

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN ST8



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

TP. Hồ Chí Minh, tháng 10 năm 2026

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN ST8



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



CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP
ĐOÀN ST8
I am the author of this document
2026.10.27 15:59:07+07'00'

TP. Hồ Chí Minh, Tháng 10 năm 2026

MỤC LỤC

	<u>TRANG</u>
BÁO CÁO CỦA TỔNG GIÁM ĐỐC	1 - 2
BÁO CÁO TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH RIÊNG QUÝ III	3 - 4
BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH RIÊNG QUÝ III	5
BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ RIÊNG QUÝ III	6
THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG QUÝ III	7 -19

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 III của năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2026 (gọi tắt là “Báo cáo tài chính riêng quý III”) cho kỳ kế toán quý III 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
Ông Nguyen Van Hoang (Hans Nguyen)	Chủ tịch	Ngày 30 tháng 06 năm 2023
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 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
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
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
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 III phản ánh một cách trung thực và hợp lý tình hình tài chính riêng của Công ty tại ngày 30 tháng 09 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 III này, Tổng Giám đốc được yêu cầu phải:

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

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

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

Theo ý kiến của Tổng Giám đốc, Báo cáo tài chính riêng quý III đính kèm đã phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính riêng của Công ty tại thời điểm ngày 30 tháng 09 năm 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 Thương
Tổng Giám đốc

Tp. Hồ Chí Minh, ngày 26 tháng 10 năm 2026

BÁO CÁO TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH RIÊNG QUÝ III

Tại ngày 30 tháng 09 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		35.536.655.043	37.716.939.994
I. Tiền	110	4	205.359.038	244.757.384
1. Tiền	111		205.359.038	244.757.384
II. Đầu tư tài chính ngắn hạn	120	5	9.940.627.453	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		(98.072.000)	(181.950.600)
3. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn ngắn hạn	123		9.836.636.813	11.473.735.593
III. Các khoản phải thu ngắn hạn	130		25.196.688.775	25.306.898.520
1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	6	75.127.975	68.337.720
2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	132		101.560.800	218.560.800
3. Phải thu ngắn hạn khác	135	7	25.020.000.000	25.020.000.000
IV. Tài sản ngắn hạn khác	160		193.979.777	67.237.857
1. Chi phí chờ phân bổ ngắn hạn	161	8	-	12.102.563
2. Thuế GTGT được khấu trừ	162		27.319.025	16.867.439
3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	163	9	166.660.752	38.267.855
B. TÀI SẢN DÀI HẠN	200		229.409.581.605	237.089.500.812
I. Các khoản phải thu dài hạn	210	7	145.987.470	145.987.470
1. Phải thu dài hạn khác	215	7	145.987.470	145.987.470
II. Tài sản cố định	220		34.999.354	52.549.354
1. Tài sản cố định vô hình	227	12	34.999.354	52.549.354
- Nguyên giá	228		70.200.000	70.200.000
- Giá trị hao mòn lũy kế	229		(35.200.646)	(17.650.646)
III. Tài sản dở dang dài hạn	250		-	590.663.409
1. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	252	19	-	590.663.409
IV. Đầu tư tài chính dài hạn	260	5	229.228.594.781	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		(7.071.405.219)	-
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		264.946.236.648	274.806.440.806

BÁO CÁO TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH RIÊNG QUÝ III (Tiếp theo)

Tại ngày 30 tháng 09 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		3.756.801.747	4.557.338.330
I. Nợ ngắn hạn	310		3.756.801.747	4.557.338.330
1. Phải trả người bán ngắn hạn	311		13.155.116	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	9	5.254.296	618.921.262
4. Chi phí phải trả ngắn hạn	316		-	190.000.000
5. Phải trả ngắn hạn khác	320	10	33.151.057	33.151.057
6. Quỹ khen thưởng, phúc lợi	323		3.664.392.723	3.664.392.723
D. VỐN CHỦ SỞ HỮU	400	11	261.189.434.901	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		3.980.414.901	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		(9.059.667.575)	3.067.066.120
TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN (440 = 300 + 400)	440		264.946.236.648	274.806.440.806



