

BÁO CÁO THƯỜNG NIÊN



2023

 www.st8.vn

 info@st8.vn



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

1

THÔNG TIN CHUNG

Thông tin khái quát

Ngành nghề và địa bàn kinh doanh

Cơ cấu bộ máy quản lý

Định hướng phát triển

Các rủi ro

2

TÌNH HÌNH HOẠT ĐỘNG TRONG NĂM

Tình hình hoạt động kinh doanh

Tổ chức và nhân sự

Tình hình đầu tư, tình hình thực hiện các dự án

Tình hình tài chính

Cơ cấu cổ đông, thay đổi vốn đầu tư của chủ sở hữu

Báo cáo tác động liên quan đến môi trường và xã hội của công ty

3

BÁO CÁO VÀ ĐÁNH GIÁ CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Đánh giá kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh

Tình hình tài chính

Những cải tiến về cơ cấu tổ chức, chính sách, quản lý

Kế hoạch phát triển trong tương lai

Giải trình của Ban Tổng Giám đốc đối với ý kiến kiểm toán

Báo cáo đánh giá liên quan đến trách nhiệm về môi trường và xã hội của công ty

4

ĐÁNH GIÁ CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ VỀ HOẠT ĐỘNG CỦA CÔNG TY

Đánh giá của Hội đồng quản trị về các mặt hoạt động của Công ty

Đánh giá của Hội đồng quản trị về hoạt động của Ban Tổng Giám đốc Công ty

Các kế hoạch, định hướng của Hội đồng quản trị

5

QUẢN TRỊ CÔNG TY

Hội đồng quản trị

Ủy ban kiểm toán

Các giao dịch, thù lao và các khoản lợi ích của Hội đồng quản trị, Ban Tổng Giám đốc và Ủy ban kiểm toán

6

BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Ý kiến kiểm toán

Báo cáo tài chính được kiểm toán 2023

MỤC LỤC



Thông điệp

CHỦ TỊCH HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

Kết thúc năm 2023, ST8 xin chân thành cảm ơn các Quý vị cổ đông, các Đối tác kinh doanh đã đồng hành cùng ST8,

- Cảm ơn Cổ đông đã tin tưởng Hội đồng Quản trị và Ban Lãnh đạo phê chuẩn các kế hoạch đã được thống nhất.
- Cảm ơn các thành viên Hội đồng Quản trị ở các thể hệ đã luôn tâm huyết, trách nhiệm cùng xây dựng các chiến lược phát triển và kế hoạch kinh doanh phù hợp,

Gây dựng nên những giá trị của ST8, cùng nhau vững tin viết tiếp những thành công và đưa ST8 lên một tầm cao mới.

Xin kính chúc các Quý vị sức khỏe và thành công!



**Ông Hans Nguyễn - Chủ tịch HĐQT
CTCP Đầu tư Phát triển ST8**

Kính thưa Quý cổ đông, Quý Khách hàng, các đơn vị đối tác!

Sau một quãng thời gian dài đầy thử thách, mỗi chúng ta đã trở thành chứng nhân của một thế giới đầy biến động và khó lường, hôm nay xung đột địa chính trị là nguyên nhân tạo ra hàng loạt các chính sách tiêu cực và là nguyên nhân dẫn đến nền kinh tế toàn cầu đang chứng kiến tốc độ tăng trưởng suy giảm.

Năm 2022, cùng dòng chảy kinh tế toàn cầu, nền kinh tế Việt Nam qua đi với bao nhiêu nốt trầm, rõ hơn cả là thị trường chứng khoán, những diễn biến phức tạp và chịu áp lực lớn từ biến động của thị trường quốc tế trước xu hướng thắt chặt chính sách tiền tệ cũng làm cho thanh khoản của thị trường chứng khoán cũng vì thế mà sụt giảm, bất động sản (BDS) vốn dĩ là một lĩnh vực hấp dẫn bậc nhất mà cũng đã và đang đối mặt với những sụt giảm kéo dài. Hơn thế nữa, chịu sự tác động tiêu cực kép từ một số vụ việc nổi cộm về giao dịch mua bán cổ phiếu, trái phiếu doanh nghiệp cũng làm lòng tin của thị trường lung lay.

Bước sang 2023 cùng với đà phục hồi của kinh tế thì thị trường chứng khoán Việt cũng là địa chỉ tin cậy của dòng vốn đầu tư nước ngoài ồ ạt kéo vào, phá vỡ tảng băng tâm lý của chính nhà đầu tư trong nước đã là động lực để thị trường có bước nhay ngoạn mục so với các quốc gia khác trong khu vực đó. Hơn thế nữa, nhờ vào quá trình can thiệp kịp thời của các cơ quan chức năng, lãi suất bắt đầu hạ, BĐS cũng đang dần sôi động trở lại, mở ra nhiều cơ hội cho nhà đầu tư và thị trường sẽ lại có những bước tiến dài ngoạn mục trong thời gian tới.

Chủ động nắm bắt thực tiễn từ thị trường, định hình lại chiến lược phát triển, ST8 có nền tảng phát triển ổn định, tạo ra niềm tin cho nhà đầu tư được giới chuyên gia đánh giá tiềm năng và động lực bứt phá trong thời gian tới, bởi những chiến lược mà ST8 đang định hình và kiên định theo đuổi để đạt được như sau:

Về mục tiêu trước mắt: (Mục tiêu ngắn hạn đến hết năm 2023)

- Tiếp tục cơ cấu lại các lĩnh vực mà ST8 đang đầu tư để nâng cao giá trị ròng tài chính, tạo điều kiện và ưu tiên các nhóm có khả năng tăng trưởng tốt và điều chỉnh cắt giảm các nhóm ngành không còn phù hợp với chiến lược của ST8 và của thị trường.
- Nghiên cứu đầu tư các nhóm ngành được chính phủ ưu tiên và đặc biệt là nhóm ngành thuộc mục tiêu quốc gia như:
 - Các nhóm ngành nông nghiệp: Lương thực, phân bón;
 - Nhóm được phẩm và chăm sóc sức khỏe;
 - Nhóm ngành thương mại điện tử (thể hệ mới).
- Lĩnh vực BĐS sẽ là lĩnh vực mà ST8 quan tâm và tập trung đầu tư với tỉ trọng lớn, ST8 đánh giá những khó khăn hiện tại của thị trường bất động sản lại là cơ hội cho công ty với lượng tiền mặt sẵn có và kinh nghiệm đầu tư BĐS thành công (cụ thể năm 2022 công ty đã hiện thực hoá lợi nhuận từ khoản đầu tư BĐS và chia cổ tức tỉ lệ 85% cho cổ đông).

Ban lãnh đạo ST8 đang rất chú trọng đến phân khúc BĐS khu công nghiệp nhằm tận dụng sự dịch chuyển về địa chính trị và kinh tế, vị thế của Việt Nam cũng như cơ hội khi các hiệp định song phương, đa phương được ký kết, ngoài ra lợi thế về chính trị ổn định, nguồn lực lao động ngày một chất lượng, lợi thế từ chính sách mở cửa nền kinh tế, chính sách thuế cũng cởi mở hơn, cũng góp tạo ra sự sôi động do chính các nhà đầu tư nước ngoài tìm đến để đầu tư xây dựng nhà máy để tận dụng các lợi thế này.

Thực tế cho thấy, BĐS vẫn luôn là kênh có sức hút nhà đầu tư lớn bởi chính sự hấp dẫn của nó, ngoài ra, nhìn từ thị trường chứng khoán thì nhà đầu tư vẫn rất yêu thích BĐS và chờ đón sự phục hồi của BĐS.

Về mục tiêu trung và dài hạn (1- 3 năm tới)

- Xây dựng và hoàn thiện hệ sinh thái doanh nghiệp của ST8 trong đó lấy giá trị cốt lõi cũng là thế mạnh mang tính truyền thống của ST8 là sản xuất hàng hóa làm nền tảng từ đó mở rộng các lĩnh vực khác và ưu tiên nguồn đầu tư trọng điểm với các phân kỳ linh hoạt nhằm đảm bảo lợi thế và đáp ứng tối đa mong muốn của nhà đầu tư.
- Sàng lọc, chọn lựa các quỹ đầu tư, đối tác trong nước và quốc tế phù hợp với tôn chỉ, mục đích, chiến lược và đặc biệt là các dự án đảm bảo an toàn, lợi thế của ST8 và thị trường trong nước để đầu tư và phát triển trong một số lĩnh vực hạ tầng năng lượng; hạ tầng logistics (cảng biển nước sâu), sân bay, ... trong thời gian tới.
- Trong thời gian tới, nhờ vào những chính sách thu hút phát triển ngành du lịch và một số ngành dịch vụ từ Chính phủ như: nới lỏng việc cấp thị thực, kéo dài thời gian visa, và miễn thị thực khi nhập cảnh với mục đích du lịch, nghỉ dưỡng cho một số quốc gia phát triển sẽ là động lực rất lớn cho ngành. Chính vì thế ST8 sẽ nghiên cứu và đầu tư khu nghỉ dưỡng theo mô hình chăm sóc sức khỏe tại một số nơi có dư địa phát triển ngành du lịch tốt như: Nha Trang, Bình Định, Lâm Đồng, ...

Cùng với đó, khi các rào cản chính sách về bất động sản được tháo gỡ, thị trường trở lại mức bình thường và có những điều chỉnh để tạo ra sự phát triển cân bằng hơn cho toàn bộ nền kinh tế, khi đó, cùng với kênh đầu tư chứng khoán thì đầu tư bất động sản sẽ có tính ổn định và hấp dẫn, thêm vào đó chính sách hạ thấp lãi suất của Chính phủ cũng hỗ trợ rất nhiều cho thị trường bất động sản cả về hai phía, nhà phát triển dự án cũng như nhà đầu tư.

- Đầu tư tài chính cũng là lĩnh vực mong muốn được thúc đẩy sớm trong thời gian tới, hiện tại ST8 đang nghiên cứu và tìm kiếm những quỹ đầu tư phù hợp và có thể đầu tư một nguồn tài chính phù hợp vào một quỹ đầu tư uy tín với khẩu vị đầu tư phù hợp nhằm mục đích tối ưu lợi nhuận tài chính của công ty.

Kính thưa quý vị, với mục tiêu “thành công của ST8 là mang lại thịnh vượng bền vững cho nhà đầu tư”. ST8 không chỉ tự tin vào chiến lược phát triển của mình mà còn mong muốn đem lại những giá trị thiết thực cho cổ đông, đặc biệt sau giai đoạn nền kinh tế bị tổn thương nặng nề do bị ảnh hưởng kinh tế bởi đại dịch Covid-19 và các tác động phi truyền thống làm cho nền kinh tế bị ảnh hưởng sâu sắc.

Bước sang trang mới này, với nền tảng là nền kinh tế sẽ tiếp tục phục hồi tốt, Việt Nam vẫn là điểm đến của nhiều nhà đầu tư, nhiều mô hình tăng trưởng mới sẽ giúp nền kinh tế hoàn toàn kì vọng tăng trưởng GDP cao nhất trong khu vực. Chúng ta hoàn toàn có thể tin tưởng vào sự năng động và sẽ hoạt động trong xu hướng tích cực, tăng trưởng cả về số lượng và chất lượng. Chính vì thế mà ST8 tiếp tục theo đuổi chiến lược phát triển bền vững, lấy thành công của nhà đầu tư là thành công của mình, thúc đẩy mô hình kinh tế chia sẻ, đảm bảo tính minh triết trong hoạt động, sản xuất, kinh doanh của mình. Những rủi ro sẽ luôn được tiên lượng, phân tích và cảnh báo để chứng minh việc đầu tư vào ST8 chính là quyết định luôn sáng suốt và đúng đắn.

CHỦ TỊCH HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

(đã ký)

1 | THÔNG TIN CHUNG

Thông tin khái quát

Quá trình hình thành và phát triển

Các thành tích trong quá trình hoạt động

Ngành nghề và địa bàn kinh doanh

Cơ cấu bộ máy quản lý

Định hướng phát triển

Các rủi ro

THÔNG TIN KHÁI QUÁT

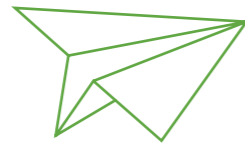
CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ PHÁT TRIỂN ST8

Tên Tiếng Anh	ST8 INVESTMENT DEVELOPMENT JOINT STOCK COMPANY
Tên Viết tắt	ST8 ID., JSC
Giấy chứng nhận ĐKDN	số 0302563707 do Sở Kế hoạch và Đầu tư TP. Hồ Chí Minh cấp lần đầu ngày 18/03/2002, cấp thay đổi lần thứ 25 ngày 07/09/2023
Vốn điều lệ	257.209.020.000 đồng
Vốn đầu tư của chủ sở hữu	257.209.020.000 đồng
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 Thủ Đức, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam
Số điện thoại	(028) 8881 8888
Số fax	(028) 6262 6777
Email	info@st8.vn
Website	www.st8.vn
Mã cổ phiếu	ST8

**THỊNH VƯỢNG
CÙNG
THỜI ĐẠI**



01/1980, Các sản phẩm thiết bị văn phòng Ricoh đã xuất hiện tại Việt Nam từ những năm cuối thập niên 80, qua thời gian, những sản phẩm này đã dần khẳng định sự phù hợp thị trường nhờ ưu thế về chất lượng & chi phí sử dụng, thể hiện qua việc các cửa hàng photocopy sử dụng đến hơn 90% máy photocopy hiệu Ricoh phục vụ kinh doanh.



09/1996, Nhận thấy tiềm năng phát triển to lớn của thị trường máy văn phòng, Siêu Thanh đã khai trương phòng trưng bày sản phẩm tại Tp.HCM ngày 16 tháng 9 năm 1996 và trở thành nhà phân phối chính thức sản phẩm Ricoh tại Việt Nam. Đây là bước khởi đầu thiết lập mạng lưới phân phối sản phẩm Ricoh & dịch vụ hậu mãi tại chỗ khắp các tỉnh thành.

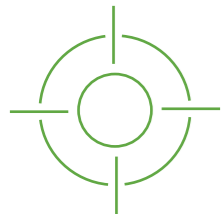
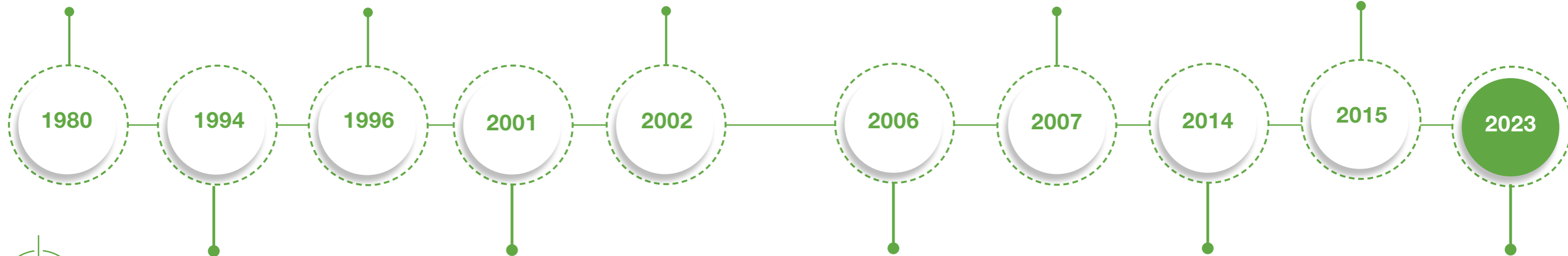
Ngày 18/3/2002, Công ty TNHH TM & DV Siêu Thanh chính thức chuyển đổi thành Công ty Cổ Phần Siêu Thanh. Dựa trên nền tảng chính sách phân bổ lợi nhuận & tái đầu tư hợp lý trong suốt chặng đường phát triển, Siêu Thanh đã đạt đến số vốn đầu tư lên đến 104 tỷ đồng tính đến tháng 8 năm 2010, và hoạt động với lực lượng nhân sự chính thức hơn 365 cán bộ & nhân viên.

12/2007, Công ty Cổ Phần Siêu Thanh, nhà phân phối thiết bị văn phòng RICOH tại Việt Nam thành lập Cường Thanh Auto là Đại lý ủy quyền kinh doanh ô tô Chevrolet, chính thức đi vào hoạt động từ 12/2007.

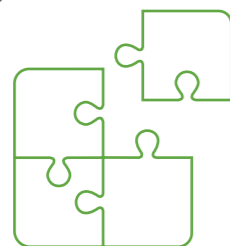
Ngày 10/ 12/ 2007, Siêu Thanh được cấp phép niêm yết cổ phiếu trên sở Giao Dịch Chứng Khoán Tp.HCM và chính thức trở thành công ty đại chúng với mã giao dịch ST8.



Công ty CP Siêu Thanh, thành lập công ty thành viên Nam Thanh Sài Gòn là đại lý chính thức sản phẩm máy lạnh thương hiệu Mitsubishi Electric Vietnam, chính thức đi vào hoạt động từ năm 2016.



06/1994, Không bỏ lỡ cơ hội kinh doanh tiềm năng này, ngày 15 tháng 6 năm 1994, công ty Siêu Thanh được thành lập (tiền thân của công ty Cổ Phần Siêu Thanh là công ty TNHH TM & DV Siêu Thanh) với vốn đầu tư lúc đó là 300 triệu đồng cùng đội ngũ nhân sự 20 người.



Cùng với sự phát triển kinh tế, công ty Siêu Thanh càng lớn mạnh & trưởng thành vượt bậc, điều này đòi hỏi công ty phải hướng đến chuẩn hoá tính chuyên nghiệp trong hoạt động cung cấp sản phẩm & dịch vụ. Sau một thời gian triển khai quản lý theo qui trình, công ty Siêu Thanh đã được tổ chức BVQI xét cấp chứng chỉ ISO 9002 ngày 19 tháng 3 năm 2001 và vinh dự trở thành nhà cung cấp thiết bị văn phòng đầu tiên đạt được chứng chỉ uy tín này.



09/2006, Công ty Cổ Phần Siêu Thanh, nhà phân phối thiết bị văn phòng RICOH tại Việt Nam thành lập Honda Kim Thanh là Đại lý ủy quyền kinh doanh ô tô Honda, chính thức đi vào hoạt động từ 15/09/2006.

Công ty Cổ Phần Siêu Thanh, thành lập công ty thành viên Thiết Bị Văn Phòng Siêu Thanh nhận chuyển giao toàn bộ HĐKD ngành Ricoh từ Công ty mẹ, chính thức đi vào hoạt động từ 12/2014.



04/2023, Đổi tên thành Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển ST8.

06/2023, Tổ chức ĐHĐCĐ bất thường lần 1 năm 2023, công bố định hướng phát triển mới.

QUÁ TRÌNH HÌNH THÀNH VÀ PHÁT TRIỂN

NGÀNH NGHỀ VÀ ĐỊA BÀN KINH DOANH

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.

Địa bàn kinh doanh

Công ty hoạt động theo mô hình Holding nắm giữ các công ty con có hoạt động kinh doanh trên khắp cả nước như: Khánh Hòa, Bình Phước, Lâm Đồng, TP. Hồ Chí Minh, TP. Cần Thơ,...

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

Ngành nghề đang đầu tư và phát triển

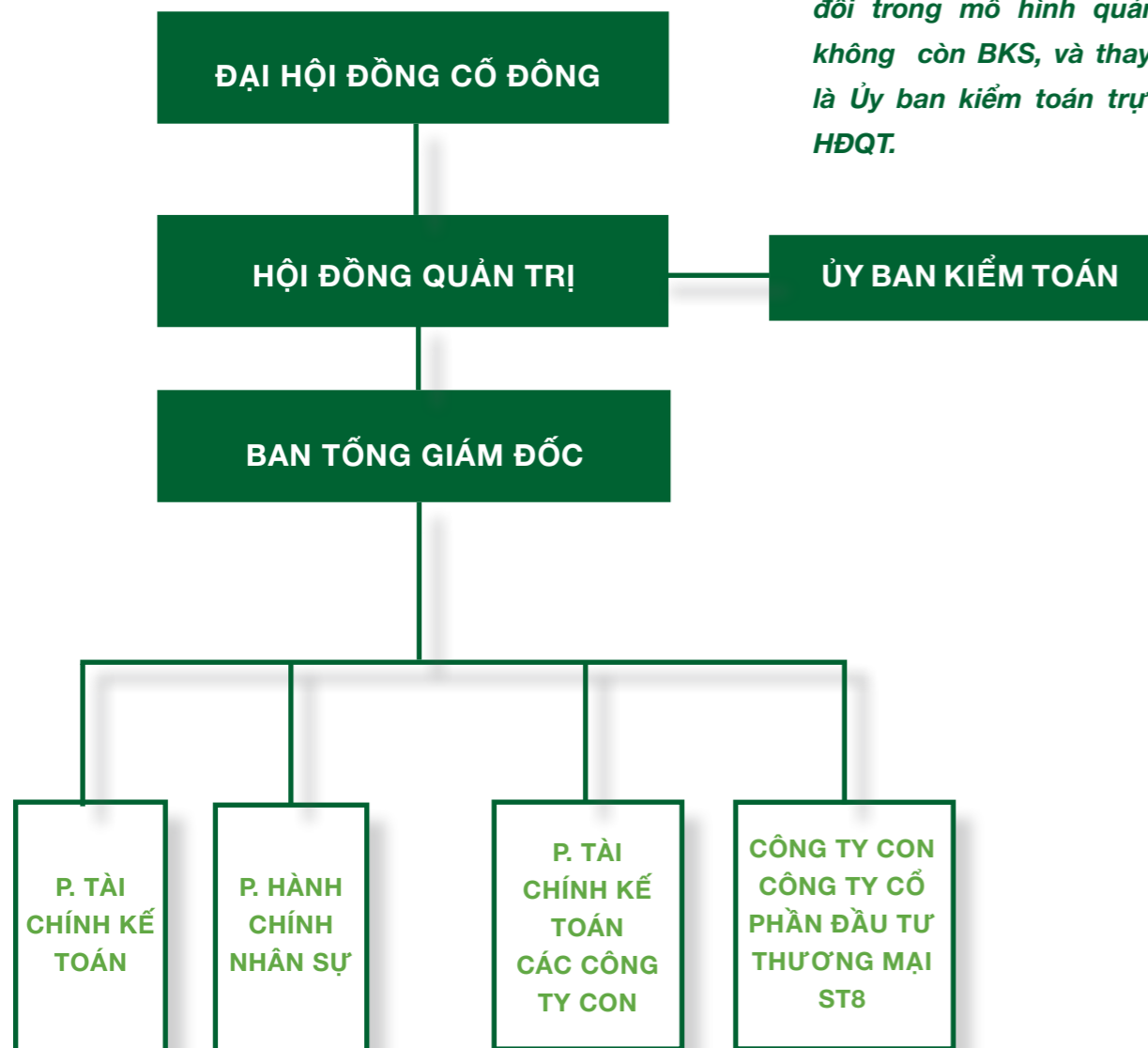
ST8 mong muốn góp phần tạo ra những động lực mới để đẩy nhanh quá trình công nghệ hóa nền kinh tế bằng chính việc chủ động thực hiện triệt để những nhóm ngành đang đầu tư và phát triển.

Kỳ vọng trong 2 năm tới, những nhóm ngành kinh doanh đang phát triển của ST8 hiện nay có thể lọt top 100 doanh nghiệp có tốc độ tăng trưởng tốt nhất: Chế Biến và Xuất nhập khẩu Nông Sản, Sản xuất công nghiệp thông minh, Đào tạo nguồn nhân lực số, Dịch vụ Du Lịch & Nghỉ dưỡng, Phát triển dữ liệu lớn về rừng, Quỹ đầu tư chứng khoán, Tư vấn giải pháp công nghệ xanh, sản xuất bền vững và cân bằng carbon!...



CƠ CẤU BỘ MÁY QUẢN LÝ

“ Năm 2023, Công ty đã có sự thay đổi trong mô hình quản lý khi không còn BKS, và thay vào đó là Ủy ban kiểm toán trực thuộc HĐQT. ”



Công ty con

STT	Công ty con	Địa chỉ	Lĩnh vực sản xuất, kinh doanh chính	Vốn điều lệ (đồng)	Vốn điều lệ ST8 đã góp (đồng)	Tỷ lệ sở hữu của ST8
1	Công ty cổ phần Đầu tư Thương mại ST8	BB-S02A, Tầng trệt, KTM tòa nhà Babylon 3, Chung cư New City - Số 17 đường Mai Chí Thọ, KP 7, P. An Khánh, Tp. Thủ Đức, Thành phố Hồ Chí Minh	Hoạt động tư vấn quản lý	200 tỷ	190 tỷ	95%

Công ty liên kết Không có

MÔ HÌNH QUẢN TRỊ

Công ty cổ phần Đầu tư Phát triển ST8 hoạt động theo mô hình công ty cổ phần, có cơ cấu tổ chức: Đại hội đồng cổ đông, Hội đồng quản trị, Ủy ban kiểm toán, Ban Tổng Giám đốc, các Phòng ban nghiệp vụ.

Đại hội đồng cổ đông: gồm tất cả các cổ đông có quyền biểu quyết, là cơ quan quyết định cao nhất của Công ty.

Hội đồng quản trị: là cơ quan quản lý công ty, có toàn quyền nhân danh công ty để quyết định, thực hiện quyền và nghĩa vụ của công ty, trừ các quyền và nghĩa vụ thuộc thẩm quyền của Đại hội đồng cổ đông.

Ủy ban kiểm toán: là cơ quan chuyên môn thuộc Hội đồng quản trị. Ủy ban kiểm toán có từ 02 thành viên trở lên. Chủ tịch Ủy ban kiểm toán phải là thành viên độc lập Hội đồng quản trị. Các thành viên khác của Ủy ban kiểm toán phải là thành viên Hội đồng quản trị.

Ban Tổng Giám đốc: là cơ quan điều hành công việc kinh doanh hằng ngày của Công ty; chịu sự giám sát của Hội đồng quản trị; chịu trách nhiệm trước Hội đồng quản trị và trước pháp luật về việc thực hiện quyền, nghĩa vụ được giao.

Quản trị công ty hiệu quả sẽ góp phần làm nên và nâng cao uy tín của Công ty. Lý do là để thực hiện quản trị công ty tốt, ST8 luôn phải tôn trọng quyền lợi của các cổ đông và các chủ nợ và việc đảm bảo tính minh bạch về tài chính sẽ được xem như là một trong những yếu tố quan trọng trong việc giành được niềm tin của nhà đầu tư từ đó nâng cao hình ảnh, uy tín và thương hiệu của Công ty. Ngoài ra, công tác quản trị công ty tốt còn góp phần giúp ST8 đóng góp vào quá trình nâng cao chất lượng quản trị của các doanh nghiệp tại thị trường chứng khoán Việt Nam, từ đó góp phần nâng hạng thị trường từ cận biên lên mới nổi.





ĐỊNH HƯỚNG PHÁT TRIỂN

Các mục tiêu chủ yếu

Triết lý

- Lấy minh triết làm kim chỉ nam
- Lấy trí tuệ làm công cụ
- Lấy tinh hoa cá nhân làm nền tảng
- Lấy mục tiêu thịnh vượng làm đích đến.

ST8 phấn đấu trở thành một thương hiệu mạnh, thực chất và hiệu quả, trên tinh thần trách nhiệm, vì lợi ích của cộng đồng và vươn lên cùng thời đại.