Trần Thị Sương

Tổng Giám đốc

Tp. Hồ Chí Minh, ngày 26 tháng 10 năm 2026

Phan Thị Anh Phụng

Người lập biểu/Kế toán trưởng

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH RIÊNG QUÝ III

Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30 tháng 09 năm 2026

Đơn vị: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Quý III năm 2026	Quý III năm 2025	Lũy kế năm 2026	Lũy kế năm 2025
1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01	14	210.073.647	648.826.149	908.698.015	1.395.765.467
2. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ (10 = 01)	10	14	210.073.647	648.826.149	908.698.015	1.395.765.467
3. Giá vốn hàng bán và cung cấp dịch vụ	11	15	165.270.000	169.719.999	1.155.415.716	1.572.190.266
4. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ (20 = 10 - 11)	20		44.803.647	479.106.150	(246.717.701)	(176.424.799)
5. Doanh thu hoạt động tài chính	22	16	186.433.664	797.142.595	598.561.676	11.022.642.631
6. Chi phí tài chính	23	17	(3.988.072.462)	118.053.192	7.149.192.820	1.333.922.526
7. Chi phí bán hàng	25		225.000.000	150.000.000	225.000.000	684.000.000
8. Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	18	473.359.780	809.293.933	1.901.592.723	2.152.458.668
9. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh (30 = 20 + 22 - (23 + 26))	30		3.520.949.993	198.901.620	(8.923.941.568)	6.675.836.638
10. Thu nhập khác	31	20			-	4.000.000
11. Chi phí khác	32		125.002.181		135.726.007	
12. Lợi nhuận khác (40 = 31 - 32)	40		(125.002.181)	-	(135.726.007)	4.000.000
13. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế (50 = 30 + 40)	50		3.395.947.812	198.901.620	(9.059.667.575)	6.679.836.638
14. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	51	21	-	39.780.324	-	1.335.967.328
15. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp (60 = 50 - 51)	60		3.395.947.812	159.121.296	(9.059.667.575)	5.343.869.310

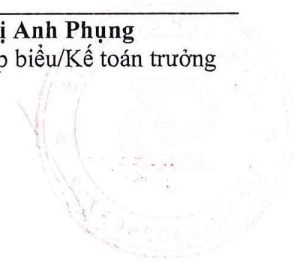
**Trần Thị Sương**

Tổng Giám đốc

Tp. Hồ Chí Minh, ngày 26 tháng 10 năm 2026

Phan Thị Anh Phụng

Người lập biểu/Kế toán trưởng



BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ RIÊNG QUÝ III*(Theo phương pháp gián tiếp)**Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30 tháng 09 năm 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	(9.059.667.575)	6.679.836.638
2. Điều chỉnh cho các khoản			
- Khấu hao TSCĐ và BĐSĐT	02	17.550.000	5.850.000
- Các khoản dự phòng	03	6.987.526.619	(63.212.490)
- Lãi, lỗ từ hoạt động đầu tư, tài chính	05	(595.917.476)	(2.834.293.017)
3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động	08	(2.650.508.432)	3.788.181.131
- Tăng, giảm các khoản phải thu	09	119.210.530	1.138.737.062
- Tăng, giảm các khoản phải trả (Không kể lãi vay phải trả, thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp)	11	409.048.088	(251.451.991)
- Tăng, giảm chi phí chờ phân bổ	12	12.403.142	251.469.293
- Tăng, giảm chứng khoán kinh doanh	13	604.198.600	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	(2.272.414.602)	21.489.050.760
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	-	(43.140.000)
2. Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác	23	(530.000.000)	(110.750.000.000)
3. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác	24	2.335.000.000	88.000.000.000
4. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27	428.016.256	509.731.352
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	30	2.233.016.256	(22.283.408.648)
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	(39.398.346)	(894.329.913)
Tiền đầu năm	60	244.757.384	1.230.947.641
Tiền cuối kỳ (70 = 50 + 60)	70	205.359.038	336.617.728



Trần Thị Sương

Tổng Giám đốc

Tp. Hồ Chí Minh, ngày 26 tháng 10 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***I. THÔNG TIN KHAI 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 30/09/2026 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 III

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

Cấu trúc doanh nghiệp

Công ty con trực tiếp

Tên công ty	Nơi đăng ký và hoạt động	Tỷ lệ phần sở hữu %	Tỷ lệ quyền biểu quyết năm 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. KỲ KẾ TOÁN, CHUẨN MỰC KẾ TOÁN VÀ CHẾ ĐỘ KẾ TOÁN ÁP DỤNG**Kỳ kế toán**

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

Báo cáo tài chính riêng quý III này được lập cho kỳ hoạt động từ ngày 01/07/2026 đến ngày 30/09/2026.