ST8 có sự tin tưởng và tôn trọng đối với các cá nhân, quan tâm tới những thành tích và đóng góp của cá nhân với tổ chức. ST8 tiến hành hoạt động đầu tư, sản xuất và kinh doanh với sự chính trực. Chúng tôi đạt được các mục tiêu chung của mình thông qua làm việc nhóm và khuyến khích sự linh hoạt, đổi mới và sáng tạo.

Tầm nhìn

Lấy dòng chảy của thời đại để định hình tầm nhìn trên tinh thần tuân thủ, minh bạch và hiệu quả

Kế thừa tinh hoa, phát triển dựa vào thực tiễn của thị trường và năng lực tự thân. ST8 ưu tiên thúc đẩy mạnh mẽ quá trình đầu tư vào các lĩnh vực sản xuất, chế biến, đào tạo và phát triển nguồn nhân lực số và phát triển bền vững.

ST8 mong muốn góp phần tạo ra những động lực mới để đẩy nhanh quá trình công nghệ hóa nền kinh tế bằng chính việc chủ động thực hiện triệt để những nhóm ngành đang đầu tư và phát triển.

Kỳ vọng trong 2 năm tới, những nhóm ngành có thể lọt top 100 doanh nghiệp có tốc độ tăng trưởng tốt nhất: Nông nghiệp, Chế tạo thông minh, Đào tạo nguồn nhân lực, Du lịch và dịch vụ, phát triển dữ liệu lớn về rừng.

Sứ mệnh

Đồng hành và gia tăng lợi ích của nhà đầu tư

Mang trên mình sức mạnh lịch sử, với những giá trị truyền thống trong suốt chặng đường hơn 30 năm hình thành và phát triển. Bước qua một thập kỷ mới, ST8 đã mạnh mẽ phủ định những lĩnh vực vốn dĩ đã tạo nên thương hiệu của mình bởi chính những yếu tố thời đại, sự thay đổi nhanh chóng của thị trường buộc ST8 phải có những chuyển mình nếu không sẽ tự hủy diệt.

Nhận thấy được sức mạnh nội tại, cơ hội phía trước, ST8 có trách nhiệm với chính giá trị của mình, nhà đầu tư và coi đó là động lực để duy trì thương hiệu và nắm bắt cơ hội để tạo ra những giá trị mới, sứ mệnh mới là làm sao để đưa ST8 lên Top những doanh nghiệp trên sàn có tốc độ tăng trưởng ổn định, bền vững và hiệu quả nhất HOSE trong 2 năm tới. Đảm bảo và gia tăng lợi ích của nhà đầu tư là sứ mệnh đích thực và duy nhất của ST8.



Lấy dòng chảy của thời đại để định hình tầm nhìn trên tinh thần tuân thủ, minh bạch và hiệu quả



Chiến lược phát triển trung và dài hạn

Chủ động đánh giá cơ hội từ thị trường, ST8 đã định hình chiến lược rất rõ nét cho chặng đường phát triển sắp tới của mình thông qua những mục tiêu cụ thể:

- **Mục tiêu con người:** Quy tụ những cá nhân ưu tú, có trình độ chuyên môn cao, có uy tín cá nhân tốt, có tinh thần cống hiến và tham vọng để cùng đưa ST8 lên một vị thế mới.
- **Mục tiêu đầu tư:** Ưu tiên và tối đa hóa nguồn lực cho những lĩnh vực gắn chặt với sản xuất, thương mại điện tử thế hệ mới, công nghệ, phát triển bền vững, dịch vụ du lịch xanh, kinh tế xanh đảm bảo mục tiêu tăng trưởng xanh, cụ thể: Nông nghiệp Organic, Nhà máy chế biến thông minh, Đào tạo và phát triển nguồn nhân lực có kỹ năng số, Xây dựng nền tảng và quản lý dữ liệu rừng nhằm tạo lợi nhuận từ cân bằng Carbon, ...
- **Mục tiêu tăng trưởng:** Đảm bảo tốc độ tăng trưởng từ 10 % trở lên hàng năm.



Các mục tiêu phát triển bền vững (môi trường, xã hội và cộng đồng) và chương trình chính liên quan đến ngắn hạn và trung hạn của Công ty

Mục tiêu đối với môi trường

Công ty cổ phần Đầu tư Phát triển ST8 luôn gây dựng thương hiệu, hình ảnh của một doanh nghiệp thân thiện với môi trường. Công ty luôn tôn trọng, thực hiện và cam kết kiểm soát nghiêm ngặt quy trình hoạt động kinh doanh để không vi phạm các tiêu chuẩn về môi trường và góp phần bảo vệ môi trường xung quanh. Với mục tiêu hướng đến hoạt động kinh doanh bền vững, Công ty vẫn tiếp tục thực hiện các biện pháp giảm thiểu tối đa những ảnh hưởng xấu đến môi trường. Tuân thủ các yêu cầu của pháp luật và các yêu cầu khác liên quan đến các tác động môi trường của Công ty. Tăng cường kiểm soát, quản lý các vấn đề liên quan đến môi trường nhằm ngăn ngừa ô nhiễm, giảm thiểu tác động đáng kể đến môi trường bằng các biện pháp:

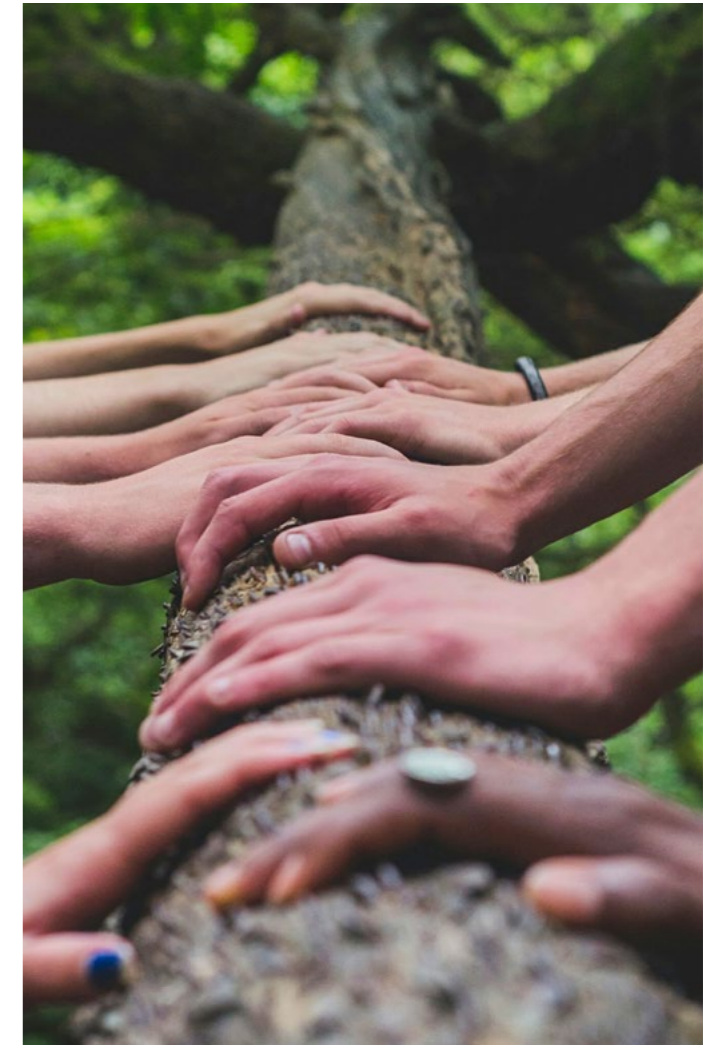
- Tối ưu hóa việc sử dụng năng lượng và nước sinh hoạt; xử lý rác và nước thải;
- Phát huy tinh thần sử dụng các sản phẩm thân thiện môi trường, khuyến khích toàn thể nhân viên tái sử dụng trong quá trình hoạt động kinh doanh cũng như hoạt động sinh hoạt hàng ngày.
- Nâng cao nhận thức cho toàn thể nhân viên thông qua đào tạo kiến thức về công tác bảo vệ môi trường. Chính sách này được phổ biến rộng rãi đến toàn thể nhân viên Công ty để mọi người thấu hiểu và đều có trách nhiệm bảo vệ môi trường.

ĐỊNH HƯỚNG PHÁT TRIỂN

Mục tiêu đối với xã hội và cộng đồng

ST8 là một thực thể hoạt động trong phạm vi nền kinh tế! Ngoài mục tiêu lợi nhuận, Công ty luôn có tinh thần hướng tới xã hội và cộng đồng. Giá trị cao nhất mà ST8 mang lại chính là lợi ích cho xã hội và cộng đồng và mang lại thành công cho tất cả mọi người, bao gồm khách hàng, cổ đông, đối tác, cán bộ công nhân viên và cộng đồng. Công ty chỉ thực sự thành công khi khiến khách hàng hài lòng với sản phẩm, dịch vụ cũng như hoạt động kinh doanh minh bạch, rõ ràng qua các hành động cụ thể sau:

- Toàn thể Ban lãnh đạo và cán bộ công nhân viên Công ty cam kết mang lại giá trị thông qua sản phẩm và dịch vụ chất lượng.
- Nỗ lực mang đến lợi nhuận cho nhà đầu tư tin tưởng vào tri thức và tính chính trực.
- Xây dựng sự tự tin trong cuộc sống của nhân viên thông qua sự đóng góp trong công việc đầy ý nghĩa của họ.
- Mang đến sự hài lòng cho khách hàng, đối tác qua các giao dịch công bằng và minh bạch.
- Chú trọng xây dựng quan hệ với các cổ đông, nhà đầu tư dựa trên cơ sở cung cấp thông tin về Công ty một cách kịp thời, minh bạch và thường xuyên trên Website của Công ty hoặc thông qua các buổi làm việc trực tiếp khi các nhà đầu tư, các chuyên gia phân tích của các Công ty Chứng khoán, các Quỹ đầu tư, các định chế tài chính.



- Đảm bảo thực hiện công bố thông tin đúng hạn, đầy đủ theo yêu cầu của Sở Giao Dịch Chứng Khoán TP. Hồ Chí Minh (HOSE) và Ủy ban chứng khoán Nhà nước (SSC). Duy trì việc đăng tải các Báo cáo tài chính và các thông tin quan trọng khác trên website của Công ty nhằm đảm bảo quyền lợi và đầy đủ thông tin đến cho các cổ đông và nhà đầu tư.



LÀ TÀI SẢN QUÝ GIÁ NHẤT CỦA CÔNG TY.
 CÔNG TY LUÔN ĐỊNH HƯỚNG ĐẦU TƯ VÀO CON NGƯỜI, TẠO
 ĐIỀU KIỆN ĐỂ NGUỒN NHÂN LỰC PHÁT TRIỂN TOÀN DIỆN VÀ
 CỐNG HIẾN CHO SỰ THÀNH CÔNG CỦA CÔNG TY.

Mục tiêu đối với người lao động

Với lịch sử hình thành và phát triển lâu dài, ST8 luôn luôn cải tiến và hoàn thiện về mọi mặt nhằm xây dựng một môi trường làm việc tốt với tác phong chuyên nghiệp. Công ty luôn có những chính sách nâng cao chất lượng đội ngũ nhân viên thông qua các khóa bồi dưỡng kiến thức, hỗ trợ học tập nâng cao trình độ chuyên môn; nhân sự của Công ty được tiếp cận và đào tạo bởi những chuyên gia giàu kinh nghiệm về kinh tế, tài chính, thị trường vốn, đầu tư, thương mại, truyền thông, bất động sản, kinh tế số, chứng khoán, ...

Tập trung xây dựng, phát triển nguồn nhân lực, trên cơ sở tập trung quy hoạch đội ngũ nhân viên ưu tú để bồi dưỡng chuyên môn, phẩm chất đạo đức, gắn liền bồi dưỡng truyền thống và văn hóa doanh nghiệp, biết cống hiến vì lợi ích của Công ty nhằm xây dựng đội ngũ nguồn nhân lực vững mạnh. Đây là cũng nhiệm vụ chủ yếu, thường xuyên và lâu dài để hướng Công ty phát triển bền vững.



Một khía cạnh không thể thiếu trong văn hóa doanh nghiệp của ST8 là sự hòa đồng, sự phối hợp nhịp nhàng giữa các bộ phận, trách nhiệm trong công việc và sự cống hiến vì lợi ích chung toàn hệ thống luôn được chú trọng.



CÁC RỦI RO

Rủi ro kinh tế

ST8 là một thực thể hoạt động trong phạm vi nền kinh tế! Cho nên mọi hoạt động kinh doanh đều nằm trong vùng ảnh hưởng khi kinh tế có thăng có trầm. Vì lẽ đó, việc xem xét và theo dõi các biến số kinh tế như: Tốc độ tăng trưởng sản phẩm quốc nội (GDP), lạm phát, lãi suất, ...nhằm đưa ra những quyết định đầu tư, quản trị là vô cùng quan trọng. Cụ thể:

Tăng trưởng kinh tế

Tăng trưởng kinh tế có vai trò vô cùng quan trọng, nó ảnh hưởng đến hầu hết các ngành nghề, lĩnh vực, doanh nghiệp trong nền kinh tế. ST8 hoạt động trong nhiều lĩnh vực và ngành nghề kinh doanh khác nhau, cho nên khi rủi ro tăng trưởng kinh tế xảy ra sẽ tác động sâu sắc đến hoạt động sản xuất kinh doanh của Công ty. Trong năm 2023, nền kinh tế của nước ta diễn ra trong bối cảnh triển vọng kinh tế thế giới tiếp tục gặp nhiều khó khăn, thách thức khi các quốc gia lớn có sự cạnh tranh về mặt chiến lược ngày càng gay gắt, sâu rộng hơn; sự phức tạp hơn trong xung đột Nga – Ukraine; chiến tranh ở khu vực Trung Đông đã tác động vào quá trình phục hồi kinh tế trên toàn thế giới cũng như Việt Nam.

Một trong những chỉ tiêu đo lường tăng trưởng kinh tế là GDP, và năm qua, theo số liệu của Tổng cục thống kê, tăng trưởng GDP nước ta đạt 5,05%, chỉ cao hơn tốc độ tăng trưởng GDP vào năm 2020 và 2021 khi có dịch bệnh Covid 19 xảy ra trong giai đoạn hơn 10 năm trở lại đây. Đóng góp vào mức tăng trưởng trên; khu vực nông, lâm nghiệp và thủy sản tăng 3,83%, đóng góp 8,84%; khu vực công nghiệp và xây dựng tăng 3,74%, đóng góp 28,87%; khu vực dịch vụ tăng 6,82%, đóng góp 62,29%.

Nổi bật ở khu vực nông, lâm nghiệp và thủy sản tăng trưởng tích cực; tiếp tục là trụ đỡ vững chắc cho toàn nền kinh tế. Kim ngạch xuất khẩu một số nông sản tăng cao, giá trị tăng thêm ngành nông nghiệp năm 2023 tăng 3,88% so với năm trước, đóng góp 0,34 điểm phần trăm vào mức tăng tổng giá trị tăng thêm của toàn nền kinh tế; ngành lâm

ng nghiệp tăng 3,74% nhưng chiếm tỷ trọng thấp nên chỉ đóng góp 0,02 điểm phần trăm; ngành thủy sản tăng 3,71%, đóng góp 0,1 điểm phần trăm. Trong khi khu vực công nghiệp và xây dựng, ngành công nghiệp gặp nhiều khó khăn, thách thức trước bối cảnh tổng cầu thế giới suy giảm. Giá trị tăng thêm toàn ngành công nghiệp năm 2023 chỉ tăng 3,02% so với năm trước, đóng góp 1,0 điểm phần trăm vào tốc độ tăng tổng giá trị tăng thêm toàn nền kinh tế. Ngành xây dựng tăng 7,06%, đóng góp 0,51 điểm phần trăm vào tăng trưởng chung. Đối với khu vực dịch vụ tăng trưởng tích cực nhờ vào các hoạt động thương mại, du lịch tiếp tục duy trì đà phục hồi mạnh, giá trị tăng thêm khu vực dịch vụ năm 2023 tăng 6,82% so với năm trước.

Trong tương lai, bối cảnh kinh tế thế giới sẽ còn những diễn biến khó lường từ các mâu thuẫn địa chính trị và cạnh tranh chiến lược giữa các nước lớn. Trong khi đó, nền kinh tế Việt Nam sẽ ngày càng phụ thuộc vào rất nhiều yếu tố từ bên ngoài khi các hoạt động tự do hóa thương mại được chú trọng. Chính vì vậy, Ban lãnh đạo ST8 đã chủ động đề ra những kế hoạch phù hợp, theo dõi diễn biến tình hình kinh tế vĩ mô để đưa ra những quyết định, chiến lược nhằm ứng phó kịp thời với những biến động trong nền kinh tế. Công ty tiếp tục ổn định sau quá trình thay đổi chiến lược hoạt động kinh doanh và đầu tư cùng với việc thực hiện tốt các mục tiêu đề ra trong năm 2024.

Lạm phát

Tỷ lệ lạm phát của một quốc gia duy trì ổn định ở mức vừa phải sẽ mang lại hiệu ứng tích cực cho nền kinh tế, các ngành nghề kinh doanh và các doanh nghiệp, trong đó có cả ST8. Điều này, sẽ giúp các doanh nghiệp kiểm soát được giá cả đầu vào, nâng cao được hiệu quả hoạt động kinh doanh. Tuy nhiên, nếu lạm phát tăng cao sẽ gây ra những rủi ro, hệ lụy đến các doanh nghiệp trong nền kinh tế, với đặc thù hoạt động trong cả lĩnh vực sản xuất và dịch vụ, ST8 ít nhiều cũng sẽ chịu tác động cả đầu vào lẫn đầu ra trong quá trình hoạt động kinh doanh.

Theo số liệu của Tổng cục thống kê, lạm phát cơ bản bình quân năm 2023 tăng 4,16% so với cùng kỳ năm trước, cao hơn mức tăng CPI bình quân chung năm 2023 (tăng 3,25%). Nguyên nhân chủ yếu do bình quân giá xăng dầu trong nước giảm 11,02% so với năm 2022, giá gas giảm 6,94% là yếu tố kiềm

chế tốc độ tăng của CPI nhưng thuộc nhóm hàng được loại trừ trong danh mục tính lạm phát cơ bản. Ngoài ra, lạm phát cơ bản tăng đóng góp lớn từ chỉ số giá nhóm nhà ở và vật liệu xây dựng tăng 6,58% (tác động làm CPI chung tăng 1,24 điểm phần trăm), do giá xi măng, cát tăng theo giá nguyên nhiên vật liệu đầu vào, cùng với đó giá thuê nhà ở tăng cao. Năm qua, trước những thách thức áp lực lạm phát gia tăng, Chính phủ đã chỉ đạo quyết liệt các bộ, ngành, địa phương thực hiện đồng bộ các giải pháp bình ổn giá, hạn chế những tác động tiêu cực đến phát triển kinh tế - xã hội và qua đó giúp giảm áp lực của lạm phát.

Đứng trước rủi ro lạm phát, Ban lãnh đạo của ST8 đã, đang và sẽ có những giải pháp nhằm dự báo, phòng ngừa rủi ro lạm phát, từ đó đưa ra những chiến lược kinh doanh linh hoạt và phù hợp với từng giai đoạn khác nhau.



Rủi ro kinh tế (tiếp theo)

Lãi suất

Khi lãi suất tăng cao sẽ ảnh hưởng đến hoạt động đầu tư mở rộng hoạt động sản xuất kinh doanh của các doanh nghiệp trong nền kinh tế, ngoài ra còn ảnh hưởng đến cấu trúc vốn và chi phí tài chính. Nhằm phục vụ cho hoạt động kinh doanh và đầu tư, năm 2023 Công ty đã có nhu cầu vay vốn trung và dài hạn để tài trợ vốn. Trong năm qua Ngân hàng Nhà nước đã điều chỉnh giảm lãi suất, với 4 lần giảm từ 0,5% - 2%/năm, mặt bằng lãi suất huy động và cho vay những tháng cuối năm có xu hướng giảm. Cầu tín dụng năm 2023 vẫn ở mức thấp dẫn đến tình trạng dư thừa vốn tại các Ngân hàng thương mại. Tuy nhiên, lãi suất trong năm lại có nhiều biến

động lớn và vẫn ở mức khá cao đã khiến ST8 chưa tiếp cận được nguồn vốn có chi phí phù hợp, do đó ảnh hưởng đến các quyết định đầu tư, mở rộng hoạt động sản xuất kinh doanh và cả quá trình tái cấu trúc doanh nghiệp.

Do đó, nhằm hạn chế những rủi ro lãi suất biến động và tăng cao gây ra, Ban lãnh đạo ST8 luôn nỗ lực theo dõi sát sao diễn biến xu hướng lãi suất trên thị trường quốc tế và trong nước để linh hoạt đưa ra các quyết định, chiến lược đầu tư mở rộng hoạt động sản xuất kinh doanh phù hợp, ngoài ra còn đảm bảo duy trì mức cơ cấu vốn hợp lý.

Rủi ro pháp luật

ST8 là một doanh nghiệp hoạt động trong nền kinh tế, cho nên tuân thủ pháp luật là một trong những tiêu chí ảnh hưởng đến quản lý và điều hành doanh nghiệp, khi hoạt động sản xuất kinh doanh và đầu tư của ST8 có những đặc thù mang tính chuyên môn cao: Bất động sản thương mại, nghỉ dưỡng; Đầu tư; Sản xuất và kinh doanh nông sản, Khai thác khoáng sản, Quản lý và khai thác rừng...

Chính vì vậy, Công ty chịu sự chi phối các luật chung như Luật Đầu tư, Luật Doanh nghiệp, Luật Thuế,... và các luật chuyên ngành như Luật Kinh doanh bất động sản, Luật Đất đai, Luật Nhà ở... Trong năm 2023, các luật như Luật Kinh doanh bất động sản, Luật Nhà ở đã có ban hành mới sẽ có những tác động tích cực đến thị trường, ngoài ra cũng là thách thức cho Công ty trong việc nắm bắt các quy định mới.

Hơn thế nữa, là Công ty đại chúng niêm yết cổ phiếu tại Sở Giao dịch Chứng khoán TP. Hồ Chí Minh (HOSE), ST8 luôn luôn chủ động nghiên cứu, nắm bắt các quy định mới nhằm tuân thủ các điều luật,

các quy định tại Luật Chứng khoán và các văn bản dưới Luật liên quan khác như Nghị định 155, Thông tư 96,... nhằm nâng cao tính minh bạch, đặc biệt là đưa khả năng quản trị công ty tiệm cận với các thông lệ tốt của quốc tế giúp việc quản trị ngày một hiệu quả hơn, trong bối cảnh nước ta đang hướng đến việc nâng hạng lên thị trường mới nổi vào năm 2025. Đặc biệt hơn, hiện nay, Việt Nam đang trong quá trình hội nhập sâu rộng, việc tuân thủ các chính sách về pháp luật hiện hành, thuế suất,... cũng cần được chú trọng.

Nhằm hạn chế các rủi ro liên quan đến pháp luật tác động tiêu cực đến kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh, ST8 cam kết tuân thủ các quy định pháp luật hiện hành, xây dựng hệ thống quản trị nội bộ chuẩn mực. Bên cạnh đó, Công ty cũng thường xuyên cập nhật những thay đổi trong chính sách và quy định liên quan đến hoạt động, từ đó đưa ra kế hoạch phát triển kinh doanh phù hợp nhằm hướng đến hoạt động tái cấu trúc, điều chỉnh một số lĩnh vực kinh doanh diễn ra thuận lợi.

Rủi ro đặc thù

Rủi ro đặc thù trong lĩnh vực kinh doanh bất động sản

Bất động sản là ngành nghề kinh doanh có tỷ lệ chiếm dụng vốn cao khi các dự án có giá trị lớn và kéo dài trong nhiều năm, các nguồn tài trợ cho hoạt động này gồm: vốn góp của doanh nghiệp, vốn huy động từ ngân hàng, vốn từ các nhà đầu tư và vốn góp mua bất động sản hình thành trong tương lai của khách hàng. Năm qua, lãi suất ngân hàng cho vay các dự án bất động sản với lãi suất tương đối cao dẫn đến các doanh nghiệp không huy động được vốn thực hiện dự án; bên cạnh đó nhà đầu tư có vấn đề về mặt tài chính nên không đáp ứng đủ nguồn vốn để đầu tư vào dự án.

Đứng trước rủi ro đặc thù trên, Ban lãnh đạo ST8 ngoài đầu tư phát triển dự án bất động sản còn thực hiện đầu tư, sản xuất, kinh doanh và các lĩnh vực khác như: nông sản, quản lý rừng, ... với dòng tiền ngắn hơn, giúp Công ty duy trì dòng tiền cho hoạt động kinh doanh tốt hơn.



Rủi ro đặc thù trong lĩnh vực kinh doanh nông sản

Đối với hoạt động kinh doanh nông sản, đặc thù giá nguyên liệu đầu vào thường xuyên biến động bởi yếu tố mùa vụ và quan hệ cung - cầu trên thị trường. Trong nhiều trường hợp, sự biến động theo mùa của các loại nông sản như lúa gạo, hạt điều, ... có thể gây ra sự biến động lớn trong nguồn cung và tình trạng cung cầu trên thị trường nông sản nguyên liệu. Như nếu một mùa mưa kéo dài hoặc không có mưa, hoặc có các tác động từ thời tiết cực đoan sẽ ảnh hưởng tiêu cực đến việc nuôi trồng, khai thác, sản xuất nông sản.



Sự biến động của cung cầu, do nhiều yếu tố như nhu cầu tiêu dùng, điều kiện thời tiết, hoặc các chính sách quy định của các nước nhập khẩu nông sản, có thể gây ra các biến động đáng kể trong giá cả. Trong bối cảnh giá các mặt hàng nông sản tăng cao trong bối cảnh nguồn cung giảm sút đã khiến cho hoạt động kinh doanh của ST8.....

Do đó, nhằm giảm thiểu tác động của rủi ro đặc thù ngành trong kinh doanh bất động sản đến hoạt động kinh doanh, Công ty tập trung vào việc quản trị rủi ro và theo dõi diễn biến kinh tế vĩ mô để đưa ra các chính sách quản lý hàng tồn kho, tính toán và kiểm soát giá cả đầu vào nông sản nguyên liệu. Điều này giúp Công ty tăng tính chủ động trong kiểm soát rủi ro và giảm thiểu thiệt hại về tài chính.

Rủi ro khác

Bên cạnh các rủi ro chính trên, ST8 còn chịu ảnh hưởng từ các rủi ro bất khả kháng khác như thiên tai, lũ lụt, hạn hán, dịch bệnh, ô nhiễm môi trường,... làm đứt gãy hoạt động kinh doanh và thực hiện các dự án của Công ty. Đây là rủi ro không thể tránh khỏi nhưng vẫn có biện pháp phòng ngừa những hạn chế và thiệt hại có thể gây ra.

Công ty chủ động mua bảo hiểm tài sản, bảo hiểm cho nhân viên, nâng cao nhận thức của nhân viên về đảm bảo an toàn trong lao động nhằm giảm thiểu tối đa những ảnh hưởng đối với hoạt động sản xuất kinh doanh.

2 | TÌNH HÌNH HOẠT ĐỘNG TRONG NĂM

Tình hình hoạt động sản xuất kinh doanh

Tổ chức nhân sự

Tình hình đầu tư, thực hiện các dự án

Tình hình tài chính

Tình hình cổ đông, thay đổi vốn đầu tư của chủ sở hữu

Báo cáo tác động liên quan đến môi trường, xã hội

THỊNH VƯỢNG
CÙNG
THỜI ĐẠI



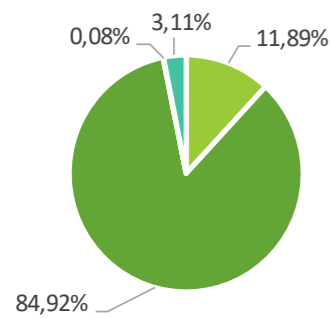
TÌNH HÌNH HOẠT ĐỘNG KINH DOANH

Kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh trong năm

Đơn vị tính: Triệu đồng

STT	Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	Giá trị 2022	Tỷ trọng 2022	Giá trị 2023	Tỷ trọng 2023	% Năm 2023/ Năm 2022
1	Doanh thu bán hàng	40.438	11,89%	10.561	79,95%	-73,88%
2	Doanh thu bán bất động sản đầu tư	288.766	84,92%	0	0,00%	-100,00%
3	Doanh thu cung cấp dịch vụ	261	0,08%	2.648	20,05%	913,63%
4	Doanh thu cho thuê bất động sản đầu tư	10.593	3,11%	0	0,00%	-100,00%
Tổng cộng		340.058	100,00%	13.209	100,00%	-96,12%

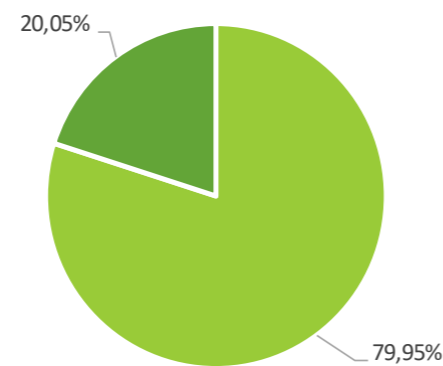
Năm 2022



- Doanh thu bán hàng
- Doanh thu bán bất động sản đầu tư
- Doanh thu cung cấp dịch vụ
- Doanh thu cho thuê bất động sản đầu tư

Trong năm 2023, tình hình kinh tế trong và ngoài nước tiếp tục gặp nhiều khó khăn, thách thức. Các quốc gia lớn cạnh tranh chiến lược ngày càng gay gắt, sâu rộng hơn; xung đột Nga – Ukraine trở nên phức tạp, chiến tranh ở khu vực Trung Đông đã tác động vào quá trình phục hồi kinh tế trên toàn thế giới. Về lạm phát vẫn neo ở mức cao nhưng đã hạ nhiệt so với năm 2022; các nước lớn duy trì chính sách tiền tệ thắt chặt, lãi suất gia tăng; thương mại, tiêu dùng và đầu tư trên thế giới tiếp tục giảm sút, ... tác động đến xuất khẩu và nhập khẩu ở khu vực và toàn cầu.

Năm 2023



- Doanh thu bán hàng
- Doanh thu cung cấp dịch vụ

ST8 hiện đang trong quá trình tái cơ cấu, tái đầu tư, do đó doanh thu trong năm 2023 chưa phát sinh nhiều, giảm 96,12% so với cùng kỳ. Năm trước Công ty có ghi nhận doanh thu từ hoạt động bán hàng hóa là thiết bị văn phòng, thiết bị công trình, kinh doanh ô tô, cũng như có doanh thu từ thanh lý bất động sản đầu tư là quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất tại Vũng Tàu và Thành phố Hồ Chí Minh, do đó doanh thu năm trước ghi nhận cao trong khi năm nay Công ty đã tái cấu trúc đầu tư sang lĩnh vực bất động sản, kinh doanh nông sản, quản lý rừng, ... và vẫn chưa phát sinh nhiều doanh thu.

Tình hình thực hiện so với kế hoạch

Đơn vị tính: Triệu đồng

STT	Chỉ tiêu	Kế hoạch 2023	Thực hiện 2023	% Kế hoạch/Thực hiện
1	Doanh thu từ bán hàng và cung cấp dịch vụ	450.000	13.209	2,94%
2	Lợi nhuận trước thuế	50.000	5.202	10,40%
3	Lợi nhuận sau thuế	40.000	3.870	9,67%
Tổng cộng		540.000	22.281	23,01%

Năm 2023, doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ của ST8 ghi nhận đạt 13.209 triệu đồng, lợi nhuận sau thuế đạt 3.870 triệu đồng. Nguyên nhân dẫn đến việc không hoàn thành chỉ tiêu đề ra từ đầu do Công ty xác định năm 2023 là năm tái cơ cấu về mọi mặt, điều chỉnh một số lĩnh vực đầu tư nên đang trong quá trình đầu tư, xây dựng, vì vậy lợi nhuận đạt được sẽ không cao như cùng kỳ.

Tuy nhiên kết quả bước đầu đã có những tín hiệu khả quan hơn. Kỳ vọng những kế hoạch, dự án của Công ty đang và sẽ triển khai sắp tới sẽ mang lại kết quả tích cực hơn trong năm 2024 và tương lai.



TỔ CHỨC VÀ NHÂN SỰ

Danh sách & Lý lịch Ban điều hành

Tính tại ngày 31/12/2023

STT	Thành viên	Chức vụ	Số lượng CP sở hữu	Tỷ lệ sở hữu
1	Ông Thân Minh Thuận	Tổng Giám đốc	790.700	3,07%
2	Bà Phan Thị Anh Phụng	Kế toán trưởng	0	0,00%

ÔNG THÂN MINH THUẬN Tổng Giám đốc

Ngày sinh: 13/5/1986

Quốc tịch: Việt Nam

Trình độ chuyên môn: Cử nhân

Quá trình công tác: T6/2023 – nay, được bổ nhiệm làm Tổng Giám đốc CTCP Đầu tư Phát Triển ST8

Chức vụ hiện nay tại tổ chức khác: Không có

Số cổ phần nắm giữ tại thời điểm hiện nay: 790.700 cổ phần

Tỷ lệ sở hữu cổ phần có quyền biểu quyết và các chứng khoán khác do công ty phát hành: 3,07% vốn điều lệ

Số cổ phần nắm giữ tại thời điểm hiện nay của những người có liên quan: Không có

BÀ PHAN THỊ ANH PHỤNG Kế toán trưởng

Ngày sinh: 20/05/1982

Quốc tịch: Việt Nam

Trình độ chuyên môn: Đại học

Quá trình công tác: T6/2023 – nay, được bổ nhiệm làm Kế toán trưởng CTCP Đầu tư Phát Triển ST8

Chức vụ hiện nay tại tổ chức khác: Không có

Số cổ phần nắm giữ tại thời điểm hiện nay: 0 cổ phần

Tỷ lệ sở hữu cổ phần có quyền biểu quyết và các chứng khoán khác do công ty phát hành: 0,00% vốn điều lệ

Số cổ phần nắm giữ tại thời điểm hiện nay của những người có liên quan: Không có

Những thay đổi trong Ban điều hành

Thành viên Ban Điều hành	Chức vụ	Trình độ chuyên môn	Ngày bổ nhiệm	Ngày miễn nhiệm
Ông Phạm Vĩnh Phú	Tổng Giám đốc	Đại học	28/08/2019	31/01/2023
Ông David Cam Hao Ong	Phó Tổng Giám đốc	Đại học	03/2015	31/01/2023
Bà Đinh Thị Hồng Vân	Phó Tổng Giám đốc	Đại học	2015	31/01/2023

Thành viên Ban Điều hành	Chức vụ	Trình độ chuyên môn	Ngày bổ nhiệm	Ngày miễn nhiệm
Ông Nguyễn Văn Đại	Tổng Giám đốc	Đại học	31/01/2023	05/06/2023
Ông Thân Minh Thuận	Tổng Giám đốc	Đại học	05/06/2023	-

TỔ CHỨC NHÂN SỰ

Số lượng cán bộ, nhân viên

Năm	Số lượng cán bộ, nhân viên
2022	<p>Tổng số lao động của toàn hệ thống đến thời điểm trước ngày 22/07/2022 là khoảng 470 lao động với mức thu nhập bình quân của cấp quản lý là 25 triệu đồng/người và nhân viên là 8 triệu đồng/người.</p> <p>Căn cứ theo chủ trương phê duyệt của Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2022, Công ty đã thực hiện việc tái cơ cấu hệ thống thông qua việc rút vốn, chuyển nhượng vốn tại các công ty con, công ty liên kết. Do đó, kể từ ngày 23/07/2022, Công ty không còn công ty con, công ty liên kết.</p>
2023	<p>Tổng số lao động của Công ty tại ngày 31/12/2023 là 11 người. Do Công ty đang trong quá trình tái cấu trúc nên Ban Lãnh đạo đang tích cực xây dựng đội ngũ nhân sự phù hợp với định hướng phát triển mới.</p>



Chính sách nhân sự

Về Đào tạo - Nâng tầm đội ngũ nhân sự

Nhằm nâng cao kỹ năng và hiệu suất làm việc, thúc đẩy sự sáng tạo, Công ty cam kết đầu tư vào chương trình đào tạo toàn diện cho đội ngũ nhân viên.

Các chương trình đào tạo được thiết kế với mục đích:

- Phát triển kỹ năng chuyên môn và kỹ năng mềm cần thiết cho từng vị trí công việc.
- Khuyến khích tư duy sáng tạo và đổi mới.
- Nâng cao năng lực thích ứng với môi trường làm việc biến động.
- Xây dựng đội ngũ nhân sự đáng tin cậy, có tinh thần trách nhiệm cao.

Thông qua quá trình đào tạo bài bản, Công ty không chỉ sở hữu nguồn nhân lực chất lượng cao mà còn tạo nền tảng vững chắc cho sự phát triển bền vững trong tương lai.



Về Tuyển dụng - Tìm kiếm nhân tài

Với mục tiêu tuyển dụng những ứng viên tiềm năng, phù hợp với văn hóa doanh nghiệp, Công ty luôn chú trọng vào việc:

- Xác định rõ ràng tiêu chí tuyển dụng cho từng vị trí công việc.
- Áp dụng các phương pháp tuyển dụng hiệu quả và minh bạch.
- Tạo môi trường tuyển dụng chuyên nghiệp, tôn trọng ứng viên.

Công ty mong muốn thu hút những ứng viên có các tiêu chuẩn sau:

- Kỹ năng chuyên môn và kinh nghiệm làm việc phù hợp.
- Tâm huyết, đam mê và tinh thần trách nhiệm cao.
- Giá trị văn hóa và đạo đức nghề nghiệp tương đồng với Công ty.

Bằng cách tuyển dụng nhân tài, Công ty hướng đến xây dựng đội ngũ nhân sự đa dạng, năng động và sáng tạo, góp phần tạo ra lợi thế cạnh tranh trong thị trường đầy thách thức.

Về Lương thưởng, phúc lợi, đãi ngộ - Tạo động lực cho nhân viên

Công ty luôn cam kết cung cấp mức lương thưởng và chính sách đãi ngộ công bằng, cạnh tranh và phù hợp với năng lực của từng nhân viên.

Cụ thể:

- Mức lương cơ bản được xây dựng dựa trên năng lực, kinh nghiệm và thị trường lao động.
- Hệ thống thưởng hiệu suất minh bạch, khích lệ sự đóng góp cá nhân.
- Các chương trình phúc lợi đa dạng, hướng đến sự an tâm và phát triển của nhân viên, bao gồm: bảo hiểm sức khỏe, hỗ trợ giáo dục, các hoạt động giải trí,...

ST8 tin rằng, môi trường làm việc chuyên nghiệp, chế độ đãi ngộ xứng đáng và cơ hội phát triển công bằng sẽ tạo động lực cho nhân viên cống hiến hết năng lực, đồng hành cùng Công ty hướng đến thành công chung.

TÌNH HÌNH ĐẦU TƯ, THỰC HIỆN CÁC DỰ ÁN

Đầu tư dự án Trầm Hương Resorts

STT	Chỉ tiêu	Thông tin chi tiết
1	Tên dự án	Trầm Hương Resorts
2	Tên nhà đầu tư	CTCP Đầu tư Phát triển ST8
3	Hình thức đầu tư	Thực hiện dự án đầu tư
4	Mục tiêu đầu tư	Hình thành một khu phức hợp, đa dạng loại hình nghỉ dưỡng cao cấp, đáp ứng nhu cầu nghỉ dưỡng, chăm sóc sức khỏe, thương mại, giải trí và văn hóa của người dân địa phương và khách du lịch đến Khánh Hòa. Tạo điều kiện phát triển kinh tế xã hội, đồng thời thu hút khách du lịch trong và ngoài nước.
5	Quy mô dự án	Diện tích 4,53 ha
6	Địa điểm thực hiện dự án	Thôn Ba Dùi, Xã Khánh Bình, huyện Khánh Vĩnh, tỉnh Khánh Hòa
7	Tổng mức đầu tư dự án	1.970 tỷ đồng
8	Thời gian và tiến độ thực hiện dự án	Dự án vẫn đang trong giai đoạn nghiên cứu tình hình khôi phục kinh tế và cũng như là ngành du lịch

Hợp tác đầu tư với Công ty TNHH Golden Cajú

STT	Chỉ tiêu	Thông tin chi tiết
1	Tên dự án	Hợp tác Kinh doanh với Công ty Golden Cajú
2	Tên nhà đầu tư	CTCP Đầu tư Phát triển ST8
3	Hình thức đầu tư	Đầu tư góp vốn, mua cổ phần, mua phần vốn góp
4	Mục tiêu đầu tư	Mở rộng lĩnh vực kinh doanh sang lĩnh vực sản xuất, chế biến và xuất nhập khẩu hạt điều
5	Quy mô dự án	Diện tích 2000 m2
6	Địa điểm thực hiện dự án	Phường Long Phước, thị xã Phước Long, tỉnh Bình Phước
7	Tổng mức đầu tư dự án	15.3 tỷ đồng
8	Thời gian và tiến độ thực hiện dự án	Chuyển vốn góp thành hợp tác đầu tư kinh doanh

Đầu tư mua lại hệ thống Nhà máy sản xuất lúa gạo tại Thành phố Cần Thơ

STT	Chỉ tiêu	Thông tin chi tiết
1	Tên dự án	Nhà máy sản xuất lúa gạo tại Thành phố Cần Thơ
2	Tên nhà đầu tư	CÔNG TY TNHH ĐẦU TƯ THƯƠNG MẠI ANH HƯƠNG
3	Hình thức đầu tư	Đầu tư để cùng mua lại, đầu tư thêm, quản lý sản xuất và kinh do-anh hiệu quả Dự Án.
4	Mục tiêu đầu tư	Đầu tư xây dựng công trình khai thác – chế biến cao lanh, giải quyết việc làm, nâng cao thu nhập của người dân và góp phần tăng thu ngân sách tại địa phương.
5	Địa điểm thực hiện dự án	Cần Thơ
6	Tổng mức đầu tư dự án	115.000.000.000 đồng (Một trăm mười lăm tỷ đồng)
7	Thời gian và tiến độ thực hiện dự án	Thời gian dự kiến hoàn thành quý II/2024

Đầu tư và sở hữu mỏ khoáng sản cao lanh tại tỉnh Bình Phước

STT	Chỉ tiêu	Thông tin chi tiết
1	Tên dự án	Đầu tư và sở hữu mỏ khoáng sản cao lanh tại tỉnh Bình Phước
2	Tên nhà đầu tư	CÔNG TY TNHH ĐẦU TƯ THƯƠNG MẠI ANH HƯƠNG
3	Hình thức đầu tư	Đầu tư để cùng mua lại, đầu tư thêm, quản lý khai thác và kinh do-anh hiệu quả Dự Án
4	Mục tiêu đầu tư	Đầu tư xây dựng công trình khai thác – chế biến cao lanh, giải quyết việc làm, nâng cao thu nhập của người dân và góp phần tăng thu ngân sách tại địa phương.
5	Địa điểm thực hiện dự án	Tại ấp 1, xã Minh Long, huyện Chơn Thành, tỉnh Bình Phước
6	Tổng mức đầu tư dự án	160.000.000.000 đồng (một trăm sáu mươi tỷ đồng)
7	Thời gian và tiến độ thực hiện dự án	Thời gian dự kiến hoàn thành hết quý I/2024

TÌNH HÌNH ĐẦU TƯ, THỰC HIỆN CÁC DỰ ÁN

Hợp tác kinh doanh tại dự án “Trồng cây Cao su kết hợp quản lý rừng”

STT	Chỉ tiêu	Thông tin chi tiết
1	Tên dự án:	Trồng cây Cao su kết hợp quản lý rừng
2	Tên nhà đầu tư	CÔNG TY TNHH SẢN XUẤT THƯƠNG MẠI - XUẤT NHẬP KHẨU HOÀNG THỊNH
4	Mục tiêu đầu tư	Trồng cao su kết hợp quản lý bảo vệ rừng; góp phần bảo vệ và phát triển rừng, giải quyết việc làm, nâng cao thu nhập của người dân và góp phần tăng thu ngân sách tại địa phương.
5	Quy mô dự án	549 ha
6	Địa điểm thực hiện dự án	Tại một phần tiểu khu 523,539,540, thuộc địa bàn xã Mỹ Đức, huyện Đạ Tẻh, tỉnh Lâm Đồng
7	Tổng mức đầu tư dự án	60.705 (Sáu mươi tỷ bảy trăm lẻ năm triệu đồng)
8	Thời gian và tiến độ thực hiện dự án	Thời gian thực hiện dự án là 50 năm; kể từ ngày cấp Giấy chứng nhận đầu tư. Từ năm 2009 đến hết năm 2011 hoàn thành các hạng mục đầu tư của dự án .

Tình hình tài chính công ty con 2023

STT	Chỉ tiêu	Giá trị (đồng)
1	Tổng tài sản	203.873.542.084
2	Doanh thu thuần	10.561.000.000
3	Giá vốn hàng bán	10.340.300.000
4	Doanh thu hoạt động tài chính	4.141.330.645
5	Chi phí bán hàng, quản lý doanh nghiệp, tài chính	391.264.104
6	Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh	3.970.769.541
7	Lợi nhuận khác	(13.207)
8	Lợi nhuận trước thuế	3.970.756.334
9	Lợi nhuận sau thuế	3.176.605.067

TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH

Đơn vị tính: Triệu đồng

STT	Chỉ tiêu	Kế hoạch 2023	Thực hiện 2023	% Kế hoạch/Thực hiện
1	Tổng giá trị tài sản	312.094	276.880	-11,28%
2	Doanh thu thuần	340.058	13.209	-96,12%
3	Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh	255.192	6.639	-97,40%
4	Lợi nhuận khác	-77	-1.437	-
5	Lợi nhuận trước thuế	255.115	5.202	-97,96%
6	Lợi nhuận sau thuế	204.021	3.870	-98,10%
7	Lợi nhuận sau thuế	204.021	3.870	-98,10%

Trong năm 2023, bối cảnh nền kinh tế của nước ta và diễn biến kinh tế thế giới tiếp tục gặp nhiều khó khăn, thách thức khi các quốc gia phát triển có sự cạnh tranh về mặt chiến lược ngày càng gay gắt, sâu rộng hơn; sự phức tạp hơn trong xung đột Nga – Ukraine; chiến tranh ở khu vực Trung Đông đã tác động vào quá trình phục hồi kinh tế của Việt Nam và các nước trên thế giới. Bên cạnh đó, thị trường bất động sản còn gặp nhiều thách thức, khó khăn chung khi thiếu hụt nguồn vốn tài trợ và thanh khoản vẫn chưa được cải thiện nhiều.



Kết quả hoạt động đầu tư, sản xuất và kinh doanh năm 2023, doanh thu thuần ghi nhận đạt 13.209 triệu đồng giảm 96,12% so với cùng kỳ năm trước. Một năm đầy thử thách đối với ST8 và cũng là nền tảng cho những năm tiếp theo, Công ty thực hiện tái cơ cấu toàn diện nhằm nâng cao hiệu quả hoạt động và hướng đến mục tiêu phát triển bền vững trong tương lai. Tuy nhiên, Công ty vẫn đang trong giai đoạn tái cấu trúc và tập trung đầu tư vào các lĩnh vực mới, cụ thể, ST8 đã tập trung đầu tư vào lĩnh vực kinh doanh nông sản, kinh doanh bất động sản, quản lý và khai thác rừng, khai thác khoáng sản, ... Việc đầu tư này là cần thiết để nâng tầm vị thế của ST8 trong tương lai. Tuy nhiên, trong giai đoạn đầu tư, doanh thu và lợi nhuận của Công ty sẽ bị ảnh hưởng nhất định, ngoài ra nền kinh tế chung cũng đang gặp rất nhiều khó khăn. Việc tái cơ cấu và đầu tư này sẽ mang lại lợi ích lâu dài cho ST8 và hướng đến phát triển lâu dài, bền vững.

Chỉ tiêu khả năng thanh toán

Trong năm 2023, Công ty đang trong quá trình tái cơ cấu toàn diện, đặc biệt là công tác đầu tư thông qua việc điều chỉnh hoạt động kinh doanh sang các lĩnh vực mới: Bất động sản, kinh doanh nông sản,... cho nên các khoản mục trên Bảng cân đối kế toán không phản ánh được hoàn toàn khả năng thanh toán của Công ty.

Hệ số thanh toán ngắn hạn và hệ số thanh toán nhanh tính đến thời điểm kết thúc năm tài chính đều ghi nhận giá trị bằng nhau, đạt 60,31 lần, trong khi cùng kỳ năm 2022 là 5,82 lần do tính đến thời điểm 31/12/2023 Công ty không ghi nhận khoản Hàng tồn kho nào.

Trong bối cảnh nền kinh tế trong và ngoài nước còn gặp nhiều khó khăn, thách thức. Để duy trì khả năng thanh toán của Công ty ở mức an toàn, ST8 sẽ luôn xem xét tính hợp lý và cân trọng trong các quyết định đầu tư và tài trợ.

Chỉ tiêu về cơ cấu vốn

Năm 2023, cả hai chỉ tiêu về cơ cấu vốn đều ghi nhận giảm. Trong đó, hệ số Nợ/Tổng tài sản giảm từ 17,19% xuống còn 1,65%, đối với hệ số Nợ/Vốn chủ sở hữu ghi nhận giảm từ 20,76% xuống còn 1,68%. Nguyên nhân, do nợ phải trả của Công ty giảm mạnh từ 53.653 xuống còn 4.570 triệu đồng, tình hình lãi suất trong năm đang còn biến động mạnh khiến cho việc Công ty không sử dụng đòn bẩy tài chính từ nợ vay tín dụng. Ngoài ra, Công ty vẫn đang trong quá trình đầu tư vào các lĩnh vực mới, nên hoạt động kinh doanh vẫn chưa đi vào ổn định khiến cho các hoạt động chiếm dụng vốn từ người bán được áp dụng.

Chỉ tiêu năng lực hoạt động

Tính đến thời điểm kết thúc năm tài chính, Hàng tồn kho của Công ty ghi nhận giá trị bằng 0, do đó Hệ số Vòng quay hàng tồn kho không thực hiện được về mặt tính toán và không có ý nghĩa đối với chỉ tiêu này. Cùng với đó, Vòng quay tổng tài sản, năm qua hoạt động kinh doanh của Công ty chưa ghi nhận doanh thu nhiều do vẫn đang trong quá trình tái cấu trúc, do đó ghi nhận đạt 0,04 vòng trong khi cùng kỳ năm 2022 là 0,87 vòng.

Trong tương lai, năng lực hoạt động sẽ được thể hiện rõ khi Công ty thực hiện đầu tư xong các dự án ở các lĩnh vực mới.

Chỉ tiêu về khả năng sinh lời

Trong năm 2023, Công ty xác định là năm tái cơ cấu về mọi mặt, điều chỉnh một số lĩnh vực đầu tư nên đang trong quá trình đầu tư, xây dựng, vì vậy lợi nhuận đạt được sẽ không cao như cùng kỳ. Cụ thể:

- Hệ số Lợi nhuận sau thuế/Doanh thu thuần đạt 29,30% trong khi cùng kỳ ghi nhận 60,00%;
- Hệ số Lợi nhuận sau thuế/Vốn chủ sở hữu bình quân đạt 1,46% trong khi cùng kỳ ghi nhận 69,71%;
- Hệ số Lợi nhuận sau thuế/Tổng tài sản bình quân đạt 1,31% trong khi cùng kỳ ghi nhận 51,97%;
- Hệ số Lợi nhuận từ hoạt động sản xuất kinh doanh/ Doanh thu thuần đạt 50,26% trong khi cùng kỳ ghi nhận 75,04%.

Kết quả về khả năng sinh lời, bước đầu đã có những tín hiệu khả quan hơn. Kỳ vọng những kế hoạch, dự án của Công ty đang và sẽ triển khai sắp tới sẽ mang lại kết quả tích cực hơn trong năm 2024 và tương lai.

CÁC CHỈ TIÊU TÀI CHÍNH CHỦ YẾU

Chỉ tiêu	ĐVT	Năm 2022	Năm 2023
Chỉ tiêu về khả năng thanh toán			
Hệ số thanh toán ngắn hạn (Tài sản ngắn hạn/Nợ ngắn hạn)	Lần	5,82	60,31
Hệ số thanh toán nhanh (Tài sản ngắn hạn - Hàng tồn kho)/Nợ ngắn hạn	Lần	5,82	60,31
Chỉ tiêu về cơ cấu vốn			
Hệ số Nợ/Tổng tài sản	%	17,19	1,65
Hệ số Nợ/Vốn chủ sở hữu	%	20,76	1,68
Chỉ tiêu về năng lực hoạt động			
Vòng quay hàng tồn kho (Giá vốn hàng bán/Hàng tồn kho bình quân)	Vòng	-	-
Vòng quay tổng tài sản (Doanh thu thuần/Tổng tài sản bình quân)	Vòng	0,87	0,04
Chỉ tiêu về khả năng sinh lời			
Hệ số Lợi nhuận sau thuế/Doanh thu thuần (ROS)	%	60,00	29,30
Hệ số Lợi nhuận sau thuế/Vốn chủ sở hữu bình quân (ROEA)	%	69,71	1,46
Hệ số Lợi nhuận sau thuế/Tổng tài sản bình quân (ROAA)	%	51,97	1,31
Hệ số Lợi nhuận từ hoạt động sản xuất kinh doanh/ Doanh thu thuần	%	75,04	50,26

CƠ CẤU CỔ ĐÔNG, THAY ĐỔI VỐN ĐẦU TƯ CỦA CHỦ SỞ HỮU

Thông tin cổ phiếu

Tổng số cổ phiếu đang lưu hành
25.720.902 cổ phiếu



Số lượng cổ phần chuyển nhượng tự do
25.720.902 cổ phiếu

Số lượng cổ phần bị hạn chế
chuyển nhượng
0 cổ phiếu



Vốn điều lệ
257.209 triệu đồng

Mệnh giá cổ phần
10.000 cổ phiếu



Loại cổ phần
Cổ phần phổ thông

Giao dịch cổ phiếu quỹ: Không có
Các chứng khoán khác: Không có

CƠ CẤU CỔ ĐÔNG, THAY ĐỔI VỐN ĐẦU TƯ CỦA CHỦ SỞ HỮU

Cơ cấu cổ đông

Tính tại ngày: 29/12/2023

STT	Loại cổ đông	Số cổ phần	Giá trị (triệu đồng)	Tỷ lệ sở hữu
I	Cổ đông theo tiêu chí tỷ lệ sở hữu	25.720.902	257.209.020.000	100%
1	Cổ đông sở hữu từ 5% vốn CP trở lên	3.150.000	31.500.000.000	12,25%
2	Cổ đông sở hữu dưới 5% vốn CP	22.570.902	225.709.020.000	87,75%
II	Cổ đông trong nước	25.688.894	256.888.940.000	99,88%
1	Cá nhân	23.308.149	233.081.490.000	90,62%
2	Tổ chức	2.380.745	23.807.450.000	9,26%
III	Cổ đông nước ngoài	32.008	320.080.000	0,12%
1	Cá nhân	21.007	210.070.000	0,08%
2	Tổ chức	11.001	110.010.000	0,04%
Tổng cộng (II+III)		25.720.902	257.209.020.000	100%

Tỷ lệ sở hữu nước ngoài tối đa: hiện nay Công ty đang lập tờ trình thay đổi ngành nghề kinh doanh trình ĐHCĐ thường niên 2024 để hoàn tất thủ tục Thông báo tỷ lệ sở hữu nước ngoài tối đa với UBCKNN.