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 III.

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

Tổng Giám đốc đảm bảo đã tuân thủ yêu cầu của các Chuẩn mực Kế toán Việt Nam, Chế độ Kế toán doanh nghiệp Việt Nam được ban hành theo Thông tư số 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 III.

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

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 III**

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

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

Ước tính kế toán

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

Đánh giá và ghi nhận theo giá trị hợp lý

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

- a) Các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ được đánh giá theo tỷ giá giao dịch thực tế;
- b) Đối với tài sản và nợ phải trả (ngoài các mục a, b trên đây) Công ty không có cơ sở để xác định được giá trị một cách đáng tin cậy do đó Công ty đang ghi nhận theo giá gốc.

Tiền

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

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

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

Đầu tư vào công ty con

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

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

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

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

Chi phí xây dựng cơ bản dở dang

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

Các khoản nợ phải trả và chi phí phải trả

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

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

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

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (TIẾP THEO)

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

3. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (Tiếp theo)**Vốn chủ sở hữu**Vốn góp của chủ sở hữu:

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

Phân phối lợi nhuận

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

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

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

Ghi nhận doanh thu

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

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

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

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

- Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn;
- Có khả năng thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch cung cấp dịch vụ đó;
- Xác định được phần công việc đã hoàn thành tại ngày của Bảng cân đối kế toán; và
- Xác định được chi phí phát sinh cho giao dịch và chi phí để hoàn thành giao dịch cung cấp dịch vụ đó.

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (TIẾP THEO)

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

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

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

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

Thuế

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

Số thuế phải trả hiện tại được tính dựa trên thu nhập chịu thuế trong năm. Thu nhập chịu thuế khác với lợi nhuận trước thuế được trình bày trên Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng quý III vì thu nhập chịu thuế không bao gồm các khoản thu nhập hay chi phí tính thuế hoặc được khấu trừ trong các năm khác (bao gồm cả lỗ mang sang, nếu có) và ngoài ra không bao gồm các 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 III và chỉ ghi vào vốn chủ sở hữu khi khoản thuế đó có liên quan đến các khoản mục được ghi thẳng vào vốn chủ sở hữu.

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

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

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

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

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

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

Các bên liên quan của Công ty gồm:

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

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

Lãi cơ bản/suy giảm trên cổ phiếu

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

Báo cáo theo bộ phận

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

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

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

4. TIỀN

	Số cuối kỳ	Số đầu năm
	VND	VND
Tiền mặt	174.645.000	194.596.000
Tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn (*)	30.714.038	50.161.384
Cộng	205.359.038	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**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	103.990.640	(98.072.000)	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	103.990.640	(98.072.000)	806.261.240	624.310.640	(181.950.600)

b) Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn ngắn hạn

Chi tiêu	Số cuối kỳ			Số đầu năm (Trình bày lại)		
	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi	Dự phòng	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi	Dự phòng
	VND	VND	VND	VND	VND	VND
Ngắn hạn	9.836.636.813	9.836.636.813	-	11.473.735.593	11.473.735.593	-
<i>(b1) Các khoản cho vay</i>	<i>7.010.000.000</i>	<i>7.010.000.000</i>	<i>-</i>	<i>8.815.000.000</i>	<i>8.815.000.000</i>	<i>-</i>
Ông Ngô Thanh Trà (i)	7.010.000.000	7.010.000.000	-	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	-	-	-	-	-	-
<i>(b2) Các khoản lãi dự thu</i>	<i>2.826.636.813</i>	<i>2.826.636.813</i>	<i>-</i>	<i>2.658.735.593</i>	<i>2.658.735.593</i>	<i>-</i>
Ông Ngô Thanh Trà	1.317.509.388	1.317.509.388	-	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	363.187.721	363.187.721	-	485.917.847	485.917.847	-
Cộng	9.836.636.813	9.836.636.813	-	11.473.735.593	11.473.735.593	-

c) Đầu tư tài chính dài hạn

Chi 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>(7.061.104.454)</i>	<i>190.000.000.000</i>		<i>-</i>
Công ty Cổ phần Ecogreen Agri Việt Nam (ii)	190.000.000.000	(*)	(7.061.104.454)	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 (iii)	46.300.000.000	(*)	(10.300.765)	46.300.000.000	(*)	-
Cộng	236.300.000.000		(7.071.405.219)	236.300.000.000		-