Danh sách cổ đông lớn

Tính tại ngày: 31/12/2023

Tên cổ đông	Số lượng cổ phần	Giá trị (tính theo mệnh giá)	Tỷ lệ sở hữu
Ông Nguyễn Văn Đại	3.150.000	31.500.000.000 đồng	12,25%

BÁO CÁO TÁC ĐỘNG LIÊN QUAN ĐẾN MÔI TRƯỜNG, XÃ HỘI

Tổng phát thải nhà kính (GHG)

Hiện nay, biến đổi khí hậu là vấn đề đáng quan tâm trên toàn cầu, các quốc gia và cộng đồng quốc tế trong đó có Việt Nam đang đứng chịu ảnh hưởng nặng nề. Nhận thức được tầm quan trọng của việc bảo vệ bầu khí quyển giúp giảm các tác động của biến đổi khí hậu, Việt Nam đã cam kết mục tiêu giảm phát thải ròng về mức 0 vào năm 2050 tại Hội nghị Liên Hợp Quốc về biến đổi khí hậu lần thứ 26 (COP26), đồng thời khuyến khích các doanh nghiệp trong nước tham gia thực hiện cam kết này. Ý thức về tầm quan trọng của vấn đề này, Công ty cổ phần Đầu tư Phát triển ST8 luôn nỗ lực trong việc cải tiến máy móc thiết bị trong quá trình sản xuất, khai thác và lựa chọn nguồn năng lượng thân thiện với môi trường, nhằm giảm thiểu lượng phát thải khí nhà kính đến mức tối thiểu.

Trong năm 2023, Công ty đã luôn thực hiện nghiêm chỉnh các công tác giám sát kiểm soát phát thải theo quy định của Nhà nước tránh gây tác động đến bầu khí quyển và môi trường xung quanh. Vì vậy, các chỉ tiêu chỉ khí thải của Công ty luôn trong tiêu chuẩn cho phép.



Tác động lên môi trường

Để xây dựng một nền tảng vững chắc cho phát triển bền vững trong tương lai, ST8 luôn nhận thức rõ ràng về tầm quan trọng của việc bảo vệ môi trường. Bảo vệ môi trường không chỉ là một trách nhiệm mà còn là điều kiện cần thiết trong mỗi chiến lược và kế hoạch phát triển của Công ty. ST8 cam kết tuân thủ nghiêm ngặt các quy định pháp luật về bảo vệ môi trường và liên tục cải tiến công nghệ để sử dụng các máy móc, thiết bị thân thiện với môi trường và nhiên liệu xanh.

Công ty ưu tiên việc sử dụng năng lượng sạch và tiết kiệm trong mọi hoạt động, từ sản xuất kinh doanh đến hoạt động hàng ngày tại văn phòng và nhà máy. Điều này không chỉ mang lại hiệu quả kinh tế mà còn đảm bảo bảo vệ môi trường và hướng tới một tương lai bền vững.

Với tầm nhìn dài hạn, ST8 liên tục nghiên cứu và đầu tư vào các giải pháp tiên tiến và thân thiện với môi trường, bao gồm việc sử dụng nhiên liệu sạch và tìm kiếm các nguồn năng lượng tái tạo. Đồng thời, công ty cũng tập trung vào việc hạn chế sử dụng vật liệu độc hại và xử lý chất thải một cách nghiêm ngặt. Bên cạnh đó, Công ty cũng chú trọng vào việc khuyến khích, tuyên truyền và vận động cán bộ nhân viên, người lao động tham gia vào các hoạt động bảo vệ môi trường, từ công việc hàng ngày đến các hoạt động xã hội và cộng đồng.

Quản lý nguồn nguyên vật liệu

Việc quản lý nguyên vật liệu hiệu quả giúp Công ty tối ưu hóa chi phí, nâng cao hiệu quả hoạt động và tăng cường khả năng cạnh tranh. Công ty cũng thực hiện kiểm tra và đánh giá định kỳ việc quản lý nguyên vật liệu để đảm bảo hiệu quả và tuân thủ quy định. Căn cứ vào kết quả kiểm tra, đánh giá để đưa ra các giải pháp cải tiến quy trình quản lý nguyên vật liệu.

Tiêu thụ nước

ST8 luôn nhận thức rõ rằng, nước là một tài nguyên có hạn, nên việc tiêu thụ nước sao cho hiệu quả, tiết kiệm là vô cùng quan trọng. Trong quá trình hoạt động sản xuất kinh doanh lẫn các hoạt động văn phòng tại các đơn vị trực thuộc, các đối tác kinh doanh; ST8 luôn chú trọng sử dụng nước một cách hiệu quả vừa giúp giảm chi phí vừa góp phần tiết kiệm tài nguyên nước.

Để giảm thiểu tối đa sự lãng phí tài nguyên nước, Công ty đã triển khai một số biện pháp kiểm tra như hệ thống nước để đảm bảo sử dụng nước hiệu quả, áp dụng thiết bị thông minh để giảm lượng nước tiêu thụ không cần thiết, cùng việc tuyên truyền về việc tiết kiệm nước trong các hoạt động hàng ngày nhằm nâng cao nhận thức tiết kiệm nước của cán bộ nhân viên.

Trong năm 2023, tổng số tiền Công ty tiêu thụ cho nước liên quan đến hoạt động sản xuất kinh doanh và sinh hoạt văn phòng là không đáng kể. ST8 cam kết luôn đặt môi trường và xã hội lên hàng đầu, hướng tới sự phát triển bền vững.

Tiêu thụ năng lượng

Việc tuân thủ các quy định về bảo vệ môi trường là một trong những mục tiêu cốt lõi của Công ty trong suốt quá trình hoạt động. Công ty đã đề ra những biện pháp giúp tiết kiệm năng lượng và bảo vệ môi trường như sau:

- Thông điệp sử dụng điện tiết kiệm đã được tuyên truyền rộng rãi đến toàn thể cán bộ công nhân viên trong Công ty.
- Sử dụng các bóng đèn LED tiết kiệm điện thay thế cho các bóng đèn huỳnh quang cũ.
- Tại các văn phòng và chi nhánh, Công ty luôn chú trọng đến việc thiết kế hệ thống chiếu sáng tự nhiên, giảm chiếu sáng cưỡng bức (sử dụng năng lượng điện).
- Tăng cường trồng thêm cây xanh xung quanh môi trường làm việc nhằm tạo cảnh quan và góp phần làm trong lành không khí.



BÁO CÁO TÁC ĐỘNG LIÊN QUAN ĐẾN MÔI TRƯỜNG, XÃ HỘI

Tuân thủ pháp luật về bảo vệ môi trường

Ban lãnh đạo ST8 hiểu rõ được rằng vấn đề về ô nhiễm môi trường đang ngày càng nghiêm trọng ảnh hưởng đến đời sống sinh hoạt cũng như hoạt động sản xuất kinh doanh. Đây được xem là vấn đề chung, không chỉ đối với nước ta mà cả toàn cầu đang phải đối mặt.

Đứng trước tình hình đó, Công ty luôn thực hiện những biện pháp tuyên truyền, nhắc nhở tránh vi phạm đến các vấn đề về môi trường. ST8 luôn tích cực triển khai các hoạt động nhằm nâng cao nhận thức cho toàn thể nhân viên thông qua đào tạo kiến thức về công tác bảo vệ môi trường, phát huy tinh thần luôn đảm bảo quy định pháp luật và quan tâm đến môi trường, xã hội và cộng đồng.



Báo cáo liên quan đến hoạt động thị trường vốn xanh theo hướng dẫn của UBCKNN

Trong năm 2023, ST8 chưa có các hoạt động liên quan đến thị trường vốn xanh. Trong tương lai, nếu có cơ hội Công ty sẽ hưởng ứng và tận dụng những ưu đãi khi tham gia thị trường vốn xanh tại Việt Nam và cả quốc tế.

Chính sách liên quan đến người lao động

ST8 luôn quan tâm, coi trọng để có được sự ủng hộ, cống hiến, hợp tác lâu dài với người lao động thông qua sự quan tâm và tạo điều kiện cho mỗi cá nhân phát huy được năng lực, đặc biệt đối với người lao động có kinh nghiệm, trình độ tay nghề cao.

Với mục tiêu tạo điều kiện tốt nhất để đội ngũ nhân viên có thể phát huy hết khả năng và sự sáng tạo, Công ty luôn cố gắng để xây dựng môi trường làm việc an toàn, chuyên nghiệp, năng động và không ngừng hoàn thiện chính sách nhân sự ngày một tốt hơn. Bên cạnh việc chú trọng đến các chính sách đãi ngộ và chính sách phúc lợi, Ban Lãnh đạo Công ty cùng với bộ phận quản lý nhân sự trực tiếp tham vấn ý kiến của nhân viên và cùng xây dựng các chính sách thăng tiến và chính sách khen thưởng. Các chính sách này được xây dựng căn cứ trên các tiêu chí: kết quả công việc, những đóng góp cho sự phát triển chung của Công ty, hiệu quả hoạt động kinh doanh.

Bên cạnh đó, với mong muốn thúc đẩy sự phát triển không ngừng của cả tập thể, Công ty đặc biệt chú trọng công tác đào tạo, tập huấn nghiệp vụ cho toàn thể cán bộ nhân viên thuộc mọi vị trí. Tạo điều kiện cho nhân viên tham gia các khóa huấn luyện nội bộ và bên ngoài để nâng cao nghiệp vụ chuyên môn, học tập những kỹ năng mới cần thiết cho nhân viên để phát triển năng lực công tác nhằm đáp ứng yêu cầu công việc hiện tại cũng như trong kế hoạch phát triển tương lai của Công ty.

Con người là yếu tố vô cùng quan trọng đối với ST8, đặc biệt trong giai đoạn Công ty đang tái cấu trúc về mọi mặt. Do đó, ST8 luôn có chính sách khen thưởng theo thành tích và đóng góp của cá nhân đối với tổ chức và luôn đảm bảo đầy đủ phúc lợi xã hội ổn định đời sống vật chất, tinh thần cho toàn thể người lao động.



3 | BÁO CÁO VÀ ĐÁNH GIÁ CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Đánh giá kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh

Tình hình tài sản

Những cải tiến về cơ cấu tổ chức, chính sách, quản lý

Kế hoạch phát triển trong tương lai



ĐÁNH GIÁ KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG SẢN XUẤT KINH DOANH

Kết quả kinh doanh thực hiện so với kế hoạch năm 2023

ĐVT: Triệu đồng

Chỉ tiêu	Kế hoạch 2023	Thực hiện 2023	%Tăng/Giảm
Doanh thu từ bán hàng và cung cấp dịch vụ	450.000	13.209	2,94%
Lợi nhuận trước thuế	50.000	5.202	10,40%
Lợi nhuận sau thuế	40.000	3.870	9,67%

Những tiến bộ công ty đã đạt được



ST8 VÀ HOÀNG THỊNH HỢP TÁC CÙNG PHÁT TRIỂN RỪNG

Ngày 28/08/2023, tại Khách sạn Sheraton, TP. HCM đã diễn ra lễ ký kết thỏa thuận hợp tác giữa CTCP Đầu tư Thương mại ST8 (thành viên Cty ST8) và Công ty TNHH Hoàng Thịnh nhằm tối ưu hóa 535ha rừng tại Đạ Tẻh tỉnh Lâm Đồng.

Sau quá trình đàm phán, ST8 quyết định đồng hành cùng Hoàng Thịnh để định hình chiến lược mới nhằm phát huy giá trị thương mại dưới tán rừng. Đặc biệt, dự án này sẽ áp dụng công nghệ trí tuệ nhân tạo trong kiểm soát, theo dõi và bảo vệ rừng kết hợp với xây dựng những dịch vụ thương mại, khai thác nông lâm, du lịch dịch vụ công nghệ cao cũng như xây dựng dữ liệu hướng tới hình thành ngân hàng tín chỉ cacbon*. Hoạt động này nhằm tạo nhiều công ăn việc làm và giúp người dân cũng như công nhân của công ty đảm bảo đời sống vật chất được tốt hơn.

Với sự đồng thuận về chiến lược, hai bên đã nhất trí cao về phương thức hợp tác nhằm khai thác giá trị kinh tế hiệu quả dưới tán rừng bằng những mô hình kinh doanh hiện đại, cam kết không làm thay đổi hiện trạng rừng và góp phần thúc đẩy du lịch, dịch vụ và đa dạng hóa loại hình du lịch tại địa phương.

ST8 cũng sẽ được phía Hoàng Thịnh ủy quyền để khai thác thương mại và hai bên cùng triển khai các dự án trong phạm vi thỏa thuận.

Được biết, tổng diện tích rừng mà Công ty TNHH Hoàng Thịnh đang sở hữu là 535,25ha bao gồm rừng nguyên sinh, rừng cao su và rừng trồng, nằm tại huyện Đạ Tẻh, tỉnh Lâm Đồng.

Đây là dự án rừng trọng điểm, được UBND tỉnh Lâm Đồng giao cho Công ty Hoàng Thịnh từ năm 2009 theo Quyết định số 768/QĐ-UBND ngày 8/4/2009. Sau quá trình phát triển, đến nay công ty đã phủ xanh 100% diện tích được giao với hàng trăm hecta đang cho khai thác cao su hàng năm.

TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH

Tình hình tài sản

Đơn vị tính: Triệu đồng

Chỉ tiêu	Năm 2022		Năm 2023		TH 2023/ 2022
	Giá trị	Tỷ trọng	Giá trị	Tỷ trọng	
Tài sản ngắn hạn	1.530,82	80,58%	2.387,28	86,61%	155,95%
Tài sản dài hạn	368,92	19,42%	369,19	13,39%	100,07%
Tổng tài sản	1.899,74	100,00%	2.756,47	100,00%	145,10%

Tại ngày 31/12/2023, Công ty ghi nhận Tổng tài sản đạt 275.599 triệu đồng giảm 11,69% so với cùng kỳ năm ngoái. Trong năm, Công ty đã có sự thay đổi lớn trong cơ cấu tài sản ngắn hạn khi khoản mục tiền và các khoản tương đương tiền giảm mạnh từ 266.877 còn 39.454 triệu đồng; trong khi đó các khoản phải thu ngắn hạn lại tăng mạnh từ 43.045 lên mức 233.627 triệu đồng, chủ yếu đến từ các khoản phải thu từ cho vay (Công ty TNHH Golden Cajú và Ông Cai Hoàng Nghĩa) và các khoản phải thu khác (các hợp đồng hợp tác kinh doanh với Công ty TNHH Thương mại Đầu tư Anh Hương; khoản đặt cọc cho Ông Lê Thanh Huy, Ông Trần Duy Thiện).

Về tài sản dài hạn đạt 1.282 triệu đồng trong khi cùng kỳ Công ty không có tài sản dài hạn và chỉ chiếm 0,46% trong cơ cấu tổng tài sản. Tính từ thời điểm kết thúc năm tài chính 2023, Công ty không có các khoản nợ phải thu quá hạn nào có ảnh hưởng đến hoạt động kinh doanh của mình.



Tình hình nợ phải trả

Đơn vị tính: Triệu đồng

Chỉ tiêu	Năm 2022		Năm 2023		TH 2023/ 2022
	Giá trị	Tỷ trọng	Giá trị	Tỷ trọng	
Nợ ngắn hạn	53.653	100%	4.570	100%	-91,48%
Nợ dài hạn	0	-	0	-	-
Tổng nợ phải trả	53.653	100%	4.570	100%	-91,48%

Tính đến thời điểm kết thúc năm tài chính 2023, tổng Nợ phải trả của Công ty giảm mạnh 91,48% so với cùng kỳ, đạt 4.570 triệu đồng. Nguyên nhân, do tình hình lãi suất trong năm đang còn biến động mạnh khiến cho nếu Công ty đi vay sẽ chịu chi phí tài chính cao, chính vì vậy Công ty vẫn chưa thực hiện khoản vay tín dụng nào. Bên cạnh đó, Công ty không có khoản nợ phải trả quá hạn người bán và các tổ chức tài chính.

Trong tương lai, sau khi tình hình lãi suất ổn định Công ty sẽ có những quyết định tài trợ từ vốn chiếm dụng người bán và các khoản vay tín dụng từ các tổ chức tài chính nhằm phục vụ cho hoạt động đầu tư, sản xuất, kinh doanh.

NHỮNG CẢI TIẾN VỀ CƠ CẤU TỔ CHỨC, CHÍNH SÁCH, QUẢN LÝ



Về quản lý

Năm qua, Công ty đã có sự thay đổi về mô hình quản trị công ty vào đợt Đại hội đồng cổ đông bất thường lần 1 năm 2023, khi giải thể Ban kiểm soát và miễn nhiệm các thành viên Ban kiểm soát. Đồng thời Công ty có Ủy ban kiểm toán trực thuộc Hội đồng quản trị. Đây được xem là thay đổi góp phần nâng cao khả năng quản trị công ty của ST8.

Về cơ cấu tổ chức

Năm 2023 Công ty tích cực cải tiến cơ cấu tổ chức thông qua các hoạt động:

- Đơn giản hóa và tinh gọn cấu trúc: Loại bỏ các bộ phận không cần thiết, giảm bớt các cấp quản lý để tăng hiệu quả ra quyết định và giao tiếp.
- Tập trung vào năng lực cốt lõi: Tập trung nguồn lực vào các hoạt động cốt lõi của doanh nghiệp, chuyển giao hoặc bán bớt các hoạt động phụ trợ không mang lại lợi thế cạnh tranh.
- Tăng cường tính linh hoạt: Xây dựng cấu trúc tổ chức linh hoạt, dễ dàng thích ứng với những thay đổi của thị trường và môi trường kinh doanh.

GIẢI TRÌNH CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC ĐỐI VỚI Ý KIẾN KIỂM TOÁN

Không có

Về cải tiến chính sách

Trong giai đoạn tái cấu trúc, Công ty đã có các hoạt động cụ thể:

- Xây dựng hệ thống chính sách minh bạch và thống nhất: Hệ thống chính sách cần được xây dựng rõ ràng, dễ hiểu và áp dụng thống nhất cho toàn bộ doanh nghiệp.
- Thúc đẩy đổi mới và sáng tạo: Khuyến khích nhân viên đưa ra ý tưởng mới, sáng tạo và tạo điều kiện để triển khai các ý tưởng này.
- Tăng cường tính hiệu quả: Rà soát và đánh giá các chính sách hiện hành, loại bỏ các chính sách không hiệu quả và xây dựng các chính sách mới phù hợp với nhu cầu thực tế.





KẾ HOẠCH PHÁT TRIỂN TRONG TƯƠNG LAI

ST8 TIẾP TỤC THEO ĐUỔI CHIẾN LƯỢC PHÁT TRIỂN BỀN VỮNG, LẤY THÀNH CÔNG CỦA NHÀ ĐẦU TƯ LÀ THÀNH CÔNG CỦA MÌNH, THÚC ĐẨY MÔ HÌNH KINH TẾ CHIA SẼ, ĐẢM BAO TÍNH MINH TRIẾT TRONG HOẠT ĐỘNG, SẢN XUẤT, KINH DOANH CỦA MÌNH.



Những rủi ro sẽ luôn được tiên lượng, phân tích và cảnh báo để chứng minh việc đầu tư vào ST8 chính là quyết định luôn sáng suốt và đúng đắn.

Kế hoạch đầu tư 2024

Năm 2024, Ban Tổng Giám đốc sẽ tích cực triển khai có hiệu quả các công tác đầu tư phát triển mà ĐHCĐ, HĐQT đã đề ra từ đầu năm. Ưu tiên tập trung cao độ nguồn lực để thực hiện các dự án của Công ty hiệu quả nhằm tối đa hóa giá trị cho cổ đông và Công ty.

Công tác kiểm soát chặt chẽ tiến độ đầu tư các dự án, đảm bảo công trình hoàn thành đúng kế hoạch như ban đầu mà Công ty đã đề ra. Cùng với đó, chủ động tìm kiếm các đối tác uy tín để cùng thực hiện dự án tiềm năng mang lại giá trị kinh tế cao; mạnh dạn, linh hoạt thoái vốn khỏi các dự án không khả thi nhằm bảo toàn nguồn lực của Công ty.

Định hướng hoạt động

Dựa trên nhận định tình hình kinh tế chung và hoạt động cụ thể của Công ty trong năm 2024, Ban Tổng Giám đốc đề ra kế hoạch hành động như sau:

- Công ty sẽ tiếp tục phát triển kinh doanh các sản phẩm nông sản như lúa gạo, điều, ... Song song, Công ty sẽ tích cực tìm kiếm các cơ hội đầu tư, kinh doanh ở các lĩnh vực khác.
- Tiếp tục triển khai đầu tư các dự án mà Công ty đang đầu tư: dự án Trầm Hương Resorts, hệ thống Nhà máy sản xuất lúa gạo tại Thành phố Cần Thơ, mỏ khoáng sản cao lanh tại tỉnh Bình Phước, dự án hợp tác “Trồng cây Cao su kết hợp quản lý rừng”, ...

Kế hoạch sản xuất kinh doanh 2024

Đơn vị tính: Tỷ đồng

STT	Chỉ tiêu	Thực hiện 2023	Kế hoạch 2024
1	Tổng doanh thu	13.209	350
2	Lợi nhuận sau thuế	3.870	17,5

Năm 2024, Ban Tổng Giám đốc công ty đặt kế hoạch sản xuất kinh doanh với doanh thu thuần đạt 350 tỷ đồng và lợi nhuận sau thuế đạt 17,5 tỷ đồng. Để thực hiện được kế hoạch đề ra, Ban Tổng Giám đốc công ty có những giải pháp thực hiện sau:

Công tác tổ chức

- Thực hiện nhiều giải pháp cụ thể và thống nhất trong công tác điều hành, quản lý;
- Rà soát tổ chức từng đơn vị, phòng ban Công ty, xem xét bổ nhiệm bố trí công việc, cán bộ một cách phù hợp, kịp thời để tận dụng năng lực cán bộ công nhân viên;
- Xây dựng môi trường làm việc chuyên nghiệp, đoàn kết, tin cậy, trẻ hóa đội ngũ quản lý, xây dựng văn hóa doanh nghiệp.



- Có biện pháp thoái vốn khỏi các dự án không khả thi, bị chiếm dụng vốn cao.
- Thực hiện, đẩy mạnh chiến lược M&A các doanh nghiệp, tổ chức, dự án, tài sản phù hợp với chiến lược Công ty, như: nông nghiệp, nông dược, nhà máy sản xuất nông sản, BĐS thương mại, BĐS Công nghiệp, Quỹ đầu tư chứng khoán, Quỹ thành viên, công nghệ viễn thông.



Công tác chỉ đạo điều hành sản xuất

- Phân công nhiệm vụ, giao chỉ tiêu phần đầu cụ thể đến từng thành viên Ban Tổng Giám đốc, tăng cường điều hành chỉ đạo tập trung thống nhất từ Ban Tổng Giám đốc đến các phòng ban Công ty.
- Phân cấp cho các phòng ban tự chủ, tự chịu trách nhiệm trong sản xuất kinh doanh nhằm phát huy tối đa tính năng động, sáng tạo của các phòng ban.

BÁO CÁO ĐÁNH GIÁ LIÊN QUAN ĐẾN TRÁCH NHIỆM VỀ MÔI TRƯỜNG VÀ XÃ HỘI CỦA CÔNG TY

Đánh giá liên quan đến các chỉ tiêu môi trường (tiêu thụ nước, năng lượng, phát thải...)

Trong quá trình hoạt động đầu tư, sản xuất, kinh doanh của Công ty và các công ty con, các đối tác kinh doanh luôn quan tâm đến vấn đề môi trường như tiêu thụ tài nguyên nước, sử dụng năng lượng và hạn chế phát thải. Trong năm vừa qua, Công ty và các công ty con, các đối tác kinh doanh không phải chịu bất kỳ xử phạt nào liên quan đến các vấn đề này, và chúng tôi cam kết nỗ lực tối đa để giảm thiểu những ảnh hưởng tiềm ẩn đối với môi trường xung quanh. Đồng thời, Công ty cũng sẽ có các công tác tuyên truyền, vận động toàn thể cán bộ công nhân viên có ý thức trong lúc làm việc và sinh hoạt nhằm giảm thiểu những tác động đến môi trường, hướng hoạt động của Công ty đến phát triển bền vững.



Đánh giá liên quan đến vấn đề người lao động

Công ty luôn xác định con người là yếu tố căn bản cho sự phát triển của Công ty, trong những năm qua, Công ty đã xây dựng chính sách nhân sự và phúc lợi tối ưu để tạo nên môi trường làm việc và phát triển bản thân tốt nhất cho người lao động.

Trong năm 2023, Công ty đang trong giai đoạn thực hiện tái cấu trúc về mọi mặt, dẫn đến vấn đề về nhân sự và người lao động vẫn chưa có sự ổn định. Cùng với đó, tăng trưởng kinh tế chậm lại, các hoạt động kinh doanh của các doanh nghiệp gặp nhiều khó khăn thách thức đã khiến cho hàng ngàn người lao động chịu cảnh thất nghiệp. Tuy nhiên, ST8 vẫn đảm bảo công ăn việc làm, phúc lợi, đãi ngộ cho các nhân sự hiện tại và tăng cường tìm kiếm các nhân tố mới trong quá trình tái cấu trúc toàn bộ.

Cụ thể:

- Người lao động trong Công ty được hưởng đầy đủ chế độ BHXH, BHYT, BHTN theo đúng quy định hiện hành;
- Thực hiện nghỉ phép theo đúng quy định Bộ Luật lao động hiện hành;
- Được đảm bảo trang thiết bị bảo hộ lao động theo quy định;
- Công ty tổ chức khám sức khỏe định kỳ hàng năm cho người lao động;
- Chính sách lương, thưởng thực hiện theo Quy chế lương của Công ty.

THỊNH VƯỢNG CÙNG THỜI ĐẠI

Đánh giá liên quan đến trách nhiệm của doanh nghiệp đối với cộng đồng địa phương

Trong năm 2023, sau quá trình đàm phán, ST8 quyết định đồng hành cùng Hoàng Thịnh để định hình chiến lược mới nhằm phát huy giá trị thương mại dưới tán rừng. Đặc biệt, dự án này sẽ áp dụng công nghệ trí tuệ nhân tạo trong kiểm soát, theo dõi và bảo vệ rừng kết hợp với xây dựng những dịch vụ thương mại, khai thác nông lâm, du lịch dịch vụ công nghệ cao cũng như xây dựng dữ liệu hướng tới hình thành ngân hàng tín chỉ cacbon*.

Hoạt động này nhằm tạo nhiều công ăn việc làm và giúp người dân cũng như công nhân của công ty đảm bảo đời sống vật chất được tốt hơn.

Với sự đồng thuận về chiến lược, hai bên đã nhất trí cao về phương thức hợp tác nhằm khai thác giá trị kinh tế hiệu quả dưới tán rừng bằng những mô hình kinh doanh hiện đại, cam kết không làm thay đổi hiện trạng rừng và góp phần thúc đẩy du lịch, dịch vụ và đa dạng hóa loại hình du lịch tại địa phương.

ST8 cũng sẽ được phía Hoàng Thịnh ủy quyền để khai thác thương mại và hai bên cùng triển khai các dự án trong phạm vi thỏa thuận.



(*) Tín chỉ carbon là thuật ngữ chung cho tín chỉ có thể kinh doanh hoặc giấy phép đại diện cho 1 tấn CO₂ (carbon dioxide) hoặc khối lượng của một khí nhà kính khác tương đương với 1 tấn CO₂ (tCO₂tđ). Việc mua bán sự phát thải khí CO₂ hay mua bán carbon trên thị trường được thực hiện thông qua tín chỉ. Thị trường carbon được bắt nguồn từ Nghị định thư Kyoto của Liên Hiệp Quốc về biến đổi khí hậu, được thông qua năm 1997.

Theo nghị định này, các quốc gia có dư thừa quyền phát thải được bán cho hoặc mua từ các quốc gia phát thải nhiều hơn hoặc ít hơn mục tiêu cam kết. Từ đó, trên thế giới xuất hiện loại hàng hóa mới là các chứng chỉ giảm/hấp thụ phát thải khí nhà kính. Do CO₂ là khí nhà kính quy đổi tương đương của mọi khí nhà kính nên các giao dịch được gọi chung là mua bán, trao đổi carbon, hình thành nên thị trường carbon hay thị trường tín chỉ carbon.



4 | ĐÁNH GIÁ CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ VỀ HOẠT ĐỘNG CỦA CÔNG TY

Đánh giá của Hội đồng quản trị về các mặt hoạt động của Công ty

Đánh giá của Hội đồng quản trị về các mặt hoạt động của Ban Tổng Giám đốc Công ty

Các kế hoạch, định hướng của Hội đồng quản trị



ĐÁNH GIÁ CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ VỀ CÁC MẶT HOẠT ĐỘNG CỦA CÔNG TY

Đánh giá của Hội đồng quản trị về các mặt hoạt động của Công ty

Hội đồng quản trị chủ trương đặt mục tiêu dài hạn là phát triển Công ty theo hướng bền vững trong giai đoạn sắp tới. Vì vậy, trong năm 2023 Công ty không đặt nặng việc dồn lực đẩy mạnh tăng trưởng doanh số mà thay vào đó năm 2023 được xem là năm bản lề, giải quyết triệt để các vấn đề còn tồn đọng cũng như củng cố nội lực, ổn định nhanh chóng tổ chức và xây dựng hệ thống toàn diện từ nhân sự đến cơ sở hạ tầng và đội ngũ sản xuất, kinh doanh để làm điểm tựa cho sự phát triển chiến lược của những năm tiếp theo. Kết quả kinh doanh năm 2023 so với mục tiêu đề ra:

STT	Chỉ tiêu	ĐVT	Kế hoạch năm 2023	Thực hiện năm 2023
1	Tổng doanh thu	Tỷ đồng	450	13,2
2	Lợi nhuận sau thuế	Tỷ đồng	50	5,2
3	Lợi nhuận sau thuế	Tỷ đồng	40	3,9

Để hướng hoạt động của Công ty đến phát triển bền vững, không thể bỏ qua các công tác đối với môi trường xung quanh và xã hội, cộng đồng nơi mà doanh nghiệp đầu tư, sản xuất, kinh doanh. Năm qua, Hội đồng quản trị đánh giá cao công tác đảm bảo tuân thủ bảo vệ môi trường của toàn thể cán bộ công nhân viên, cũng như ý thức đối với cộng đồng xung quanh.



ĐÁNH GIÁ CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ VỀ HOẠT ĐỘNG CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC CÔNG TY

Đánh giá của Hội đồng quản trị về hoạt động của Ban Tổng Giám đốc Công ty

Trong năm 2023, căn cứ vào Điều lệ Công ty và Quy chế nội bộ về quản trị Công ty, HĐQT đã thực hiện việc kiểm tra, giám sát hoạt động của Ban Tổng Giám đốc điều hành trong công tác đầu tư, sản xuất, kinh doanh và triển khai các Nghị quyết, quyết định của ĐHQĐ, HĐQT trong năm 2023 như sau:

- Tổ chức thực hiện các Nghị quyết, quyết định của Hội đồng quản trị.
- Thực hiện nghiêm túc việc lập và tuân thủ các chế độ Báo cáo tài chính quý, Báo cáo tài chính bán niên, Báo cáo tài chính năm, Báo cáo thường niên.

Các hoạt động khác:

- Chỉ đạo công tác công bố thông tin minh bạch, rõ ràng, kịp thời và đúng quy định pháp luật.
- Hội đồng quản trị ghi nhận và đánh giá cao sự nỗ lực, tinh thần làm việc có trách nhiệm của Ban Tổng Giám đốc và tập thể cán bộ nhân viên trong mọi hoạt động của Công ty.



CÁC KẾ HOẠCH, ĐỊNH HƯỚNG CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

Đơn vị tính: Triệu đồng

STT	Chỉ tiêu	Thực hiện 2023	Kế hoạch năm 2024
1	Doanh thu thuần	13.209	350.000
2	Lợi nhuận sau thuế	3.870	17.500

Định hướng chiến lược và các kế hoạch năm 2024

- Điều chỉnh chiến lược kinh doanh, đầu tư, đón đầu lợi thế để đạt những mục tiêu đề ra.
- Thực hiện, đẩy mạnh chiến lược M&A các doanh nghiệp, tổ chức, dự án, tài sản phù hợp với chiến lược công ty, như: nông nghiệp, nông dược, nhà máy sản xuất nông sản, BĐS thương mại, BĐS Công nghiệp, Quỹ đầu tư chứng khoán, Quỹ thành viên, công nghệ viễn thông.
- Tiếp tục đẩy mạnh, tập trung nguồn lực các hoạt động sản xuất, kinh doanh mang lại nguồn doanh thu và lợi nhuận cho Công ty.
- Tiếp tục ổn định và phát triển, hoàn thành các chỉ tiêu kế hoạch đã được Đại hội đồng cổ đông thông qua tại cuộc họp thường niên.
- Cân đối hài hòa và sử dụng hợp lý, hiệu quả nguồn vốn, tránh mất cân đối vốn để đảm bảo năng lực tài chính khi một lúc thực hiện nhiều dự án.



HỢP TÁC AUA NGHIÊN CỨU PHÁT TRIỂN DỰ ÁN ZEN RESORTS

Ngày 24/01/2024, tại Trụ sở CTCP Đầu tư Phát triển ST8 đã diễn ra lễ ký kết thỏa thuận hợp tác giữa CTCP Đầu tư Thương mại ST8 (CTy con) và AUA Association (Asia United Architecture) nhằm thực hiện đầu tư xây dựng dự án Zen Resorts với diện tích dự kiến 5ha tại xã Mỹ Đức, huyện Đạ Tẻh, tỉnh Lâm Đồng, Việt Nam.

Sau quá trình 2 bên đàm phán, bàn bạc nghiên cứu lựa chọn địa điểm phù hợp, xác định vị trí và thống nhất ý tưởng phát triển dự án Dự án Zen Resorts sẽ tọa lạc tại xã Mỹ Đức, huyện Đạ Tẻh, tỉnh Lâm Đồng, Việt Nam với diện tích dự kiến 5ha với tổng mức đầu tư là 1200 tỷ đồng (Ước tính tương đương gần 50 triệu Đô la Mỹ).

5 | QUẢN TRỊ CÔNG TY

Hội đồng quản trị

Ủy Ban kiểm toán

Các giao dịch, thù lao và các khoản lợi ích của Hội đồng quản trị, Ban Tổng Giám đốc và Ủy Ban kiểm toán (Ban Kiểm soát)



HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

Hội đồng quản trị gồm 05 thành viên. HĐQT đã tổ chức họp định kỳ theo quy định mỗi quý một lần và các lần lấy ý kiến bằng văn bản để giải quyết các công việc thường xuyên và cấp bách. HĐQT mời Ban Kiểm soát tham dự tất cả các cuộc họp. Vì vậy, công tác chỉ đạo, quản lý điều hành được thực hiện nhanh chóng, đáp ứng yêu cầu hoạt động của Công ty.

Danh sách thành viên và các cuộc họp Hội đồng quản trị

STT	Thành viên	Chức vụ
1	Ông Nguyen Van Hoang (Hans Nguyễn)	Chủ tịch HĐQT
2	Ông Thân Minh Thuận	Thành viên HĐQT
3	Ông Nguyễn Đức Tùng	TV. Độc lập HĐQT, Chủ tịch UBKT
4	Ông Hata Kojiro	Thành viên HĐQT
5	Ông Đoàn Thế Toàn	TV. Độc lập HĐQT, TV. UBKT

Thay đổi thành viên Hội đồng quản trị năm 2023

Thành viên HĐQT	Chức vụ	Ngày bổ nhiệm	Ngày miễn nhiệm
Ông Yung Cam Meng	Chủ tịch HĐQT	Tái bổ nhiệm ngày 12/04/2018	05/04/2023
Ông David Cam Hao Ong	Phó Chủ tịch HĐQT	Tái bổ nhiệm ngày 12/04/2018	05/04/2023
Bà Đinh Thị Hồng Vân	Thành viên HĐQT	Tái bổ nhiệm ngày 12/04/2018	05/04/2023
Bà Hoàng Thị Thanh Hoa	Thành viên độc lập HĐQT	18/11/2022	30/06/2023
Ông Nguyễn Văn Đại	Thành viên HĐQT	18/11/2022	30/06/2023
Ông Nguyễn Văn Bình	Chủ tịch HĐQT	05/04/2023	30/06/2023
Ông Nguyễn Tôn Việt	Thành viên độc lập HĐQT	05/04/2023	30/06/2023
Ông Nguyễn Tiến Mạnh	Thành viên độc lập HĐQT	05/04/2023	30/06/2023
Ông Nguyen Van Hoang (Hans Nguyễn)	Chủ tịch HĐQT	30/06/2023	
Ông Thân Minh Thuận	Thành viên HĐQT kiêm Tổng Giám đốc	30/06/2023	Đang đương nhiệm
Ông Nguyễn Đức Tùng	TV. Độc lập HĐQT, Chủ tịch UBKT	30/06/2023	
Ông Hata Kojiro	Thành viên HĐQT	30/06/2023	
Ông Đoàn Thế Toàn	TV. Độc lập HĐQT, TV. UBKT	30/06/2023	

ÔNG NGUYEN VAN HOANG (HANS NGUYỄN)

Chủ tịch HĐQT

Nơi sinh: Bình Thuận

Quốc tịch: Việt Nam

Trình độ chuyên môn: Thạc sĩ Tài chính

Quá trình công tác:

- Từ 2020 – hiện tại: Dragon Capital Vietnam, Cố vấn trưởng, Giải pháp quản lý tài sản
- Từ 2022 – hiện tại : WAM Institute, Sáng lập viên, Trung tâm đào tạo Tài chính và Đầu tư
- Từ 2014 - 2022: Eagle Capital, Thành viên Hội đồng cố vấn, tư vấn đầu tư
- Từ 2011 - 2014: VREIT Management, CEO
- Từ 2007 - 2013: Executive MBA, HCMC Banking University & University of Applied Sciences Northwestern Switzerland, Giảng viên

Chức vụ hiện nay tại tổ chức khác:

- Dragon Capital Vietnam, Cố vấn trưởng, Giải pháp quản lý tài sản
- WAM Institute, sáng lập viên

Số cổ phần nắm giữ và tỷ lệ sở hữu chứng khoán tại thời điểm hiện nay: 0 cổ phiếu (chiếm 0,00% vốn điều lệ)

Số cổ phần nắm giữ tại thời điểm hiện nay của những người có liên quan: Không có



HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

ÔNG THÂN MINH THUẬN Thành viên HĐQT kiêm Tổng Giám đốc

Nơi sinh: Đức Thạnh – Mộ Đức – Quảng Ngãi

Quốc tịch: Việt Nam

Trình độ chuyên môn: Cử nhân

Chức vụ hiện nay tại tổ chức khác: Không có

Số cổ phần nắm giữ và tỷ lệ sở hữu tại thời điểm hiện nay: 790.700 cổ phiếu (chiếm 3,07% vốn điều lệ)

Số cổ phần nắm giữ tại thời điểm hiện nay của những người có liên quan: Không có

ÔNG HATA KOJIRO Thành viên HĐQT

Nơi sinh: Ninh Bình

Ngày tháng năm sinh: 30/08/1969

Quốc tịch: Nhật Bản

Trình độ chuyên môn: Cử nhân

Chức vụ hiện nay tại tổ chức khác:

- Giám đốc công ty cổ phần CINCA
- Chủ tịch hiệp hội doanh nghiệp Takahama Nhật Bản

Số cổ phần nắm giữ và tỷ lệ sở hữu tại thời điểm hiện nay: 4.500 cổ phiếu (chiếm 0,02 % vốn điều lệ)

Số cổ phần nắm giữ tại thời điểm hiện nay của những người có liên quan: Không có

ÔNG NGUYỄN ĐỨC TÙNG Thành viên HĐQT độc lập kiêm Chủ tịch UBKT

Nơi sinh: Ninh Bình

Ngày tháng năm sinh: 10/08/1977

Quốc tịch: Việt Nam

Trình độ chuyên môn: Thạc sỹ quản lý tài chính/ Tiến sỹ quản lý nhà nước về giáo dục

Chức vụ hiện nay tại tổ chức khác: Không có

Số cổ phần nắm giữ và tỷ lệ sở hữu hiện tại thời điểm hiện nay: 0 cổ phiếu (chiếm 0,00% vốn điều lệ)

Số cổ phần nắm giữ tại thời điểm hiện nay của những người có liên quan: Không có

ÔNG ĐOÀN THẾ TOÀN Thành viên HĐQT độc lập kiêm Thành viên UBKT

Nơi sinh: Tân Hưng - Lạng Giang - Bắc Giang

Ngày tháng năm sinh: 06/07/1992

Quốc tịch: Việt Nam

Trình độ chuyên môn: Cử nhân

Chức vụ hiện nay tại tổ chức khác: Không có

Số cổ phần nắm giữ và tỷ lệ sở hữu hiện tại thời điểm hiện nay: 0 cổ phiếu (chiếm 0,00% vốn điều lệ)

Số cổ phần nắm giữ tại thời điểm hiện nay của những người có liên quan: Không có

Các tiểu ban thuộc Hội đồng quản trị

Hội đồng quản trị Công ty chưa thành lập các tiểu ban chuyên trách mà hoạt động thông qua các Phòng chức năng của Công ty, phân công người phụ trách riêng từng vấn đề như tài chính, nhân sự, kinh doanh,... để hỗ trợ hoạt động của HĐQT và Ban Tổng Giám đốc.

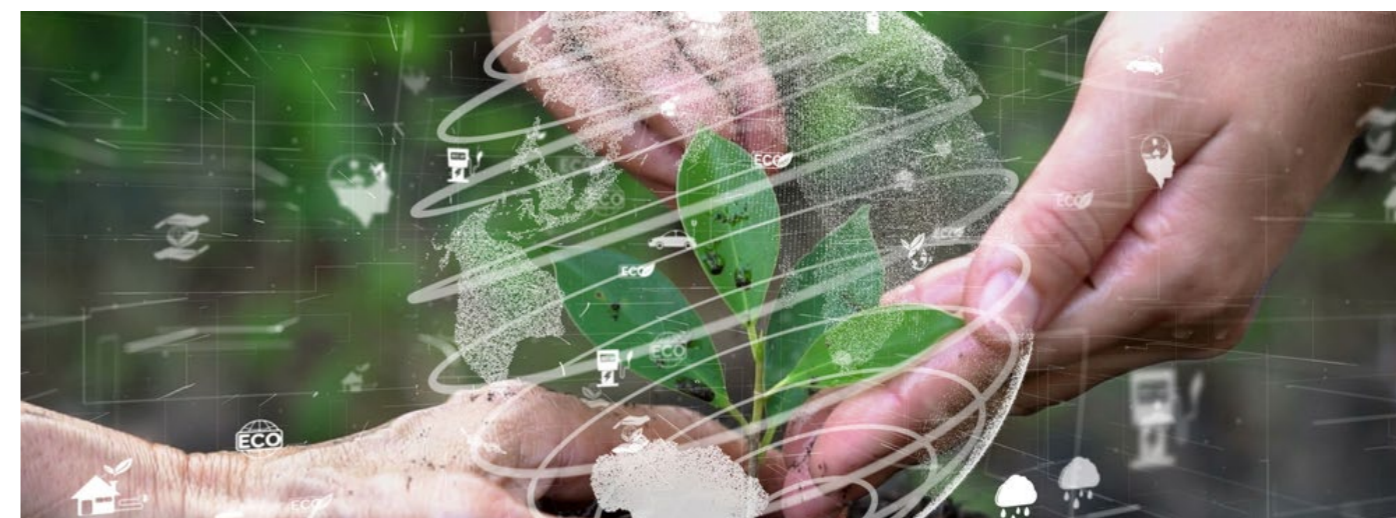
Ngoài ra, trong cuộc họp Đại hội đồng cổ đông bất thường lần 1 năm 2023 của Công ty đã thông qua việc thay đổi mô hình quản trị công ty khi thành lập Ủy ban kiểm toán trực thuộc Hội đồng quản trị.

Hoạt động của Hội đồng quản trị

Hội đồng quản trị đã hoạt động đúng theo quy định của pháp luật về chứng khoán, quản trị công ty. Các thành viên HĐQT có tinh thần đoàn kết đã thể hiện tinh thần trách nhiệm và thực hiện tốt quyền, nghĩa vụ của thành viên HĐQT theo quy định của Điều lệ, quy chế nội bộ về quản trị công ty, Quy chế hoạt động của HĐQT.

Trong năm 2023, HĐQT công ty đã thực hiện đúng quyền hạn và nhiệm vụ của Hội đồng quản trị theo quy định của Điều lệ công ty, các quy chế, Luật doanh nghiệp và Luật chứng khoán.

STT	Thành viên	Chức vụ	Số buổi họp HĐQT tham dự	Tỷ lệ tham dự họp	Lý do không tham dự họp
1	Ông Nguyen Van Hoang (Hans Nguyễn)	Chủ tịch HĐQT	6/14	43%	Được bầu vào ngày 30/06/2023
2	Ông Thân Minh Thuận	Thành viên HĐQT	6/14	43%	Được bầu vào ngày 30/06/2023
3	Ông Nguyễn Đức Tùng	TV. Độc lập HĐQT, Chủ tịch UBKT	6/14	43%	Được bầu vào ngày 30/06/2023
4	Ông Hata Kojiro	Thành viên HĐQT	6/14	43%	Được bầu vào ngày 30/06/2023
5	Ông Đoàn Thế Toàn	TV. Độc lập HĐQT, TV. UBKT	6/14	43%	Được bầu vào ngày 30/06/2023
6	Ông Yung Cam Meng	Chủ tịch HĐQT	4/14	29%	Không còn là TV HĐQT kể từ ngày 5/4/2023



STT	Thành viên	Chức vụ	Số buổi họp HĐQT tham dự	Tỷ lệ tham dự họp	Lý do không tham dự họp
7	Ông David Cam Hao Ong	Phó Chủ tịch HĐQT	4/14	29%	Không còn là TV HĐQT kể từ ngày 5/4/2023
8	Bà Đinh Thị Hồng Vân	Thành viên HĐQT	4/14	29%	Không còn là TV HĐQT kể từ ngày 5/4/2023
9	Bà Hoàng Thị Thanh Hoa	Thành viên độc lập HĐQT	8/14	57%	Không còn là TV HĐQT kể từ ngày 30/6/2023
10	Ông Nguyễn Văn Đại	Thành viên HĐQT	8/14	57%	Không còn là TV HĐQT kể từ ngày 30/6/2023
11	Ông Nguyễn Văn Bình	Chủ tịch HĐQT	4/14	29%	Không còn là TV HĐQT kể từ ngày 30/6/2023
12	Ông Nguyễn Tôn Việt	Thành viên độc lập HĐQT	4/14	29%	Không còn là TV HĐQT kể từ ngày 30/6/2023
13	Ông Nguyễn Tiến Mạnh	Thành viên độc lập HĐQT	4/14	29%	Không còn là TV HĐQT kể từ ngày 30/6/2023

Hội đồng quản trị đã tổ chức 14 phiên họp trực tiếp và lấy ý kiến bằng văn bản. Nội dung cụ thể các phiên họp và Nghị quyết được ban hành tương ứng như sau:

STT	Số Nghị quyết	Ngày	Nội dung	Tỷ lệ thông qua
1	07/QĐ-HĐQT/ST8	31/01/2023	Thay đổi nhân sự	100%
2	12/QĐ-HĐQT/ST8	31/01/2023	Thành lập Công ty con	100%
3	22/ QĐ-HĐQT/ST8	15/02/2023	Triệu tập ĐHĐCĐ Thường niên 2023	100%
4	24/QĐ-HĐQT/ST8	01/03/2023	Thay đổi Người phụ trách quản trị và thư ký HĐQT	100%
5	39/QĐ-HĐQT/ST8	10/05/2023	Triệu tập ĐHĐCĐ Bất thường lần 1 năm 2023	100%
6	44/QĐ-HĐQT/ST8	05/06/2023	Thay đổi nhân sự TGD và Kế toán trưởng	100%
7	51/QĐ-HĐQT/ST8	08/06/2023	Lựa chọn đơn vị kiểm toán và thông qua thời gian, địa điểm, nội dung cuộc họp ĐHĐCĐ bất thường lần 1 năm 2023	100%
8	55/ QĐ-HĐQT/ST8	24/06/2023	Thay đổi nhân sự Kế toán trưởng	100%
9	57/2023/ST8/NQ-HĐQT	30/06/2023	Bầu Chủ tịch HĐQT; Bầu Chủ tịch, thành viên UBKT, thông qua Quy chế hoạt động UBKT; bổ nhiệm Người phụ trách quản trị kiêm Thư ký HĐQT	100%
10	61/2023/ST8/NQ-HĐQT	30/06/2023	Thông qua nội dung báo cáo về các nội dung hợp tác của Công ty con	100%
11	63/2023/ST8/NQ-HĐQT	07/07/2023	Tiếp tục đầu tư dự án Trầm Hương Resorts	100%
12	73/2023/ST8/HĐQT-NQ	10/08/2023	Quyết định đầu tư để sở hữu 51% cổ phần tại CTCP Golden CaJu	100%
13	83/2023/ST8/HĐQT-NQ	12/12/2023	Quyết định ngưng đầu tư vào CTCP Golden CaJu	100%
14	84/2023/ST8/HĐQT-NQ	12/12/2023	Quyết định điều chỉnh quy mô dự án Trầm Hương Resorts	100%

Hoạt động của thành viên Hội đồng quản trị độc lập

Công ty cổ phần Đầu tư Phát triển ST8 bắt đầu chuyển đổi mô hình quản trị từ mô hình có Ban kiểm soát sang mô hình Ủy ban kiểm toán từ ngày 30/06/2023 tại cuộc họp Đại hội đồng cổ đông bất thường lần 1 năm 2023. Cùng ngày 30/06/2023 HĐQT đã thống nhất bầu Ông Nguyễn Đức Tùng – Thành viên độc lập HĐQT giữ chức vụ Chủ tịch UBKT và bầu Ông Đoàn Thế Toàn – Thành viên độc lập HĐQT giữ chức vụ Thành viên UBKT.

Thành viên HĐQT độc lập đánh giá Công ty đã thực hiện việc tổ chức hạch toán kế toán, mở sổ kế toán theo đúng các quy định. Sổ sách kế toán được ghi chép một cách kịp thời, phản ánh trung thực các nghiệp vụ kinh tế phát sinh trong quá trình hoạt động kinh doanh.

Thành viên HĐQT độc lập xác nhận Báo cáo tài chính hợp nhất năm 2023 do Công ty tự lập tại ngày 31/12/2023 đã phản ánh một cách trung thực, hợp lý trên các khía cạnh trọng yếu, tình hình tài chính của Công ty cũng như kết quả kinh doanh và hoạt động lưu chuyển tiền tệ phù hợp với Chuẩn mực kế toán, Chế độ kế toán doanh nghiệp và các quy định về kế toán có liên quan tại Việt Nam.

Danh sách các thành viên Hội đồng quản trị có chứng chỉ đào tạo về quản trị công ty

Công ty luôn tạo điều kiện thuận lợi và khuyến khích thành viên HĐQT, Ban Tổng Giám đốc, các cán bộ quản lý khác và Thư ký HĐQT công ty tham gia các khóa huấn luyện, đào tạo, các buổi hội thảo, đối thoại do các Sở, Ngành, VSDC, và các đơn vị chuyên môn tổ chức về đào tạo quản trị công ty.



ỦY BAN KIỂM TOÁN

Thành viên và cơ cấu của Ủy ban kiểm toán

Năm qua, Công ty cổ phần Đầu tư Phát triển ST8 bắt đầu chuyển đổi mô hình quản trị từ mô hình có Ban kiểm soát sang mô hình Ủy ban kiểm toán từ ngày 30/06/2023 tại cuộc họp Đại hội đồng cổ đông bất thường lần 1 năm 2023. Cùng ngày 30/06/2023 HĐQT đã thống nhất bầu Ông Nguyễn Đức Tùng – Thành viên độc lập HĐQT giữ chức vụ Chủ tịch UBKT và bầu Ông Đoàn Thế Toàn – Thành viên độc lập HĐQT giữ chức vụ Thành viên UBKT.

STT	Thành viên	Chức vụ
1	Ông Nguyễn Đức Tùng	Chủ tịch UBKT (Thành viên HĐQT độc lập)
2	Ông Đoàn Thế Toàn	Thành viên UBKT (Thành viên HĐQT độc lập)

Thông tin về Thành viên ủy ban kiểm toán: xem tại phần Thành viên HĐQT

Những thay đổi trong cơ cấu Ủy ban kiểm toán (thay đổi mô hình không có Ban kiểm soát) trong năm 2023:

Thành viên HĐQT	Chức vụ	Ngày bổ nhiệm	Ngày miễn nhiệm
Bà Cái Kim Thoa	Trưởng BKS	Tái bổ nhiệm ngày 12/04/2018	Miễn nhiệm ngày 05/04/2023
Ông Nguyễn Lê Quang	TV. BKS	Bổ nhiệm ngày 12/04/2018	Miễn nhiệm ngày 05/04/2023
Bà Bùi Thị Hương Lan	TV. BKS	Bổ nhiệm ngày 18/11/2022	Miễn nhiệm ngày 05/04/2023
Bà Bùi Thị Hương Lan	Trưởng BKS	Tái bổ nhiệm ngày 05/04/2023	Miễn nhiệm ngày 30/06/2023
Bà Trần Thị Thơm	TV. BKS	Bổ nhiệm ngày 05/04/2023	Miễn nhiệm ngày 30/06/2023
Bà Huỳnh Thị Thảo Sương	TV. BKS	Bổ nhiệm ngày 05/04/2023	Miễn nhiệm ngày 30/06/2023
Ông Nguyễn Đức Tùng	Chủ tịch UBKT	Bổ nhiệm ngày 30/06/2023	Đang đương nhiệm
Ông Đoàn Thế Toàn	Thành viên UBKT	Bổ nhiệm ngày 30/06/2023	

Hoạt động của Ủy ban kiểm toán

Đánh giá hoạt động của Ủy ban kiểm toán.