- (i) Khoản phải thu cho vay với ông Ngô Thanh Trà với giá trị 7.010.000.000 VND, lãi suất cho vay 10%/năm với thời hạn 06 tháng, khoản cho vay không có tài sản đảm bảo.
- (ii) 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 lỗi trong kỳ hoạt động từ ngày 01 tháng 01 năm 2026 đến ngày 30 tháng 09 năm 2026 và có lỗi lũy kế tính đến ngày 30 tháng 09 năm 2026.
- (iii) 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.

6. PHẢI THU NGẮN HẠN CỦA KHÁCH HÀNG

	Số cuối kỳ		Số đầu năm	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
	VND	VND	VND	VND
Công ty Cổ phần Chứng khoán Mirae Asset (Việt Nam)	75.127.975	-	68.337.720	-
Cộng	75.127.975	-	68.337.720	-

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

7. PHẢI THU KHÁC

	Số cuối kỳ		Số đầu năm (Trình bày lại)	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
	VND	VND	VND	VND
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 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.
 - 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 IV năm 2026. Công ty đã chấp nhận đơn đề nghị theo Công văn số 01/CVCT/ST8-LTH ngày 28 tháng 02 năm 2024.

8. CHI PHÍ TRẢ TRƯỚC

	Số cuối kỳ	Số đầu năm
	VND	VND
a) Ngắn hạn	-	12.102.563
Công cụ dụng cụ xuất dùng	-	1.262.804
Các khoản khác	-	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	-	12.403.142

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (TIẾP THEO)

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

9. THUẾ VÀ CÁC KHOẢN PHẢI THU, PHẢI NỘP 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	-	-	147.845.268	147.845.268
Thuế thu nhập cá nhân	19.452.371	145.361.634	125.909.263	-
Các loại thuế khác	18.815.484	-	-	18.815.484
Cộng	38.267.855	145.361.634	273.754.531	166.660.752

	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	618.921.262	-	618.921.262	-
Thuế thu nhập cá nhân	-	5.254.296	-	5.254.296
Cộng	618.921.262	10.648.771	624.315.737	5.254.296

10. PHẢI TRẢ KHÁC

	Số cuối kỳ	Số đầu năm (Trình bày lại)
	VND	VND
Các khoản thu hộ	33.151.057	33.151.057
Phải trả ngắn hạn khác	-	-
Cộng	33.151.057	33.151.057

11. 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	-	3.395.947.812	3.395.947.812
Số dư cuối kỳ nay	257.209.020.000	16.436.030.288	273.645.050.288

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 09 năm 2026, chi tiết Vốn Điều lệ đã được góp đủ như sau:

	Số cuối kỳ	Số đầu năm
	Số cổ phiếu Tỷ lệ VND %	Số cổ phiếu Tỷ lệ VND %
Vốn góp các cổ đông khác	25.720.902 100%	25.720.902 100%
Tổng cộng	25.720.902 100%	25.720.902 100%

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

Cổ phiếu

	<u>Số cuối kỳ</u>	<u>Số đầu năm</u>
- 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.

12. TÀI SẢN CỐ ĐỊNH VÔ HÌNH

	<u>Phần mềm máy tính</u>	<u>Tổng cộng</u>
	<u>VND</u>	<u>VND</u>
NGUYÊN GIÁ		
Số dư đầu năm	70.200.000	70.200.000
Số dư cuối kỳ	70.200.000	70.200.000
GIÁ TRỊ HAO MÒN LŨY KẾ		
Số dư đầu năm	17.650.646	17.650.646
Khấu hao trong kỳ	17.550.000	17.550.000
Số dư cuối kỳ	35.200.646	35.200.646
GIÁ TRỊ CÒN LẠI		
Tại ngày đầu năm	52.549.354	52.549.354
Tại ngày cuối kỳ	34.999.354	34.999.354

13. 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.

14. DOANH THU

	<u>Quý III 2026</u>	<u>Quý III 2025</u>
	<u>VND</u>	<u>VND</u>
Doanh thu cung cấp dịch vụ	210.073.647	648.826.149
Cộng	210.073.647	648.826.149

15. GIÁ VỐN HÀNG BÁN

	<u>Quý III 2026</u>	<u>Quý III 2025</u>
	<u>VND</u>	<u>VND</u>
Giá vốn dịch vụ đã cung cấp	165.270.000	169.719.999
Cộng	165.270.000	169.719.999

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (TIẾP THEO)

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

16. DOANH THU HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH

	Lũy kế đến ngày 30/09/2026	Lũy kế đến ngày 30/09/2025
	VND	VND
Lãi tiền gửi	112.147	509.731.352
Lãi cho vay	595.805.329	2.324.561.665
Lãi đầu tư chứng khoán kinh doanh	2.044.200	8.188.349.614
Doanh thu tài chính khác	600.000	-
Cộng	598.561.676	11.022.642.631

17. CHI PHÍ TÀI CHÍNH

	Lũy kế đến ngày 30/09/2026	Lũy kế đến ngày 30/09/2025
	VND	VND
Lỗ đầu tư chứng khoán kinh doanh	160.367.800	1.342.554.800
Dự phòng tổn thất đầu tư tài chính dài hạn	7.071.405.219	(63.212.490)
Dự phòng (hoàn nhập) chứng khoán kinh doanh	(83.878.600)	-
Chi phí tài chính khác	1.298.401	54.580.216
Cộng	7.149.192.820	1.333.922.526

18. CHI PHÍ QUẢN LÝ DOANH NGHIỆP

	Lũy kế đến ngày 30/09/2026	Lũy kế đến ngày 30/09/2025
	VND	VND
<i>a) Các khoản chi phí bán hàng phát sinh trong kỳ</i>		
Chi phí nhân viên	225.000.000	684.000.000
Cộng	225.000.000	684.000.000
<i>b) Các khoản chi phí quản lý doanh nghiệp phát sinh trong kỳ</i>		
Chi trả trợ cấp thôi việc		-
Chi phí nhân viên	951.536.331	475.274.267
Chi phí vật liệu quản lý	12.403.142	-
Chi phí đồ dùng văn phòng		77.332.933
Chi phí khấu hao TSCĐ	17.550.000	5.850.000
Chi phí dịch vụ mua ngoài	749.089.250	1.423.001.468
Các khoản chi phí QLDN khác	171.014.000	171.000.000
Cộng	1.901.592.723	2.152.458.668

19. CHI PHÍ XÂY DỰNG CƠ BẢN DỒ DANG

	Số cuối kỳ	Số đầu năm
	VND	VND
Dự án Trầm Hương resorts	-	590.663.409
Cộng	-	590.663.409

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN ST8BB-S02A, Tầng trệt Tòa nhà Babylon 3, New City – Số 17 Mai
Chí Thọ, P. An Khánh, Tp. Hồ Chí Minh**MẪU SỐ B 09-DN**Ban hành theo Thông tư số 200/2014/TT-BTC
ngày 22 tháng 12 năm 2014 của Bộ Tài chính**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (TIẾP THEO)***Các thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính riêng kèm theo***20. THU NHẬP KHÁC**

	Lũy kế đến ngày 30/09/2026	Lũy kế đến ngày 30/09/2025
	VND	VND
Thu từ vi phạm hợp đồng	-	-
Các khoản khác.		4.000.000
Cộng	-	4.000.000

21. CHI PHÍ THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP HIỆN HÀNH

	Quý III/2026	Quý III/2025
	VND	VND
Lợi nhuận trước thuế	3.395.947.812	198.901.620
Thu nhập chịu thuế	3.395.947.812	198.901.620
Thuế suất thuế thu nhập doanh nghiệp		20%
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp	-	39.780.324

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 26 tháng 10 năm 2026

Phan Thị Anh Phụng
Người lập biểu/Kế toán trưởng