- Tham gia đầy đủ các buổi họp của HĐQT và Ban Tổng Giám đốc và đóng góp ý kiến về hoạt động kinh doanh của Công ty;
- Thẩm định các Báo cáo tài chính định kỳ nhằm đánh giá kịp thời tính chính xác và hợp lý của các số liệu tài chính;
- Giám sát, đánh giá thường xuyên hoạt động của HĐQT và Ban Tổng Giám đốc trong việc thực hiện Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông và các Nghị quyết của HĐQT;
- Xem xét tính hợp lý, hợp pháp trong việc ban hành các Nghị quyết của HĐQT và Ban Tổng Giám đốc theo đúng quy định của pháp luật và Điều lệ của Công ty;
- Thực hiện các công việc khác theo chức năng, nhiệm vụ và quyền hạn.

Cuộc họp của Ủy ban kiểm toán

Năm 2023, nguyên Ban kiểm soát đã có tổ chức 02 cuộc họp và kể từ thời điểm thành lập, Ủy ban kiểm toán đã tổ chức họp 01 lần.

STT	Thành viên Ủy ban kiểm toán/Ban kiểm soát	Chức vụ	Số buổi họp HĐQT tham dự	Tỷ lệ tham dự họp	Tỷ lệ biểu quyết	Lý do không tham dự họp
1	Ông Nguyễn Đức Tùng	Chủ tịch UBKT	1/1	100%	100%	Bổ nhiệm ngày 30/06/2023
2	Ông Đoàn Thế Toàn	Thành viên UBKT	1/1	100%	100%	Bổ nhiệm ngày 30/06/2023
3	Bà Cái Kim Thoa	Trưởng BKS	1/2	50%	100%	Miễn nhiệm ngày 05/04/2023
4	Ông Nguyễn Lê Quang	TV. BKS	1/2	50%	100%	Miễn nhiệm ngày 05/04/2023
5	Bà Bùi Thị Hương Lan	TV. BKS/ Trưởng BKS	2/2	100%	100%	Miễn nhiệm ngày 30/06/2023
6	Bà Trần Thị Thơm	TV. BKS	1/2	50%	100%	Miễn nhiệm ngày 30/06/2023
7	Bà Huỳnh Thị Thảo Sương	TV. BKS	1/2	50%	100%	Miễn nhiệm ngày 30/06/2023

Ban Kiểm soát công ty đã tổ chức 2 phiên họp và Ủy ban kiểm toán được thành lập vào ngày 30/06/2023 đã tổ chức 1 phiên họp. Nội dung của các phiên họp là Tổ chức đánh giá, rà soát Báo cáo tài chính riêng và hợp nhất các Quý trong năm 2023 và đưa ra các góp ý kịp thời để điều chỉnh và chính xác hóa thông tin tài chính, qua đó tăng cường tính minh bạch và độ tin cậy của thông tin tài chính đối với các bên liên quan như cổ đông, nhà đầu tư, và các cơ quan quản lý.

Các giao dịch, thù lao và các khoản lợi ích của Hội đồng quản trị, Ban Tổng Giám đốc và Ủy ban kiểm toán (Ban Kiểm soát)

Thu nhập Tổng giám đốc và Thù lao HĐQT, BKS, UBKT

Đơn vị tính: Đồng/năm

STT	Họ và tên	Chức danh	Giá trị năm 2023	Giá trị năm 2022
1	Ông Nguyễn Văn Hoàng (Hans Nguyễn)	Chủ tịch HĐQT	72.000.000	
2	Ông Nguyễn Văn Bình	Chủ tịch HĐQT (Đã miễn nhiệm)	36.000.000	
3	Ông Yung Cam Meng	Chủ tịch HĐQT (Đã miễn nhiệm)	54.000.000	216.000.000
4	Ông David Cam Hao Ong	P.Chủ tịch HĐQT (Đã miễn nhiệm)	15.000.000	576.000.000
5	Ông Nguyễn Văn Đại	Thành viên HĐQT/Tổng Giám đốc (Đã miễn nhiệm)	66.000.000	18.488.889
6	Bà Đinh Thị Hồng Vân	Thành viên HĐQT/Phó Tổng Giám đốc (Đã miễn nhiệm)	39.000.000	516.000.000
7	Ông Hata Kojiro	Thành viên HĐQT	18.000.000	
8	Ông Đoàn Thế Toàn	Thành viên Độc lập HĐQT	18.000.000	
9	Bà Hoàng Thị Thanh Hoa	Thành viên HĐQT độc lập (Đã miễn nhiệm)	39.000.000	
10	Ông Nguyễn Tôn Việt	Thành viên HĐQT độc lập (Đã miễn nhiệm)	27.000.000	
11	Ông Nguyễn Tiến Mạnh	Thành viên HĐQT độc lập (Đã miễn nhiệm)	27.000.000	
12	Bà Hoàng Thị Thanh Hoa	Thành viên HĐQT (Đã miễn nhiệm)	27.000.000	
14	Bà Phạm Thị Thu Thủy	Thành viên HĐQT (Đã miễn nhiệm)		137.511.111
15	Ông Thân Minh Thuận	Tổng Giám đốc	88.000.000	
16	Ông Phạm Vĩnh Phú	Tổng Giám đốc (Đã miễn nhiệm)		420.000.000
17	Ông Trần Đức Tùng	Chủ tịch UBKT - TV Độc lập HĐQT	18.000.000	

STT	Họ và tên	Chức danh	Giá trị năm 2023	Giá trị năm 2022
18	Bà Bùi Thị Hương Lan	Trưởng BKS/Thành viên BKS (Đã miễn nhiệm)	21.000.000	4.266.667
19	Bà Cái Kim Thoa	Trưởng BKS (Đã miễn nhiệm)	66.316.111	350.579.037
20	Bà Trần Thị Thơm	Thành viên BKS (Đã miễn nhiệm)	6.000.000	
21	Bà Huỳnh Thị Thảo Sương	Thành viên BKS (Đã miễn nhiệm)	6.000.000	
22	Ông Nguyễn Lê Quang	Thành viên BKS (Đã miễn nhiệm)	9.000.000	36.000.000
23	Bà Nguyễn Hồ Thanh Huy	Thành viên BKS (Đã miễn nhiệm)		31.733.333
Cộng			652.316.111	2.325.067.926

Giao dịch cổ phiếu của người nội bộ

STT	Người thực hiện giao dịch	Quan hệ với người nội bộ	Số cổ phiếu sở hữu đầu kỳ		Số cổ phiếu sở hữu cuối kỳ		Lý do tăng, giảm (mua, bán, chuyển đổi, thưởng...)
			Số cổ phiếu	Tỷ lệ	Số cổ phiếu	Tỷ lệ	
1	Yung Cam Meng	Chủ tịch HĐQT	6.113.770	23,77	0	0,0	bán
2	David Cam Hao Ong	Phó Chủ tịch HĐQT/P. TGĐ	6.421.767	24,97	0	0,0	bán
3	Trương Đỗ Như Sương	Vợ Ông David Cam Hao Ong	206.943	0,8	0	0,0	bán
4	Phạm Thị Mai Duyên	Vợ Ông Yung Cam Meng	10.289.693	40,01	0	0,0	bán
5	Hoàng Thị Thanh Hoa	TV. HĐQT	0	0,0	200.000	0,78%	mua
6	Nguyễn Văn Đại	TV. HĐQT	0	0,0	3.150.000	12,25%	mua

CÁC GIAO DỊCH, THÙ LAO VÀ CÁC KHOẢN LỢI ÍCH CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ, BAN TỔNG GIÁM ĐỐC VÀ ỦY BAN KIỂM TOÁN (BAN KIỂM SOÁT)

Hợp đồng hoặc giao dịch với người nội bộ

Giao dịch giữa công ty với người có liên quan của công ty; hoặc giữa công ty với cổ đông lớn, người nội bộ, người có liên quan của người nội bộ

STT	Tên tổ chức/cá nhân	Mối quan hệ liên quan với công ty	Thời điểm giao dịch với công ty	Số Nghị quyết/ Quyết định của ĐHĐCĐ/ HĐQT... (nếu có, nêu rõ ngày ban hành)	Nội dung, số lượng, tổng giá trị giao dịch	Ghi chú
1	Công ty Cổ phần Thiết Bị Văn Phòng Siêu Thanh	Là bên có liên quan với Ông Phạm Vĩnh Phú – Tổng Giám đốc	05/01/2023	Điều 8, NQ ĐHĐCĐ số 18/2022/NQ-ĐHĐCĐ/ST8 ngày 18/11/2022	Bán hàng hóa thu tiền theo Hợp đồng mua bán, số tiền là: 42.257.292.000 đồng	Hợp đồng từ tháng 12/2022 đến ngày 5/1/2023 phát sinh giao dịch thanh toán bằng tiền

Giao dịch giữa người nội bộ công ty, người có liên quan của người nội bộ với công ty con, công ty do công ty nắm quyền kiểm soát

STT	Người thực hiện giao dịch	Quan hệ với người nội bộ	Chức vụ tại CTNY	Tên công ty con, công ty do CTNY nắm quyền kiểm soát	Thời điểm giao dịch	Nội dung, số lượng, tổng giá trị giao dịch/	Ghi chú
1	Ông Nguyễn Văn Đại	Là người nội bộ	TV. HĐQT kiêm Tổng Giám đốc	Công ty Cổ phần Đầu Tư Thương Mại ST8	Từ ngày 14/03/2023 đến ngày 30/4/2023	Tạm ứng tiền nhằm mục đích đầu tư mở rộng kinh doanh của Công ty, số tiền 16.000.000.000 đồng	Đến thời điểm lập báo cáo khoản tạm ứng này đã được hoàn lại toàn bộ
2	Ông Nguyễn Văn Đại	Là người nội bộ	TV. HĐQT kiêm Tổng Giám đốc	Công ty Cổ phần Đầu Tư Thương Mại ST8	29/06/2023	Hoàn tạm ứng, số tiền 1.500.000.000 đồng	





ĐÁNH GIÁ VIỆC THỰC HIỆN CÁC QUY ĐỊNH VỀ QUẢN TRỊ CÔNG TY

Quản trị công ty là yếu tố then chốt để ST8 hướng đến mục tiêu phát triển bền vững. Công ty đã xây dựng một cơ cấu quản trị vững mạnh trên cơ sở tuân thủ quy định pháp luật Việt Nam kết hợp với vận dụng thông lệ quốc tế, đồng thời ST8 đã ban hành hệ thống các quy chế quản trị nội bộ nhằm tạo cơ chế quản lý đơn giản về thủ tục, thống nhất trong hệ thống, quan tâm đến lợi ích cộng đồng, khách hàng và đối tác kinh doanh.

Năm 2023, Công ty đã có sự thay đổi lớn từ việc thay đổi mô hình quản trị công ty từ có Ban kiểm soát thành không có Ban kiểm soát và được thay thế bằng Ủy ban kiểm toán trực thuộc Hội đồng quản trị. Công ty hiện đang có 2/5 thành viên Hội đồng quản trị độc lập đều là những người có kinh nghiệm trong việc quản lý và quản trị.

Trong tương lai, để tăng cường công tác quản trị công ty một cách hiệu quả, ST8 cũng như HĐQT sẽ tích cực chỉ đạo công bố thông tin trên thị trường chứng khoán minh bạch, rõ ràng, kịp thời và đúng quy định pháp luật. Đồng thời, khâu giám sát việc thực hiện nghiêm túc việc lập và tuân thủ các chế độ Báo cáo tài chính quý, Báo cáo tài chính bán niên, Báo cáo tài chính năm, Báo cáo thường niên, Báo cáo tình hình quản trị công ty,...

6 | BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Ý kiến kiểm toán

Báo cáo tài chính hợp nhất năm 2023 đã kiểm toán

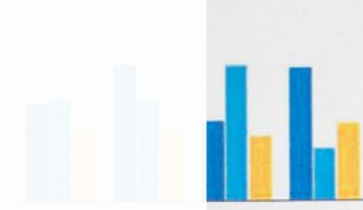
Geo Chart



Scatter Chart



Column Chart



Pie Chart



Bubble Chart



Donut Chart



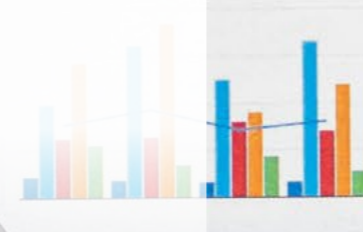
Histogram



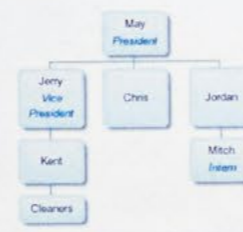
Bar Chart



Combo Chart



Org Chart



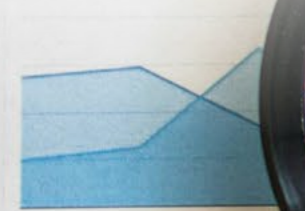
Treemap



Table

	Name	Salary	Full Time
1	Marie	\$24,700	✓
2	Albert	\$25,200	x
3	Enrico	\$25,700	✓
4	Lise	\$26,600	✓

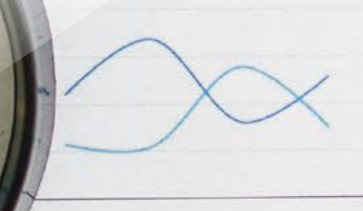
Area Chart



Stepped Area Chart



Line Chart



Timeline



Gauge



Candlestick Chart



CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ PHÁT TRIỂN ST8
 BB-S02A, Tầng trệt Tòa nhà Babylon 3, New City – Số 17 Mai Chí Thọ,
 Phường An Khánh, Thành phố Thủ Đức, Thành phố Hồ Chí Minh

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ PHÁT TRIỂN ST8

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT ĐÃ ĐƯỢC KIỂM TOÁN
 CHO NĂM TÀI CHÍNH KẾT THÚC NGÀY 31 THÁNG 12 NĂM 2023**

MỤC LỤC

	<u>TRANG</u>
BÁO CÁO CỦA TỔNG GIÁM ĐỐC	1 - 2
BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP	3 - 4
BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT	5 - 6
BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT	7
BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT	8
THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT	9 - 27

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ PHÁT TRIỂN ST8

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

BÁO CÁO CỦA TỔNG GIÁM ĐỐC

Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển ST8 (gọi tắt là “Công ty”) đệ trình báo cáo này cùng với Báo cáo tài chính hợp nhất cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023 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 năm và đến ngày lập báo cáo này gồm:

Hội đồng Quản trị

Họ và tên	Chức vụ	Ngày bổ nhiệm	Ngày miễn nhiệm
Ông Nguyễn Văn Hoàng (Hans Nguyen)	Chủ tịch	Ngày 30 tháng 6 năm 2023	
Ông Thân Minh Thuận	Thành viên	Ngày 30 tháng 6 năm 2023	
Ông Hata Kojiro	Thành viên	Ngày 30 tháng 6 năm 2023	
Ông Nguyễn Đức Tùng	Thành viên độc lập	Ngày 30 tháng 6 năm 2023	
Ông Đoàn Thế Toàn	Thành viên độc lập	Ngày 30 tháng 6 năm 2023	
Ông Nguyễn Văn Bình	Chủ tịch	Ngày 05 tháng 4 năm 2023	Ngày 30 tháng 6 năm 2023
Ông Nguyễn Văn Đại	Thành viên	Ngày 05 tháng 4 năm 2023	Ngày 30 tháng 6 năm 2023
Bà Hoàng Thị Thanh Hoa	Thành viên	Ngày 05 tháng 4 năm 2023	Ngày 30 tháng 6 năm 2023
Ông Nguyễn Tiến Mạnh	Thành viên	Ngày 05 tháng 4 năm 2023	Ngày 30 tháng 6 năm 2023
Ông Nguyễn Tôn Việt	Thành viên	Ngày 05 tháng 4 năm 2023	Ngày 30 tháng 6 năm 2023
Ông Yung Cam Meng	Chủ tịch		Ngày 05 tháng 4 năm 2023
Ông David Cam Hao Ong	Phó Chủ tịch		Ngày 05 tháng 4 năm 2023
Bà Đinh Thị Hồng Vân	Thành viên		Ngày 05 tháng 4 năm 2023

Ban Tổng Giám đốc

Họ và tên	Chức vụ	Ngày bổ nhiệm	Ngày miễn nhiệm
Ông Thân Minh Thuận	Tổng Giám đốc	Ngày 05 tháng 6 năm 2023	
Ông Nguyễn Văn Đại	Tổng Giám đốc	Ngày 31 tháng 01 năm 2023	Ngày 05 tháng 6 năm 2023
Ông Phạm Vĩnh Phú	Tổng Giám đốc		Ngày 31 tháng 01 năm 2023
Ông David Cam Hao Ong	Phó Tổng Giám đốc		Ngày 31 tháng 01 năm 2023
Bà Đinh Thị Hồng Vân	Phó Tổng Giám đốc		Ngày 31 tháng 01 năm 2023

Ban Kiểm soát/Ủy ban Kiểm toán

Họ và tên	Chức vụ	Ngày bổ nhiệm	Ngày miễn nhiệm
Ông Nguyễn Đức Tùng	Chủ tịch Ủy ban Kiểm toán	Ngày 30 tháng 6 năm 2023	
Ông Đoàn Thế Toàn	Thành viên Ủy ban Kiểm toán	Ngày 30 tháng 6 năm 2023	
Bà Bùi Thị Hương Lan	Trưởng Ban	Ngày 05 tháng 4 năm 2023	Ngày 30 tháng 6 năm 2023
Bà Trần Thị Thơm	Thành viên	Ngày 05 tháng 4 năm 2023	Ngày 30 tháng 6 năm 2023
Bà Huỳnh Thị Thảo Sương	Thành viên	Ngày 05 tháng 4 năm 2023	Ngày 30 tháng 6 năm 2023
Bà Cái Kim Thoa	Trưởng ban		Ngày 05 tháng 4 năm 2023
Ông Nguyễn Lê Quang	Thành viên		Ngày 05 tháng 4 năm 2023

Người đại diện pháp luật

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

Họ và tên	Chức vụ	Ngày bổ nhiệm	Ngày miễn nhiệm
Ông Thân Minh Thuận	Tổng Giám đốc	Ngày 05 tháng 6 năm 2023	
Ông Nguyễn Văn Đại	Tổng Giám đốc	Ngày 31 tháng 01 năm 2023	Ngày 05 tháng 6 năm 2023
Ông Yung Cam Meng	Chủ tịch		Ngày 31 tháng 01 năm 2023

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ PHÁT TRIỂN ST8

BB-S02A, Tầng trệt Tòa nhà Babylon 3, New City – Số 17 Mai Chí Thọ,
Phường An Khánh, Thành phố Thủ Đức, 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 hợp nhất phản ánh một cách trung thực và hợp lý tình hình tài chính hợp nhất của Công ty tại ngày 31 tháng 12 năm 2023, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất của Công ty cho năm tài chính kết thúc cùng ngày. Trong việc lập các Báo cáo tài chính hợp nhất này, Ban 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 hợp nhất hay không;
- Lập Báo cáo tài chính hợp nhất 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 hợp nhất hợp lý nhằm hạn chế rủi ro và gian lận.

Tổng Giám đốc Công ty chịu trách nhiệm đảm bảo rằng số kế toán được ghi chép một cách phù hợp để phản ánh một cách hợp lý tình hình tài chính của Công ty ở bất kỳ thời điểm nào và đảm bảo rằng Báo cáo tài chính hợp nhất 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 hợp nhất. 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 hợp nhất.

Theo ý kiến của Tổng Giám đốc, Báo cáo tài chính hợp nhất đính kèm đã phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính của Công ty tại thời điểm ngày 31 tháng 12 năm 2023, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất cho năm tài chính 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 hợp nhất.



Thân Minh Thuận
Tổng Giám đốc
Tp. Hồ Chí Minh, ngày 26 tháng 02 năm 2024

BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP (Tiếp theo)

Số: /VACO/BCKT.HCM

BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP

Kính gửi: Các cổ đông
Hội đồng Quản trị và Tổng Giám đốc
Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển ST8

Chúng tôi đã kiểm toán Báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo của Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển ST8 (“Công ty”), được lập ngày 24 tháng 02 năm 2024, từ trang 05 đến trang 27, bao gồm Bảng cân đối kế toán hợp nhất tại ngày 31 tháng 12 năm 2023, Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất, Báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất cho năm tài chính kết thúc cùng ngày và Bản thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất (gọi chung là “Báo cáo tài chính hợp nhất”).

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 hợp nhất 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 hợp nhất 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 hợp nhất 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 hợp nhất dựa trên kết quả của cuộc kiểm toán. Chúng tôi đã tiến hành kiểm toán theo các Chuẩn mực Kiểm toán Việt Nam. Các Chuẩn mực này yêu cầu chúng tôi tuân thủ Chuẩn mực và các quy định về đạo đức nghề nghiệp, lập kế hoạch và thực hiện cuộc kiểm toán để đạt được sự đảm bảo hợp lý về việc liệu Báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty có còn sai sót trọng yếu hay không.

Công việc kiểm toán bao gồm thực hiện các thủ tục nhằm thu thập các bằng chứng kiểm toán về các số liệu và thuyết minh trên Báo cáo tài chính hợp nhất. Các thủ tục kiểm toán được lựa chọn dựa trên xét đoán của Kiểm toán viên, bao gồm đánh giá rủi ro có sai sót trọng yếu trong Báo cáo tài chính hợp nhất do gian lận hoặc nhầm lẫn. Khi thực hiện đánh giá các rủi ro này, Kiểm toán viên đã xem xét kiểm soát nội bộ của Công ty liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính hợp nhất trung thực, hợp lý nhằm thiết kế các thủ tục kiểm toán phù hợp với tình hình thực tế, tuy nhiên không nhằm mục đích đưa ra ý kiến về hiệu quả của kiểm soát nội bộ của Công ty. Công việc kiểm toán cũng bao gồm đánh giá tính thích hợp của các chính sách kế toán được áp dụng và tính hợp lý của các ước tính kế toán của Tổng Giám đốc cũng như đánh giá việc trình bày tổng thể Báo cáo tài chính hợp nhất.

Chúng tôi tin tưởng rằng các bằng chứng kiểm toán mà chúng tôi đã thu thập được là đầy đủ và thích hợp làm cơ sở cho ý kiến kiểm toán của chúng tôi.

Ý kiến của Kiểm toán viên

Theo ý kiến của chúng tôi, Báo cáo tài chính hợp nhất đính kèm đã phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu, tình hình tài chính hợp nhất của Công ty tại ngày 31 tháng 12 năm 2023, và kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất của Công ty cho năm tài chính kết thúc cùng ngày, 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 hợp nhất.

Văn đề khác

Báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022 của Công ty đã được kiểm toán bởi một Công ty kiểm toán khác, với Báo cáo kiểm toán số 61194318/22990873 ngày 08 tháng 3 năm 2023 đưa ra ý kiến kiểm toán chấp nhận toàn phần.



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 26 tháng 2 năm 2024

Phạm Hoàng Việt
Kiểm toán viên
Số Giấy CN ĐKHN Kiểm toán: 4924-2024-156-1

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ PHÁT TRIỂN ST8
BB-S02A, Tầng trệt Tòa nhà Babylon 3, New City – Số 17 Mai
Chí Thọ, P. An Khánh, Tp. Thủ Đức, Tp. Hồ Chí Minh

MẪU SỐ B 01-DN/HN
Ban hành theo Thông tư số 202/2014/TT-BTC
ngày 22 tháng 12 năm 2014 của Bộ Tài chính

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

Đơn vị: VND

TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
A - TÀI SẢN NGẮN HẠN	100		275.598.567.099	312.093.913.389
I. Tiền và các khoản tương đương tiền	110	4	39.453.880.296	266.876.794.637
1. Tiền	111		39.453.880.296	1.531.122.693
2. Các khoản tương đương tiền	112		-	265.345.671.944
II. Các khoản phải thu ngắn hạn	130		233.626.528.048	43.044.909.535
1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	5	101.319.099	42.257.292.000
2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	132		73.527.667	-
3. Phải thu về cho vay ngắn hạn	135	6	21.600.000.000	-
4. Phải thu ngắn hạn khác	136	7	211.851.681.282	787.617.535
III. Tài sản ngắn hạn khác	150		2.518.158.755	2.172.209.217
1. Chi phí trả trước ngắn hạn	151	8	3.233.333	-
2. Thuế GTGT được khấu trừ	152		621.489	-
3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	153	11	2.514.303.933	2.172.209.217
B - TÀI SẢN DÀI HẠN	200		1.281.873.940	-
I. Các khoản phải thu dài hạn	210		145.987.470	-
1. Phải thu dài hạn khác	216	7	145.987.470	-
2. Tài sản cố định hữu hình	221	9	-	-
- Nguyên giá	222		-	-
- Giá trị hao mòn lũy kế	223		-	-
II. Tài sản dở dang dài hạn	240		596.663.409	-
1. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	242		596.663.409	-
III. Tài sản dài hạn khác	260		539.223.061	-
1. Chi phí trả trước dài hạn	261	8	539.223.061	-
TỔNG CỘNG TÀI SẢN (270 = 100 + 200)	270		276.880.441.039	312.093.913.389

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ PHÁT TRIỂN ST8
BB-S02A, Tầng trệt Tòa nhà Babylon 3, New City – Số 17 Mai
Chí Thọ, P. An Khánh, Tp. Thủ Đức, Tp. Hồ Chí Minh

MẪU SỐ B 01-DN/HN
Ban hành theo Thông tư số 202/2014/TT-BTC
ngày 22 tháng 12 năm 2014 của Bộ Tài chính

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

Đơn vị: VND

NGUỒN VỐN	Mã số	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
C - NỢ PHẢI TRẢ	300		4.570.072.506	53.653.127.196
I. Nợ ngắn hạn	310		4.570.072.506	53.653.127.196
1. Phải trả người bán ngắn hạn	311	10	-	34.572.454.400
2. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313	11	701.680.171	15.238.647.779
3. Phải trả người lao động	314		-	88.632.682
4. Chi phí phải trả ngắn hạn	315		130.000.000	15.000.000
5. Phải trả ngắn hạn khác	319	12	73.999.612	73.999.612
6. Quỹ khen thưởng, phúc lợi	322		3.664.392.723	3.664.392.723
D - VỐN CHỦ SỞ HỮU	400		272.310.368.533	258.440.786.193
I. Vốn chủ sở hữu	410	13	272.310.368.533	258.440.786.193
1. Vốn góp của chủ sở hữu	411		257.209.020.000	257.209.020.000
- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết	411a		257.209.020.000	257.209.020.000
2. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	421		4.942.518.280	1.231.766.193
- LNST chưa PP lũy kế đến cuối năm	421a		1.231.766.193	-
- LNST chưa phân phối năm nay	421b		3.710.752.087	1.231.766.193
3. Lợi ích cổ đông không kiểm soát	429		10.158.830.253	-
TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN	440		276.880.441.039	312.093.913.389
(440 = 300 + 400)				



Thân Minh Thuận
Tổng Giám đốc
Tp. Hồ Chí Minh, ngày 26 tháng 02 năm 2024

Phan Thị Anh Phụng
Người lập biểu/Kế toán trưởng

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ PHÁT TRIỂN ST8
BB-S02A, Tầng trệt Tòa nhà Babylon 3, New City – Số 17 Mai
Chí Thọ, P. An Khánh, Tp. Thủ Đức, Tp. Hồ Chí Minh

MẪU SỐ B 02-DN/HN
Ban hành theo Thông tư số 202/2014/TT-BTC
ngày 22 tháng 12 năm 2014 của Bộ Tài chính

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023

Đơn vị: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước
1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01	15	13.208.736.327	340.057.525.933
2. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ (10 = 01)	10		13.208.736.327	340.057.525.933
3. Giá vốn hàng bán và dịch vụ cung cấp	11	16	10.480.022.222	92.515.899.457
4. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ (20 = 10 - 11)	20		2.728.714.105	247.541.626.476
5. Doanh thu hoạt động tài chính	21	18	6.385.387.442	11.224.134.958
6. Chi phí tài chính	22	19	-	168.310.957
7. Chi phí bán hàng	25	20	20.120.000	-
8. Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	20	2.455.226.520	3.404.953.578
9. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh {30 = 20 + (21 - 22) - (25 + 26)}	30		6.638.755.027	255.192.496.899
10. Thu nhập khác	31		8.750.001	-
11. Chi phí khác	32	21	1.445.978.724	77.060.892
12. Lợi nhuận khác (40 = 31 - 32)	40		(1.437.228.723)	(77.060.892)
13. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế (50 = 30 + 40)	50		5.201.526.304	255.115.436.007
14. Chi phí thuế TNDN hiện hành	51	22	1.331.943.964	51.094.433.234
15. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp (60 = 50 - 51 - 52)	60		3.869.582.340	204.021.002.773
16. Lợi nhuận sau thuế công ty mẹ	61		3.710.752.087	204.021.002.773
17. Lợi nhuận sau thuế cổ đông không kiểm soát	62		158.830.253	-
18. Lãi cơ bản trên cổ phiếu	70	23	144	7.932



Thân Minh Thuận
Tổng Giám đốc
Tp. Hồ Chí Minh, ngày 26 tháng 02 năm 2024

Phan Thị Anh Phụng
Người lập biểu/Kế toán trưởng

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ PHÁT TRIỂN ST8
BB-S02A, Tầng trệt Tòa nhà Babylon 3, New City – Số 17 Mai
Chí Thọ, P. An Khánh, Tp. Thủ Đức, Tp. Hồ Chí Minh

MẪU SỐ B 03-DN/HN
Ban hành theo Thông tư số 202/2014/TT-BTC
ngày 22 tháng 12 năm 2014 của Bộ Tài chính

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT

(Theo phương pháp gián tiếp)

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023

Đơn vị: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	Năm nay	Năm trước
I. Lưu chuyển tiền từ hoạt động kinh doanh			
1. Lợi nhuận trước thuế	01	5.201.526.304	255.115.436.007
2. Điều chỉnh cho các khoản			
- Khấu hao tài sản cố định	02	8.750.001	1.064.032.002
- Các khoản dự phòng	03	-	(2.532.793.043)
- Lãi, lỗ từ hoạt động đầu tư	05	(3.274.137.443)	(260.225.386.481)
3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động	08	1.936.138.862	(6.578.711.515)
- Tăng, giảm các khoản phải thu	09	(146.622.469.849)	(41.922.577.357)
- Tăng, giảm hàng tồn kho	10	-	34.778.030.851
- Tăng, giảm các khoản phải trả (Không kể lãi vay phải trả, thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp)	11	(40.314.998.654)	-
- Tăng, giảm chi phí trả trước	12	(542.456.394)	-
- Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	15	(952.788.592)	(53.781.651.737)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	20	(186.496.574.627)	(67.504.909.758)
II. Lưu chuyển tiền từ hoạt động đầu tư			
1. Tiền chi để mua sắm, xây dựng TSCĐ và TSDH khác	21	(33.306.663.409)	-
2. Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán TSCĐ và TSDH khác	22	210.000.000	312.537.276.148
3. Tiền chi cho vay, mua công cụ nợ của đơn vị khác	23	(44.450.000.000)	(6.236.685.227)
4. Tiền thu hồi cho vay, bán lại công cụ nợ của đơn vị khác	24	22.850.000.000	21.211.322.989
5. Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	26	-	158.944.932.000
6. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27	3.770.323.695	11.844.632.169
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	30	(50.926.339.714)	498.301.478.079
III. Lưu chuyển tiền từ hoạt động tài chính			
1. Tiền thu từ phát hành cổ phiếu	31	10.000.000.000	-
2. Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu	36	-	(218.612.615.200)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính	40	10.000.000.000	(218.612.615.200)
Lưu chuyển tiền thuần trong năm (50 = 20 + 30 + 40)	50	(227.422.914.341)	212.183.953.121
Tiền và tương đương tiền đầu năm	60	266.876.794.637	54.692.841.516
Tiền và tương đương tiền cuối năm (70 = 50 + 60)	70	39.453.880.296	266.876.794.637



Thân Minh Thuận
Tổng Giám đốc
Tp. Hồ Chí Minh, ngày 26 tháng 02 năm 2024

Phan Thị Anh Phụng
Người lập biểu/Kế toán trưởng

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ PHÁT TRIỂN ST8

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

MẪU SỐ B 09-DN/HN

Ban hành theo Thông tư số 202/2014/TT-BTC ngày 22 tháng 12 năm 2014 của Bộ Tài chính

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

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

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

Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển ST8 trước là Công ty Cổ phần Siêu Thanh (gọi tắt là "Công ty") là Công ty Cổ phần được thành lập và hoạt động theo Giấy Chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 0302563707 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 25 ngày 27 tháng 9 năm 2023 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hồ Chí Minh cấp về việc thay đổi địa chỉ trụ sở chính, số điện thoại, thay đổi ngành nghề kinh doanh chính và điều chỉnh chi tiết các ngành nghề kinh doanh phụ hợp quy định.

Tổng số nhân viên của Công ty tại ngày 31/12/2023 là 11 người (tại ngày 01/01/2023 là 04 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 Thủ Đức, 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.

Đặc điểm hoạt động của doanh nghiệp trong năm tài chính có ảnh hưởng đến Báo cáo tài chính hợp nhất

Trong năm, Công ty chuyển đổi cổ đông chủ chốt, chuyển đổi ngành nghề kinh doanh sang hoạt động chính là tư vấn quản lý. Thành lập Công ty con - Công ty Cổ phần Đầu tư Thương mại ST8 từ ngày 06 tháng 02 năm 2023.

Cấu trúc doanh nghiệp*Công ty con*

Tên công ty	Nơi đăng ký và hoạt động	Tỷ lệ phần sở hữu %	Tỷ lệ quyền biểu quyết năm giữ %	Hoạt động chính
Công ty Cổ phần Đầu tư Thương mại ST8	BB-S02A, Tầng trệt Tòa nhà Babylon 3, New City – Số 17 Mai Chí Thọ, Phường An Khánh, Thành phố Thủ Đức, Thành phố Hồ Chí Minh	95	95	Hoạt động tư vấn quản lý

Các công ty con được hợp nhất

Công ty Cổ phần Đầu tư Thương mại ST8 được hợp nhất trong Báo cáo tài chính hợp nhất này.

1. THÔNG TIN KHÁI QUÁT (Tiếp theo)**CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ PHÁT TRIỂN ST8**

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

MẪU SỐ B 09-DN/HN

Ban hành theo Thông tư số 202/2014/TT-BTC ngày 22 tháng 12 năm 2014 của Bộ Tài chính

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (Tiếp theo)

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

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

Số liệu so sánh là số liệu trên Báo cáo tài chính riêng cho năm tài chính kết thúc tại ngày 31 tháng 12 năm 2022, Công ty không lập Báo cáo tài chính hợp nhất năm 2022 do không có Công ty con tại ngày kết thúc năm tài chính. Theo đó, số liệu trình bày trên cột so sánh của Báo cáo tài chính hợp nhất chỉ cho mục đích tham khảo và không so sánh được.

2. NĂM TÀI CHÍNH, CHUẨN MỰC KẾ TOÁN VÀ CHẾ ĐỘ KẾ TOÁN ÁP DỤNG**Năm tài chính**

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

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 200/2014/TT-BTC và Thông tư số 202/2014/TT-BTC ngày 22 tháng 12 năm 2014 và các thông tư hướng dẫn thực hiện Chuẩn mực Kế toán của Bộ Tài chính trong việc lập và trình bày Báo cáo tài chính hợp nhất.

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

Ban 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 cũng như các thông tư hướng dẫn thực hiện Chuẩn mực Kế toán của Bộ Tài chính trong việc lập Báo cáo tài chính hợp nhất.

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

3. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU**Cơ sở lập Báo cáo tài chính hợp nhất**

Báo cáo tài chính hợp nhất 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 hợp nhất 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 hợp nhất.

Ước tính kế toán

Việc lập Báo cáo tài chính hợp nhất 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 hợp nhất 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 hợp nhất 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:

- Công cụ tài chính được ghi nhận và đánh giá lại theo giá trị hợp lý trên cơ sở giá gốc trừ đi các khoản dự phòng cần trích lập (nếu có) theo quy định hiện hành,
- Các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ được đánh giá theo tỷ giá giao dịch thực tế;
- Đối với tài sản và nợ phải trả (ngoài các mục a, b và c 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.

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ PHÁT TRIỂN ST8 **MẪU SỐ B 09-DN/HN**
 BB-S02A, Tầng trệt Tòa nhà Babylon 3, New City – Số 17 Mai Chí Thọ, P. An Khánh, Tp. Thủ Đức, Tp. Hồ Chí Minh Ban hành theo Thông tư số 202/2014/TT-BTC ngày 22 tháng 12 năm 2014 của Bộ Tài chính

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (Tiếp theo)

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

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

Cơ sở hợp nhất Báo cáo tài chính

Báo cáo tài chính hợp nhất bao gồm Báo cáo tài chính của công ty mẹ và Báo cáo tài chính của công ty con do Công ty mẹ kiểm soát được lập tại ngày 31 tháng 12 hàng năm. Việc kiểm soát này đạt được khi công ty mẹ có khả năng kiểm soát các chính sách tài chính và hoạt động của công ty nhận đầu tư nhằm thu được lợi ích từ hoạt động của công ty này.

Kết quả hoạt động kinh doanh của công ty con được mua lại hoặc bán đi trong năm được trình bày trong Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất từ ngày mua hoặc cho đến ngày bán khoản đầu tư ở công ty con đó.

Trong trường hợp cần thiết, Báo cáo tài chính của công ty con được điều chỉnh để các chính sách kế toán được áp dụng tại công ty mẹ và công ty con là giống nhau.

Tất cả các nghiệp vụ và số dư giữa các công ty trong cùng Công ty được loại bỏ khi hợp nhất Báo cáo tài chính.

Lợi ích của cổ đông không kiểm soát bao gồm giá trị các lợi ích của cổ đông không kiểm soát tại ngày hợp nhất kinh doanh ban đầu và phần lợi ích của cổ đông không kiểm soát trong sự biến động của tổng vốn chủ sở hữu kể từ ngày hợp nhất kinh doanh. Các khoản lỗ phát sinh tại công ty con phải được phân bổ tương ứng với phần sở hữu của cổ đông không kiểm soát, kể cả trường hợp số lỗ đó lớn hơn phần sở hữu của cổ đông không kiểm soát trong tài sản thuần của công ty con.

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 và các khoản tương đương tiền, các khoản phải thu khách hàng, phải thu khác và phải thu cho vay.

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.

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 và các khoản tương đương tiền

Tiền và các khoản tương đương tiền bao gồm tiền mặt tại quỹ, các khoản tiền gửi không kỳ hạn và các khoản tiền gửi có kỳ hạn không quá 03 tháng.

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ PHÁT TRIỂN ST8 **MẪU SỐ B 09-DN/HN**
 BB-S02A, Tầng trệt Tòa nhà Babylon 3, New City – Số 17 Mai Chí Thọ, P. An Khánh, Tp. Thủ Đức, Tp. Hồ Chí Minh Ban hành theo Thông tư số 202/2014/TT-BTC ngày 22 tháng 12 năm 2014 của Bộ Tài chính

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (Tiếp theo)

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

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

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, 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 năm tài chính. 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 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.

Tài sản cố định hữu hình và khấu hao

Tài sản cố định hữu hình được trình bày theo nguyên giá trừ giá trị hao mòn lũy kế.

Nguyên giá tài sản cố định hữu hình bao gồm giá mua và toàn bộ các chi phí khác liên quan trực tiếp đến việc đưa tài sản vào trạng thái sẵn sàng sử dụng. Các chi phí phát sinh sau ghi nhận ban đầu chỉ được ghi tăng nguyên giá tài sản cố định nếu các chi phí này chắc chắn làm tăng lợi ích kinh tế trong tương lai do sử dụng tài sản đó. Các chi phí không thỏa mãn điều kiện trên được ghi nhận là chi phí trong năm.

Nguyên giá tài sản cố định hữu hình do tự làm, tự xây dựng bao gồm chi phí xây dựng, chi phí sản xuất thực tế phát sinh cộng chi phí lắp đặt và chạy thử.

Khi tài sản cố định được bán hay thanh lý, nguyên giá và khấu hao lũy kế được xóa sổ và bất kỳ khoản lãi lỗ nào phát sinh do việc thanh lý đều được tính vào thu nhập hay chi phí trong năm.

Tài sản cố định hữu hình được khấu hao theo phương pháp đường thẳng dựa trên thời gian hữu dụng ước tính, cụ thể như sau:

Phương tiện vận tải, truyền dẫn Số năm khấu hao
06

Các khoản lãi, lỗ phát sinh khi thanh lý, bán tài sản là chênh lệch giữa thu nhập từ thanh lý và giá trị còn lại của tài sản và được ghi nhận vào Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất.

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.

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ PHÁT TRIỂN ST8 **MẪU SỐ B 09-DN/HN**
 BB-S02A, Tầng trệt Tòa nhà Babylon 3, New City – Số 17 Mai Ban hành theo Thông tư số 202/2014/TT-BTC
 Chí Thọ, P. An Khánh, Tp. Thủ Đức, Tp. Hồ Chí Minh ngày 22 tháng 12 năm 2014 của Bộ Tài chính
THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (Tiếp theo)
Các thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo

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

Các khoản nợ phải trả và chi phí phải trả

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

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

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

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

Vốn chủ sở hữu

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

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 hàng được ghi nhận khi đồng thời thỏa mãn tất cả năm (5) điều kiện sau:

- Công ty đã chuyển giao phần lớn rủi ro và lợi ích gắn liền với quyền sở hữu sản phẩm hoặc hàng hóa cho người mua;
- Công ty không còn nắm giữ quyền quản lý hàng hóa như người sở hữu hàng hóa hoặc quyền kiểm soát hàng hóa;
- Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn;
- Công ty sẽ thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch bán hàng; và
- Xác định được chi phí liên quan đến giao dịch bán hàng.

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ PHÁT TRIỂN ST8 **MẪU SỐ B 09-DN/HN**
 BB-S02A, Tầng trệt Tòa nhà Babylon 3, New City – Số 17 Mai Ban hành theo Thông tư số 202/2014/TT-BTC
 Chí Thọ, P. An Khánh, Tp. Thủ Đức, Tp. Hồ Chí Minh ngày 22 tháng 12 năm 2014 của Bộ Tài chính
THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (Tiếp theo)
Các thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo

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

Ghi nhận doanh thu (Tiếp theo)

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.

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 hợp nhất 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.

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ PHÁT TRIỂN ST8

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

MẪU SỐ B 09-DN/HN

Ban hành theo Thông tư số 202/2014/TT-BTC ngày 22 tháng 12 năm 2014 của Bộ Tài chính

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (Tiếp theo)

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

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

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 hợp nhất 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 hợp nhất và chỉ ghi vào vốn chủ sở hữu khi khoản thuế đó có liên quan đến các khoản mục được ghi thẳng vào vốn chủ sở hữu.

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

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

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

Bên liên quan

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

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

Danh sách các Bên liên quan của Công ty:

Bên liên quan	Mối quan hệ
Công ty Cổ phần Siêu Thanh (tên cũ là: Công ty Cổ phần Thiết bị Văn phòng Siêu Thanh)	Cùng thành viên chủ chốt đến ngày 07 tháng 6 năm 2023
Công ty Cổ phần Ô tô Kim Thanh	Cùng thành viên chủ chốt đến ngày 07 tháng 6 năm 2023
Công ty Cổ phần Nam Thanh Sài Gòn	Cùng thành viên chủ chốt đến ngày 07 tháng 6 năm 2023
Các thành viên 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 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 hợp nhất của Công ty.

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ PHÁT TRIỂN ST8

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

MẪU SỐ B 09-DN/HN

Ban hành theo Thông tư số 202/2014/TT-BTC ngày 22 tháng 12 năm 2014 của Bộ Tài chính

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (Tiếp theo)

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

4. TIỀN VÀ CÁC KHOẢN TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN

	Số cuối năm	Số đầu năm
	VND	VND
Tiền mặt	383.948.573	-
Tiền gửi ngân hàng	39.069.931.723	1.531.122.693
Các khoản tương đương tiền (i)	-	265.345.671.944
Cộng	39.453.880.296	266.876.794.637

(i) Đây là các khoản tiền gửi bằng VND tại các Ngân hàng thương mại với kỳ hạn gốc một tháng và hưởng lãi suất dao động từ 2,5%/năm đến 6,5%/năm.

5. PHẢI THU NGẮN HẠN CỦA KHÁCH HÀNG

	Số cuối năm	Số đầu năm
	VND	VND
Công ty Cổ phần Thiết bị Văn phòng Siêu Thanh - Bên liên quan	-	42.257.292.000
Công ty Cổ phần Chứng khoán Mirae Asset Việt Nam	101.319.099	-
Cộng	101.319.099	42.257.292.000

6. PHẢI THU VỀ CHO VAY NGẮN HẠN

	Số cuối năm	Số đầu năm
	VND	VND
Công ty TNHH Golden Cajú (i)	15.300.000.000	-
Ông Cai Hoàng Nghĩa (ii)	5.450.000.000	-
Công ty TNHH Sản xuất – Thương mại – Xuất nhập khẩu Hoàng Thịnh (iii)	850.000.000	-
Cộng	21.600.000.000	-

(i) Khoản cho vay theo Hợp đồng Hợp tác kinh doanh số 02/HDHTKD/ST8-CAJU ngày 12/12/2023 giữa Công ty và Công ty TNHH Golden Cajú. Theo Hợp đồng này, thời hạn hợp tác từ ngày 31/7/2023 đến ngày 31/12/2023. Công ty sẽ nhận được lợi nhuận với một tỷ lệ cố định là 5.65%/năm tính trên số tiền góp vốn kinh doanh và theo số ngày thực tế của từng đợt góp vốn. Trong vòng 30 ngày kể từ ngày kết thúc hợp đồng, Công ty TNHH Golden Cajú phải thanh toán toàn bộ gốc cho Công ty. Cho đến thời điểm hiện nay, Công ty TNHH Golden Cajú đã thanh toán toàn bộ số dư khoản cho vay này lại cho ST8.

Phương án hợp tác kinh doanh nêu trên đã được Hội đồng Quản trị Công ty thông qua theo Nghị quyết số 83/2023/ST8/HĐQT-NQ ngày 12/12/2023, trên cơ sở dùng đầu tư góp vốn và chuyển toàn bộ số tiền đã góp vốn thành tiền hợp tác kinh doanh với Công ty TNHH Golden Cajú.

(ii) Khoản cho vay cá nhân theo Hợp đồng 0108/HDV-2023 ngày 01 tháng 8 năm 2023. Thời hạn cho vay là 06 tháng kể từ ngày ký hợp đồng, lãi suất 10%/năm.

(iii) Khoản phải thu cho vay theo Hợp đồng hợp tác kinh doanh số 668/2023/HĐHTKD ngày 28/08/2023 được ký kết giữa Công ty Cổ phần Đầu tư Thương mại ST8 (“Công ty con”) và Công ty TNHH Sản xuất – Thương mại – Xuất nhập khẩu Hoàng Thịnh với giá trị 850.000.000 VND, lãi suất 0% với mục đích nộp tiền thuê rừng và thuê đất, nộp tiền thuế cho dự án “Trồng cây Cao su kết hợp quản lý rừng” tại tỉnh Lâm Đồng nhằm hợp tác để tìm kiếm, giới thiệu đối tác, khách hàng có nhu cầu đầu tư, phát triển khai thác và kinh doanh dự án.

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ PHÁT TRIỂN ST8 **MẪU SỐ B 09-DN/HN**
 BB-S02A, Tầng trệt Tòa nhà Babylon 3, New City – Số 17 Mai Chi Thọ, P. An Khánh, Tp. Thủ Đức, Tp. Hồ Chí Minh Ban hành theo Thông tư số 202/2014/TT-BTC ngày 22 tháng 12 năm 2014 của Bộ Tài chính

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (Tiếp theo)

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

7. PHẢI THU KHÁC

	Số cuối năm		Số đầu năm	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
	VND	VND	VND	VND
a) Ngắn hạn	211.851.681.282	-	787.617.535	-
Công ty TNHH Thương mại Đầu tư Anh Hương (i)	178.990.000.000	-	-	-
Tạm ứng	10.000.000	-	-	-
Tiền lãi dự thu	282.681.282	-	787.617.535	-
- Tiền gửi có kỳ hạn	-	-	787.617.535	-
- Lãi dự thu	151	-	-	-
- Công ty TNHH Golden Cajú	282.681.131	-	-	-
Ký cược, ký quỹ	32.569.000.000	-	-	-
- Ông Lê Thanh Huy (ii)	25.000.000.000	-	-	-
- Ông Trần Duy Thiện (iii)	7.500.000.000	-	-	-
- Ông Kim Tekook	35.000.000	-	-	-
- Công ty TNHH Xây dựng Thương mại Thuận Việt	34.000.000	-	-	-
b) Dài hạn	145.987.470	-	-	-
Ký quỹ, ký cược	145.987.470	-	-	-
- Công ty TNHH Xây dựng Thương mại Thuận Việt	145.987.470	-	-	-
Cộng	211.997.668.752	-	787.617.535	-

(i) Khoản phải thu khác về hợp tác đầu tư theo hai hợp đồng được ký kết giữa Công ty Cổ phần Đầu tư Thương mại ST8 – Công ty con (“Thương mại ST8”) và Công ty TNHH Thương mại Đầu tư Anh Hương (“Anh Hương”), trong đó:

- a. Hợp đồng hợp tác đầu tư số 01/2023/HĐHTĐT/ST8-AH ngày 24/05/2023 giữa Thương mại ST8 và Anh Hương để hợp tác đầu tư mua lại hệ thống Nhà máy sản xuất lúa gạo tại Thành phố Cần Thơ. Tổng giá trị đầu tư theo hợp đồng là 160 tỷ VND, trong đó Thương mại ST8 đầu tư 65% và Anh Hương đầu tư 35%. Trong năm, Thương mại ST8 đã chuyển toàn bộ vốn góp theo cam kết của hợp đồng hợp tác là 104 tỷ VND cho Anh Hương. Kết quả của hợp đồng hợp tác được phân chia theo tỷ lệ vốn góp của dự án đầu tư. Hợp đồng hợp tác không xác định biện pháp đảm bảo tài sản góp vốn của mỗi bên trong hoạt động hợp tác đầu tư này.

Tuy nhiên, theo Biên bản làm việc ngày 04 tháng 12 năm 2023 của Thương mại ST8 và Anh Hương đã xác định dự án mua nhà máy gạo Cần Thơ không thành, do vậy giữa 02 bên đã xác định thay đổi sang phương án trên bằng dự án mua nhà máy gạo Hữu Thành, có ưu thế tiện lợi vì có cửa sông, để lưu thông hàng hóa. Tổng giá trị đất và phương án mua sắm xây dựng nhà máy đất mới khoảng 200.000.000.000 VND. Thời gian dự kiến hoàn thành quý 02 năm 2024, nếu Anh Hương không thực hiện được sẽ hoàn trả vốn theo yêu cầu của Công ty. Cho đến thời điểm phát hành báo cáo này, 02 bên vẫn tiếp tục thực hiện các công việc liên quan đến dự án mua nhà máy gạo Hữu Thành này.

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ PHÁT TRIỂN ST8 **MẪU SỐ B 09-DN/HN**
 BB-S02A, Tầng trệt Tòa nhà Babylon 3, New City – Số 17 Mai Chi Thọ, P. An Khánh, Tp. Thủ Đức, Tp. Hồ Chí Minh Ban hành theo Thông tư số 202/2014/TT-BTC ngày 22 tháng 12 năm 2014 của Bộ Tài chính

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (Tiếp theo)

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

7. PHẢI THU KHÁC (Tiếp theo)

- b. Hợp đồng hợp tác đầu tư số 02/2023/HĐHTĐT/ST8-AH ngày 24/05/2023 giữa Thương mại ST8 và Anh Hương:

- Nội dung hợp đồng: hợp tác đầu tư và sở hữu mỏ khoáng sản cao lanh tại tỉnh Bình Phước.
- Tổng giá trị theo hợp đồng là 115 tỷ VND, trong đó Thương mại ST8 đầu tư 65,2% và Anh Hương đầu tư 34,8%. Trong năm, Thương mại ST8 đã chuyển toàn bộ vốn góp theo cam kết của hợp đồng hợp tác là 75 tỷ VND cho Anh Hương.
- Kết quả của hợp đồng hợp tác được phân chia theo tỷ lệ vốn góp của dự án đầu tư.
- Thời gian hợp tác kinh doanh kể từ ngày ký biên bản giao toàn bộ dự án cho đến khi hết vòng đời của dự án được quy định trong các tài liệu có liên quan đến dự án.
- Cho đến thời điểm phát hành báo cáo này, hợp đồng đang được Anh Hương triển khai và thương thảo với các chủ tài sản để thực hiện việc chuyển nhượng tài sản theo nội dung hợp tác đầu tư.
- Hợp đồng hợp tác không xác định biện pháp đảm bảo tài sản góp vốn của mỗi bên trong hoạt động hợp tác đầu tư này.
- Theo biên bản làm việc ngày 04 tháng 12 năm 2023 giữa Thương mại ST8 và Anh Hương, đối với dự án mỏ cao lanh Bình Phước đã đánh giá xong chất lượng có phù hợp với hàm lượng đã công bố. Cần thêm thời gian để bên bán thực hiện xong nghĩa vụ thuế với cơ quan Nhà nước với thời gian gia hạn cho bên bán ngày 30 tháng 3 năm 2024.

Hai hợp đồng này đều đã được thông qua theo Nghị Quyết Đại hội đồng cổ đông số 05/2023/NQ-ĐHĐCĐ/TMST8 ngày 23/5/2023 của Công ty Cổ phần Đầu tư Thương mại ST8.

- (ii) 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.
 - 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.
- (iii) Đây là giá trị đặt cọc để Công ty mua 04 thửa đất tại Thôn Hòn Lay, xã Khánh Hiệp, huyện Khánh Vĩnh, tỉnh Khánh Hòa theo Hợp đồng đặt cọc số 02/HĐĐC/ST8-TDT ngày 7 tháng 12 năm 2023.
- Khoản đặt cọc để nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất từ cá nhân là ông Trần Duy Thiện.
 - Tổng diện tích đã được cấp quyền sử dụng đất của cả 4 thửa là 15.490,17 m².
 - Số tiền đặt cọc đã được chuyển đến tài khoản cá nhân ông Trần Duy Thiện là 7.500.000.000 VND.
 - Khoản đầu tư được thông qua tại Nghị quyết số 63/2023/ST8/NQ-HĐQT ngày 07/07/2023 của Hội đồng Quản trị, tiếp tục chủ trương đầu tư dự án Trầm Hương Resorts.
 - Cho đến hiện nay, Công ty đã hoàn thiện việc thanh toán tiền đặt cọc mua 4 lô đất này và 02 bên đang tiến hành thương thảo hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

8. CHI PHÍ TRẢ TRƯỚC

	Số cuối năm	Số đầu năm
	VND	VND
a) Ngắn hạn	3.233.333	-
Công cụ dụng cụ xuất dùng	3.233.333	-
b) Dài hạn	539.223.061	-
Chi phí trang trí, nội thất văn phòng	461.169.117	-
Công cụ dụng cụ xuất dùng	78.053.944	-
Cộng	542.456.394	-

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ PHÁT TRIỂN ST8 **MẪU SỐ B 09-DN/HN**
 BB-S02A, Tầng trệt Tòa nhà Babylon 3, New City – Số 17 Mai Ban hành theo Thông tư số 202/2014/TT-BTC
 Chí Thọ, P. An Khánh, Tp. Thủ Đức, Tp. Hồ Chí Minh ngày 22 tháng 12 năm 2014 của Bộ Tài chính

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (Tiếp theo)

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

9. TĂNG, GIẢM TÀI SẢN CÓ ĐỊNH HỮU HÌNH

	Phương tiện vận tải, truyền dẫn
	VND
NGUYỄN GIÁ	
Số dư đầu năm	-
- Mua trong năm	210.000.000
- Thanh lý, nhượng bán	(210.000.000)
Số dư cuối năm	-
GIÁ TRỊ HAO MÒN LŨY KẾ	
Số dư đầu năm	-
- Khấu hao trong năm	8.750.001
- Thanh lý, nhượng bán	(8.750.001)
Số dư cuối năm	-
GIÁ TRỊ CÒN LẠI	
Tại ngày đầu năm	-
Tại ngày cuối năm	-

10. PHẢI TRẢ NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN

	Số cuối năm		Số đầu năm	
	Số có khả năng Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Số có khả năng Giá trị	Số có khả năng trả nợ
	VND	VND	VND	VND
Công ty TNHH Phân phối Synnex FPT	-	-	34.572.454.400	34.572.454.400
Cộng	-	-	34.572.454.400	34.572.454.400

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ PHÁT TRIỂN ST8 **MẪU SỐ B 09-DN/HN**
 BB-S02A, Tầng trệt Tòa nhà Babylon 3, New City – Số 17 Mai Ban hành theo Thông tư số 202/2014/TT-BTC
 Chí Thọ, P. An Khánh, Tp. Thủ Đức, Tp. Hồ Chí Minh ngày 22 tháng 12 năm 2014 của Bộ Tài chính

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (Tiếp theo)

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

11. THUẾ VÀ CÁC KHOẢN PHẢI THU / PHẢI NỢ NHÀ NƯỚC

	Số cuối năm	Số phải nộp trong năm	Số đã nộp trong năm	Số đầu năm
	VND	VND	VND	VND
a) Các khoản phải thu				
Thuế thu nhập doanh nghiệp	2.487.205.112	537.792.697	(852.788.592)	2.172.209.217
Thuế thu nhập cá nhân	12.573.478	-	(12.573.478)	-
Cộng	2.514.303.933	537.792.697	(879.887.413)	2.172.209.217
b) Các khoản phải nộp				
Thuế GTGT hàng bán nội địa	4.743.154	113.273.289	(15.333.813.781)	15.225.283.646
Thuế thu nhập doanh nghiệp	694.151.267	794.151.267	(100.000.000)	13.364.133
Thuế thu nhập cá nhân	2.785.750	108.922.473	(119.500.856)	-
Các loại thuế, phí khác	-	3.000.000	(3.000.000)	-
Cộng	701.680.171	1.019.347.029	(15.556.314.637)	15.238.647.779

12. PHẢI TRẢ KHÁC

	Số cuối năm	Số đầu năm
	VND	VND
Cổ tức, lợi nhuận phải trả	40.848.555	40.848.555
Các khoản thu hộ	33.151.057	33.151.057
Cộng	73.999.612	73.999.612

13. VỐN CHỦ SỞ HỮU

Thay đổi trong vốn chủ sở hữu

	Vốn đầu tư của chủ sở hữu	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	Lợi ích cổ đông không kiểm soát	Tổng cộng
	VND	VND	VND	VND
Số đầu năm trước	257.209.020.000	15.838.430.420	-	273.047.450.420
Lãi năm trước	-	204.021.002.773	-	204.021.002.773
Chia cổ tức	-	(218.627.667.000)	-	(218.627.667.000)
Số cuối năm trước	257.209.020.000	1.231.766.193	-	258.440.786.193
Số đầu năm	257.209.020.000	1.231.766.193	-	258.440.786.193
Lãi trong năm	-	3.710.752.087	158.830.253	3.869.582.340
Vốn góp trong năm	-	-	10.000.000.000	10.000.000.000
Số cuối năm	257.209.020.000	4.942.518.280	10.158.830.253	272.310.368.533

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ PHÁT TRIỂN ST8 **MẪU SỐ B 09-DN/HN**
 BB-S02A, Tầng trệt Tòa nhà Babylon 3, New City – Số 17 Mai Chi Thọ, P. An Khánh, Tp. Thủ Đức, Tp. Hồ Chí Minh Ban hành theo Thông tư số 202/2014/TT-BTC ngày 22 tháng 12 năm 2014 của Bộ Tài chính

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (Tiếp theo)

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

13. VỐN CHỦ SỞ HỮU (Tiếp theo)

Vốn điều lệ

Theo Giấy Chứng nhận Đăng ký Kinh doanh số 0302563707, sửa đổi lần thứ 25 ngày 27 tháng 9 năm 2023, Vốn Điều lệ của Công ty là 257.209.020.000 VND. Tại ngày 31 tháng 12 năm 2023, chi tiết Vốn Điều lệ đã được góp đủ như sau:

	Số cuối năm		Số đầu năm	
	Số cổ phiếu	Tỉ lệ %	Số cổ phiếu	Tỉ lệ %
Ông Nguyễn Văn Đại	3.150.000	12,25%	-	0,00%
Bà Trịnh Thị Thanh Truyền	1.250.000	4,86%	-	0,00%
Công ty Cổ phần Chứng khoán APG	1.220.000	4,74%	-	0,00%
Bà Phạm Thị Mai Duyên	-	0,00%	10.289.693	40,01%
Ông David Cam Hao Ong	-	0,00%	6.421.767	24,97%
Ông Yung Cam Meng	-	0,00%	6.113.770	23,77%
Các cổ đông khác	20.100.902	78,15%	2.895.672	11,26%
Cộng	25.720.902	100%	25.720.902	100%

Cổ phiếu

	Số cuối năm	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.

Cổ tức đã thanh toán trong năm nay là 0 VND (năm trước là 218.627.667.000 VND).

14. BỘ PHẬN THEO LĨNH VỰC KINH DOANH VÀ THEO KHU VỰC ĐỊA LÝ

Trong năm, Công ty đang trong giai đoạn cơ cấu lại hoạt động kinh doanh và tái đầu tư nguồn vốn, tái cấu trúc lại doanh nghiệp, định hướng Công ty theo mô hình sở hữu tài sản (mô hình Holdings – mô hình công ty gồm công ty mẹ và nhiều công ty con, trong đó công ty mẹ nắm giữ vốn đầu tư vào công ty con để kiếm lợi nhuận) do đó trong năm Công ty chưa phát sinh nhiều hoạt động kinh doanh tạo doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ, vì vậy Công ty không trình bày thêm thông tin bộ phận.

15. DOANH THU

	Năm nay	Năm trước
	VND	VND
Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	13.208.736.327	340.057.525.933
Doanh thu bán hàng hóa	10.561.000.000	40.437.600.000
Doanh thu bán bất động sản đầu tư	-	288.766.041.818
Doanh thu cung cấp dịch vụ	2.647.736.327	261.212.114
Doanh thu cho thuê bất động sản đầu tư	-	10.592.672.001
Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	13.208.736.327	340.057.525.933

Công ty đang trong giai đoạn tái đầu tư, do đó doanh thu trong năm nay chưa phát sinh nhiều. Năm trước, Công ty có doanh thu từ hoạt động bán hàng hóa là thiết bị văn phòng, thiết bị công trình, kinh doanh ô tô, cũng như có doanh thu từ thanh lý bất động sản đầu tư là quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất tại Vũng Tàu và Thành phố Hồ Chí Minh, do đó doanh thu năm trước biến động đáng kể so với doanh thu năm nay.

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ PHÁT TRIỂN ST8 **MẪU SỐ B 09-DN/HN**
 BB-S02A, Tầng trệt Tòa nhà Babylon 3, New City – Số 17 Mai Chi Thọ, P. An Khánh, Tp. Thủ Đức, Tp. Hồ Chí Minh Ban hành theo Thông tư số 202/2014/TT-BTC ngày 22 tháng 12 năm 2014 của Bộ Tài chính

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (Tiếp theo)

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

16. GIÁ VỐN HÀNG BÁN

	Năm nay	Năm trước
	VND	VND
Giá vốn bán hàng hóa	10.340.300.000	39.286.880.000
Giá vốn bán bất động sản đầu tư	-	52.164.987.455
Giá vốn cung cấp dịch vụ	139.722.222	-
Giá vốn cho thuê bất động sản đầu tư	-	1.064.032.002
Cộng	10.480.022.222	92.515.899.457

17. CHI PHÍ SẢN XUẤT KINH DOANH THEO YẾU TỐ

	Năm nay	Năm trước
	VND	VND
Giá vốn bất động sản đầu tư	-	91.451.867.455
Chi phí nguyên liệu, vật liệu	30.294.552	-
Chi phí nhân công	1.238.362.366	2.397.505.934
Chi phí khấu hao tài sản cố định	8.750.001	1.064.032.002
Chi phí dịch vụ mua ngoài	1.091.500.792	510.152.292
Chi phí khác bằng tiền	266.281.031	497.295.352
Cộng	2.635.188.742	95.920.853.035

18. DOANH THU HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH

	Năm nay	Năm trước
	VND	VND
Lãi tiền gửi, cho vay	3.265.387.442	5.866.232.672
Lãi từ thanh lý khoản đầu tư (i)	3.120.000.000	5.346.000.000
Doanh thu tài chính khác	-	11.902.286
Cộng	6.385.387.442	11.224.134.958

(i) Trong năm, Công ty Cổ phần Đầu tư Thương mại ST8 – Công ty con (“Thương mại ST8”) đã thực hiện đầu tư mua bán cổ phần tại Công ty Cổ phần Nhựa sinh thái Việt Nam (“Nhựa Sinh Thái”), cụ thể:

- Theo Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông của Thương mại ST8 số 09.03/2023/NQ-ĐHĐCĐ/TMST8 ngày 09/3/2023, Thương mại ST8 đã thực hiện mua 65% cổ phần của Nhựa Sinh Thái với giá mua là 182.000.000.000 VND. Mục đích để đầu tư trong ngắn hạn.

- Theo Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông của Thương mại ST8 số 05/2023/NQ-ĐHĐCĐ/TMST8 ngày 23/5/2023, Thương mại ST8 quyết định bán toàn bộ cổ phần tại Nhựa Sinh Thái với giá bán là 185.120.000.000 VND.

- Thương mại ST8 đã hoàn tất việc mua bán cổ phần này tại ngày 25/5/2023. Các giao dịch này tạo kết quả lãi 3.120.000.000 VND, Thương mại ST8 đã ghi nhận toàn bộ vào doanh thu hoạt động tài chính trong năm.

19. CHI PHÍ TÀI CHÍNH

	Năm nay	Năm trước
	VND	VND
Lỗ do thanh lý các khoản đầu tư tài chính	-	2.621.395.500
Hoàn nhập dự phòng tổn thất đầu tư tài chính	-	(2.532.793.043)
Chi phí tài chính khác	-	79.708.500
Cộng	-	168.310.957

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ PHÁT TRIỂN ST8 **MẪU SỐ B 09-DN/HN**
 BB-S02A, Tầng trệt Tòa nhà Babylon 3, New City – Số 17 Mai **Ban hành theo Thông tư số 202/2014/TT-BTC**
 Chí Thọ, P. An Khánh, Tp. Thủ Đức, Tp. Hồ Chí Minh **ngày 22 tháng 12 năm 2014 của Bộ Tài chính**

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (Tiếp theo)

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

20. CHI PHÍ BÁN HÀNG VÀ CHI PHÍ QUẢN LÝ DOANH NGHIỆP

	Năm nay	Năm trước
a) Các khoản chi phí bán hàng phát sinh trong năm		
Chi phí nhân viên	20.120.000	-
Cộng	20.120.000	-
b) Các khoản chi phí quản lý doanh nghiệp phát sinh trong năm		
Chi phí nhân viên	1.078.520.144	2.397.505.934
Chi phí đồ dùng văn phòng	30.294.552	-
Chi phí khấu hao TSCĐ	8.750.001	-
Thuế, phí và lệ phí	3.000.000	-
Chi phí dịch vụ mua ngoài	1.091.500.792	510.152.292
Các khoản chi phí QLDN khác	263.281.031	497.295.352
Cộng	2.475.346.520	3.404.953.578

21. CHI PHÍ KHÁC

	Năm nay	Năm trước
	VND	VND
Phạt chậm nộp thuế	1.440.693.517	77.060.892
Các khoản khác.	5.285.207	-
Cộng	1.445.978.724	77.060.892

22. CHI PHÍ THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP HIỆN HÀNH

	Năm nay	Năm trước
	VND	VND
Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển ST8	537.792.697	51.094.433.234
Công ty Cổ phần Đầu tư Thương mại ST8	794.151.267	-
Tổng chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	1.331.943.964	51.094.433.234

23. LÃI CƠ BẢN TRÊN CỔ PHIẾU

	Năm nay	Năm trước
	VND	VND
Lợi nhuận kế toán sau thuế thu nhập doanh nghiệp của cổ đông công ty mẹ	3.710.752.087	204.021.002.773
Lợi nhuận tính lãi cơ bản trên cổ phiếu	3.710.752.087	204.021.002.773
Số lượng bình quân gia quyền của cổ phiếu phổ thông đang lưu hành trong năm	25.720.902	25.720.902
	144	7.932

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ PHÁT TRIỂN ST8 **MẪU SỐ B 09-DN/HN**
 BB-S02A, Tầng trệt Tòa nhà Babylon 3, New City – Số 17 Mai **Ban hành theo Thông tư số 202/2014/TT-BTC**
 Chí Thọ, P. An Khánh, Tp. Thủ Đức, Tp. Hồ Chí Minh **ngày 22 tháng 12 năm 2014 của Bộ Tài chính**

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (Tiếp theo)

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

24. CÔNG CỤ TÀI CHÍNH

Quản lý rủi ro vốn

Công ty quản lý nguồn vốn nhằm đảm bảo rằng Công ty có thể vừa hoạt động liên tục vừa tối đa hóa lợi ích của các cổ đông thông qua tối ưu hóa số dư nguồn vốn và công nợ.

Cấu trúc vốn của Công ty bao gồm vốn điều lệ và lợi nhuận sau thuế chưa phân phối.

Hệ số đòn bẩy tài chính

Hệ số đòn bẩy tài chính của Công ty tại ngày kết thúc năm tài chính như sau:

	Số cuối năm	Số đầu năm
	VND	VND
Các khoản vay	-	-
Trừ: Tiền và các khoản tương đương tiền	39.453.880.296	266.876.794.637
Nợ thuần	-	-
Vốn chủ sở hữu	272.310.368.533	258.440.786.193
Tỷ lệ nợ thuần trên vốn chủ sở hữu	0,00	0,00

Các chính sách kế toán chủ yếu

Chi tiết các chính sách kế toán chủ yếu và các phương pháp mà Công ty áp dụng (bao gồm các tiêu chí để ghi nhận, cơ sở xác định giá trị và cơ sở ghi nhận các khoản thu nhập và chi phí) đối với từng loại tài sản tài chính, công nợ tài chính được trình bày tại Thuyết minh số 3.

Các loại công cụ tài chính

	Số cuối năm	Số đầu năm
	VND	VND
Tài sản tài chính		
Tiền và các khoản tương đương tiền	39.453.880.296	266.876.794.637
Phải thu khách hàng và phải thu khác	179.228.012.911	42.257.292.000
Phải thu về cho vay	21.600.000.000	-
Các khoản ký quỹ	214.987.470	-
Tổng cộng	240.496.880.677	309.134.086.637
Công nợ tài chính		
Phải trả người bán và phải trả khác	73.999.612	34.646.454.012
Chi phí phải trả	130.000.000	15.000.000
Tổng cộng	203.999.612	34.661.454.012

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ PHÁT TRIỂN ST8 **MẪU SỐ B 09-DN/HN**
 BB-S02A, Tầng trệt Tòa nhà Babylon 3, New City – Số 17 Mai Ban hành theo Thông tư số 202/2014/TT-BTC
 Chí Thọ, P. An Khánh, Tp. Thủ Đức, Tp. Hồ Chí Minh ngày 22 tháng 12 năm 2014 của Bộ Tài chính

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (Tiếp theo)

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

24. CÔNG CỤ TÀI CHÍNH (Tiếp theo)

Công ty xác định giá trị hợp lý của tài sản tài chính và công nợ tài chính tại ngày kết thúc năm tài chính theo như Thuyết minh số 3, do Thông tư số 210/2009/TT-BTC được Bộ Tài chính ban hành ngày 06 tháng 11 năm 2009 (“Thông tư 210”) cũng như các quy định hiện hành chưa có hướng dẫn cụ thể về việc xác định giá trị hợp lý của các tài sản tài chính và công nợ tài chính. Thông tư 210 yêu cầu áp dụng Chuẩn mực Báo cáo tài chính Quốc tế về việc trình bày Báo cáo tài chính và thuyết minh thông tin đối với công cụ tài chính nhưng không đưa ra hướng dẫn tương đương cho việc đánh giá và ghi nhận công cụ tài chính bao gồm cả áp dụng giá trị hợp lý, nhằm phù hợp với Chuẩn mực Báo cáo tài chính Quốc tế.

Mục tiêu quản lý rủi ro tài chính

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

Rủi ro tài chính bao gồm rủi ro tín dụng và rủi ro thanh khoản.

Rủi ro tín dụng

Rủi ro tín dụng xảy ra khi một khách hàng hoặc đối tác không đáp ứng được các nghĩa vụ trong hợp đồng dẫn đến các tổn thất tài chính cho Công ty. Công ty có chính sách tín dụng phù hợp và thường xuyên theo dõi tình hình để đánh giá xem Công ty có chịu rủi ro tín dụng hay không. Công ty không có bất kỳ rủi ro tín dụng trọng yếu nào với các khách hàng hoặc đối tác.

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 năm ở mức có thể được kiểm soát đối với số vốn mà Công ty tin rằng có thể tạo ra trong năm đó. Chính sách của Công ty là theo dõi thường xuyên các yêu cầu về thanh khoản hiện tại và dự kiến trong tương lai nhằm đảm bảo Công ty duy trì đủ mức dự phòng tiền mặt và đủ 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.

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ PHÁT TRIỂN ST8 **MẪU SỐ B 09-DN/HN**
 BB-S02A, Tầng trệt Tòa nhà Babylon 3, New City – Số 17 Mai Ban hành theo Thông tư số 202/2014/TT-BTC
 Chí Thọ, P. An Khánh, Tp. Thủ Đức, Tp. Hồ Chí Minh ngày 22 tháng 12 năm 2014 của Bộ Tài chính

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (Tiếp theo)

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

24. CÔNG CỤ TÀI CHÍNH (Tiếp theo)

Mục tiêu quản lý rủi ro tài chính (Tiếp theo)

Quản lý rủi ro thanh khoản (Tiếp theo)

	Dưới 1 năm	Từ 1 - 5 năm	Tổng
	VND	VND	VND
Số cuối năm			
Tài sản tài chính			
Tiền và các khoản tương đương tiền	39.453.880.296	-	39.453.880.296
Phải thu khách hàng và phải thu khác	179.228.012.911	-	179.228.012.911
Phải thu về cho vay	21.600.000.000	-	21.600.000.000
Các khoản ký quỹ	69.000.000	145.987.470	214.987.470
Tổng cộng	240.350.893.207	145.987.470	240.496.880.677
Công nợ tài chính			
Phải trả người bán và phải trả khác	73.999.612	-	73.999.612
Chi phí phải trả	130.000.000	-	130.000.000
Tổng cộng	203.999.612	-	203.999.612
Chênh lệch thanh khoản thuần	240.146.893.595	145.987.470	240.292.881.065
	Dưới 1 năm	Từ 1 - 5 năm	Tổng
	VND	VND	VND
Số đầu năm			
Tài sản tài chính			
Tiền và các khoản tương đương tiền	266.876.794.637	-	266.876.794.637
Phải thu khách hàng và phải thu khác	42.257.292.000	-	42.257.292.000
Tổng cộng	309.134.086.637	-	309.134.086.637
Công nợ tài chính			
Phải trả người bán và phải trả khác	34.646.454.012	-	34.646.454.012
Chi phí phải trả	15.000.000	-	15.000.000
Tổng cộng	34.661.454.012	-	34.661.454.012
Chênh lệch thanh khoản thuần	274.472.632.625	-	274.472.632.625

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.

25. NGHIỆP VỤ VÀ SỐ DƯ VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN

Trong năm, ngoài các số dư với các bên liên quan trình bày tại các thuyết minh số 05 và 13; Công ty còn có các giao dịch chủ yếu với các bên liên quan như sau:

	Năm nay	Năm trước
	VND	VND
Công ty Cổ phần Siêu Thanh (tên cũ là: Công ty Cổ phần Thiết bị Văn phòng Siêu Thanh)		
Cho vay	-	70.350.000.000
Thu hồi tiền cho vay	-	70.350.000.000
Bán hàng	-	40.437.600.000
Bán tài sản	-	11.656.950.909
Lãi cho vay	-	725.075.647
Cổ tức	-	6.415.200.000
Công ty Cổ phần Ô tô Kim Thanh		
Cho vay	-	35.900.000.000

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ PHÁT TRIỂN ST8 **MÃU SỐ B 09-DN/HN**
 BB-S02A, Tầng trệt Tòa nhà Babylon 3, New City – Số 17 Mai Chí Thọ, P. An Khánh, Tp. Thủ Đức, Tp. Hồ Chí Minh Ban hành theo Thông tư số 202/2014/TT-BTC ngày 22 tháng 12 năm 2014 của Bộ Tài chính

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (Tiếp theo)

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

25. NGHIỆP VỤ VÀ SỐ DƯ VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN (Tiếp theo)

Thu nhập Tổng Giám đốc và Thủ lao Hội đồng Quản trị được hưởng trong năm:

STT	Họ và tên	Chức vụ	Năm nay	Năm trước
			VND	VND
1	Ông Nguyễn Văn Hoàng (Hans Nguyễn)	Chủ tịch HĐQT	72.000.000	-
2	Ông Nguyễn Văn Bình	Chủ tịch HĐQT (Đã miễn nhiệm)	36.000.000	-
3	Ông Yung Cam Meng	Chủ tịch HĐQT (Đã miễn nhiệm)	54.000.000	216.000.000
4	Ông David Cam Hao Ong	P. Chủ tịch HĐQT (Đã miễn nhiệm)	15.000.000	576.000.000
5	Ông Nguyễn Văn Đại	Thành viên HĐQT/Tổng Giám đốc (Đã miễn nhiệm)	66.000.000	18.488.889
6	Bà Đinh Thị Hồng Vân	Thành viên HĐQT/Phó Tổng Giám đốc (Đã miễn nhiệm)	39.000.000	516.000.000
7	Ông Hata Kojiro	Thành viên HĐQT	18.000.000	-
8	Ông Đoàn Thế Toàn	Thành viên Độc lập HĐQT	18.000.000	-
9	Bà Hoàng Thị Thanh Hoa	Thành viên HĐQT độc lập (Đã miễn nhiệm)	39.000.000	18.488.889
10	Ông Nguyễn Tôn Việt	Thành viên HĐQT độc lập (Đã miễn nhiệm)	27.000.000	-
11	Ông Nguyễn Tiến Mạnh	Thành viên HĐQT độc lập (Đã miễn nhiệm)	27.000.000	-
12	Bà Hoàng Thị Thanh Hoa	Thành viên HĐQT (Đã miễn nhiệm)	27.000.000	-
14	Bà Phạm Thị Thu Thủy	Thành viên HĐQT (Đã miễn nhiệm)	-	137.511.111
15	Ông Thân Minh Thuận	Tổng Giám đốc	88.000.000	-
16	Ông Phạm Vĩnh Phú	Tổng Giám đốc (Đã miễn nhiệm)	-	420.000.000
17	Ông Trần Đức Tùng	Chủ tịch UBKT - TV Độc lập HĐQT	18.000.000	-
18	Bà Bùi Thị Hương Lan	Trưởng BKS/Thành viên BKS (Đã miễn nhiệm)	21.000.000	4.266.667
19	Bà Cái Kim Thoa	Trưởng BKS (Đã miễn nhiệm)	66.316.111	350.579.037
20	Bà Trần Thị Thơm	Thành viên BKS (Đã miễn nhiệm)	6.000.000	-
21	Bà Huỳnh Thị Thảo Sương	Thành viên BKS (Đã miễn nhiệm)	6.000.000	-
22	Ông Nguyễn Lê Quang	Thành viên BKS (Đã miễn nhiệm)	9.000.000	36.000.000
23	Bà Nguyễn Hồ Thanh Huy	Thành viên BKS (Đã miễn nhiệm)	-	31.733.333
Cộng			652.316.111	2.325.067.926

26. SỐ LIỆU SO SÁNH

Số liệu so sánh là Báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2022 của Công ty đã được kiểm toán bởi Công ty kiểm toán khác.


Thân Minh Thuận
 Tổng Giám đốc
 Tp. Hồ Chí Minh, ngày 26 tháng 02 năm 2024


Phan Thị Anh Phụng
 Người lập biểu/Kế toán trưởng

Báo cáo tài chính kiểm toán năm 2023

Báo cáo tài chính riêng và hợp nhất được kiểm toán năm 2023 của Công ty cổ phần Đầu tư Phát triển ST8 đã được công bố thông tin đúng quy định và đăng tải trên trang thông tin điện tử của Ủy ban Chứng khoán Nhà nước, Sở Giao dịch Chứng khoán Thành phố Hồ Chí Minh và Công ty theo website: st8.vn



BÁO CÁO THƯỜNG NIÊN NĂM 2023

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ PHÁT TRIỂN ST8

Thành phố Hồ Chí Minh, ngày 21 tháng 03 năm 2024

NGƯỜI ĐẠI DIỆN THEO PHÁP LUẬT


THÂN MINH THUẬN



CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ PHÁT TRIỂN ST8

Địa chỉ: 17 Mai Chí Thọ, Phường An Khánh, TP. Thủ Đức, TP. HCM

Điện thoại: (028) 888 18888

Email: info@st8.vn