



Member of MSI Global Alliance

**CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ PHÁT TRIỂN
SAO MAI VIỆT**

BÁO CÁO TÀI CHÍNH ĐÃ ĐƯỢC KIỂM TOÁN
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2025



CÔNG TY TNHH DỊCH VỤ TƯ VẤN TÀI CHÍNH KẾ TOÁN VÀ KIỂM TOÁN PHÍA NAM (AASCS)
THÀNH VIÊN CỦA TỔ CHỨC KIỂM TOÁN QUỐC TẾ MSI GLOBAL ALLIANCE

29 Võ Thị Sáu, Phường Tân Định, TP. Hồ Chí Minh. Tel: (028) 3820 5944 - 3820 5947; Fax: (028) 3820 5942

MỤC LỤC

Nội dung	Trang
BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC	02 - 04
BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP	05 - 05
BÁO CÁO TÀI CHÍNH ĐÃ ĐƯỢC KIỂM TOÁN	
- Bảng cân đối kế toán	06 - 09
- Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh	10 - 10
- Báo cáo lưu chuyển tiền tệ	11 - 12
- Thuyết minh báo cáo tài chính	13 - 32



BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Ban Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần Đầu Tư và Phát Triển Sao Mai Việt (sau đây gọi tắt là “Công ty”) trình bày Báo cáo của mình và Báo cáo tài chính của Công ty cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2025.

I. CÔNG TY

1. Hình thức sở hữu vốn

Công ty Đầu Tư và Phát Triển Sao Mai Việt tiền thân là Công ty Cổ phần Viễn Liên, hoạt động theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp công ty cổ phần số 0301401291, đăng ký lần đầu ngày 05/03/1993, đăng ký thay đổi lần thứ 31 ngày 17/04/2025 do Sở Tài chính TP. Hồ Chí Minh cấp.

Vốn điều lệ của Công ty theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp : 426.176.320.000 VND

Vốn góp thực tế của Công ty tại ngày 31/12/2025 : 426.176.320.000 VND

Trụ sở chính của Công ty tại: A3.4A12 Chung cư The GoldView, 346 Bến Vân Đồn, phường Vĩnh Hội, TP. HCM.

2. Lĩnh vực kinh doanh: Kinh doanh bất động sản, xây dựng và dịch vụ.

3. Ngành nghề kinh doanh:

Dịch vụ lưu trú ngắn ngày. Chi tiết: Kinh doanh khách sạn (không hoạt động tại trụ sở).

Kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, chủ sử dụng hoặc đi thuê. Chi tiết: Kinh doanh bất động sản. Kinh doanh nhà ở. Cho thuê nhà phục vụ các mục đích kinh doanh (kiốt, trung tâm thương mại). Cho thuê cơ sở hạ tầng.

Quảng cáo. Chi tiết: Dịch vụ quảng cáo thương mại. Dịch vụ tiếp thị.

Xây dựng nhà để ở; Xây dựng nhà không để ở.

Xây dựng công trình đường sắt và đường bộ. Chi tiết: Xây lắp công trình đường bộ.

Xây dựng công trình kỹ thuật dân dụng khác; Phá dỡ; Chuẩn bị mặt bằng; Hoàn thiện công trình xây dựng; Hoạt động xây dựng chuyên dụng khác.

Trồng rừng và chăm sóc rừng. Chi tiết: Trồng rừng.

Hoạt động dịch vụ hỗ trợ khác liên quan đến vận tải.

Tổ chức giới thiệu và xúc tiến thương mại - Chi tiết Tổ chức sự kiện, hội trợ triển lãm, tổ chức giới thiệu và xúc tiến thương mại (không thực hiện các hiệu ứng cháy, nổ không sử dụng chất nổ, chất cháy, hoá chất làm đạo cụ, dụng cụ thực hiện các chương trình văn nghệ, sự kiện, phim ảnh).

Hoạt động hỗ trợ dịch vụ tài chính chưa được phân vào đâu.

Tư vấn, môi giới, đấu giá bất động sản, đấu giá quyền sử dụng đất - Chi tiết: Trừ đấu giá tài sản.

Hoạt động tư vấn quản lý.

Nghiên cứu thị trường và thăm dò dư luận- Chi tiết: trừ dịch vụ thăm dò ý kiến công chúng.

Hoạt động thiết kế chuyên dụng.

Doanh nghiệp phải thực hiện đúng các quy định của pháp luật về đất đai, xây dựng, phòng cháy chữa cháy, bảo vệ môi trường, các quy định khác của pháp luật hiện hành và các điều kiện kinh doanh đối với ngành nghề kinh doanh có điều kiện.

II. CÁC SỰ KIỆN SAU NGÀY KHOÁ SỔ KẾ TOÁN LẬP BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Ban Tổng Giám đốc Công ty khẳng định không có sự kiện trọng yếu nào phát sinh sau ngày 31/12/2025 cho đến thời điểm lập báo cáo này mà chưa được xem xét điều chỉnh số liệu hoặc công bố trong Báo cáo tài chính.

III. HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ, BAN KIỂM SOÁT, BAN TỔNG GIÁM ĐỐC VÀ ĐẠI DIỆN THEO PHÁP LUẬT**Hội đồng Quản trị**

Bà	Phan Hồng Mỹ Phương	Chủ tịch
Bà	Vũ Thị Như Mai	Thành viên
Bà	Nguyễn Thị Lệ Thanh	Thành viên
Bà	Nguyễn Thị Liễu	Thành viên độc lập

Bổ nhiệm ngày 20/06/2025

Ban Kiểm soát

Bà	Trần Thị Thanh Loan	Trưởng Ban
Bà	Vũ Thanh Thủy	Thành viên
Bà	Nguyễn Thị Ngọc Oanh	Thành viên
Bà	Hoàng Thị Nhung	Thành viên

Bổ nhiệm ngày 20/06/2025

Miễn nhiệm ngày 20/06/2025

Ban Tổng Giám đốc

Bà	Vũ Thị Như Mai	Tổng Giám đốc
----	----------------	---------------

Kế toán trưởng

Ông	Nguyễn Phan Đăng Khoa	Bổ nhiệm ngày 10/02/2026
-----	-----------------------	--------------------------

Đại diện pháp luật

Bà	Vũ Thị Như Mai
----	----------------

Theo danh sách trên, không ai trong Hội đồng Quản trị, Ban Kiểm soát, Ban Tổng Giám đốc sử dụng quyền lực mà họ được giao trong việc quản lý, điều hành Công ty để có được bất kỳ một lợi ích nào khác ngoài những lợi ích thông thường từ việc nắm giữ cổ phiếu như các cổ đông khác.

IV. KIỂM TOÁN VIÊN

Công ty TNHH Dịch vụ Tư vấn Tài chính Kế toán và Kiểm toán Phía Nam (AASCS) được bổ nhiệm thực hiện công tác kiểm toán các Báo cáo tài chính cho Công ty.

V. CÔNG BỐ TRÁCH NHIỆM CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC ĐỐI VỚI BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Ban Tổng Giám đốc Công ty chịu trách nhiệm về việc lập Báo cáo tài chính phản ánh trung thực, hợp lý tình hình hoạt động, kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ của Công ty cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2025. Trong quá trình lập Báo cáo tài chính, Ban Tổng Giám đốc Công ty cam kết đã tuân thủ các yêu cầu sau:

- Xây dựng và duy trì kiểm soát nội bộ mà Hội đồng Quản trị và Ban Tổng Giám đốc xác định là cần thiết để đảm bảo cho việc lập và trình bày báo cáo tài chính không còn chứa đựng sai sót trọng yếu do gian lận hoặc do nhầm lẫn;
- Lựa chọn các chính sách kế toán thích hợp và áp dụng các chính sách này một cách nhất quán;
- Đưa ra các đánh giá và dự đoán hợp lý và thận trọng;
- Các chuẩn mực kế toán đang áp dụng được Công ty tuân thủ, không có những áp dụng sai lệch trọng yếu đến mức cần phải công bố và giải thích trong báo cáo tài chính này;
- Lập các báo cáo tài chính dựa trên cơ sở hoạt động kinh doanh liên tục, trừ trường hợp không thể cho rằng Công ty sẽ tiếp tục hoạt động kinh doanh.

Ban Tổng Giám đốc đảm bảo rằng các sổ kế toán được lưu giữ để phản ánh tình hình tài chính của Công ty, với mức độ trung thực, hợp lý tại bất cứ thời điểm nào và đảm bảo rằng Báo cáo tài chính tuân thủ các quy định hiện hành của Nhà nước. Đồng thời có trách nhiệm trong việc bảo đảm an toàn tài sản của Công ty và thực hiện các biện pháp thích hợp để ngăn chặn, phát hiện các hành vi gian lận và các vi phạm khác.

Ban Tổng Giám đốc Công ty cam kết rằng Báo cáo tài chính đã phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính của Công ty tại thời điểm ngày 31/12/2025, kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ cho năm 2025, phù hợp với chuẩn mực, chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và tuân thủ các quy định hiện hành có liên quan.

VI. PHÊ DUYỆT CÁC BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Chúng tôi, Ban Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần Đầu Tư và Phát Triển Sao Mai Việt phê duyệt Báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2025.

Duyệt, ngày 30 tháng 03 năm 2026

TM. Ban Tổng Giám đốc



Vũ Thị Như Mai
Tổng Giám đốc



Số: ...453.../BCKT-TC/2026/AASCS

BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP**Kính gửi:****Các cổ đông, Hội đồng Quản trị, và Ban Tổng Giám đốc
CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ PHÁT TRIỂN SAO MAI VIỆT**

Chúng tôi đã kiểm toán báo cáo tài chính kèm theo của Công ty Cổ phần Đầu Tư và Phát Triển Sao Mai Việt, được lập ngày 30/03/2026, từ trang 06 đến trang 32, bao gồm Bảng cân đối kế toán tại ngày 31/12/2025, Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh, Báo cáo lưu chuyển tiền tệ cho năm tài chính kết thúc cùng ngày và Bản thuyết minh báo cáo tài chính.

Trách nhiệm của Ban Tổng Giám đốc

Ban Tổng Giám đốc Công ty chịu trách nhiệm về việc lập và trình bày trung thực và hợp lý báo cáo tài chính của Công ty theo chuẩn mực kế toán, chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính và chịu trách nhiệm về kiểm soát nội bộ mà Ban Tổng Giám đốc xác định là cần thiết để đảm bảo cho việc lập và trình bày báo cáo tài chính 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 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 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. 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 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 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 Ban Tổng Giám đốc cũng như đánh giá việc trình bày tổng thể báo cáo tài chính.

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 đã phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu tình hình tài chính của Công ty Cổ phần Đầu Tư và Phát Triển Sao Mai Việt tại ngày 31/12/2025, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ cho năm tài chính kết thúc cùng ngày, 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.

**Công ty TNHH Dịch vụ Tư vấn Tài chính
Kế toán và Kiểm toán Phía Nam (AASCS)**

TP. Hồ Chí Minh, ngày 31 tháng 03 năm 2026

Phó Tổng Giám đốc**Kiểm toán viên****Nguyễn Thị Tuyết****Võ Thị Mỹ Hương**

Số GCNĐKHN Kiểm toán: 0624-2023-142-1

Số GCNĐKHN Kiểm toán: 0858-2023-142-1

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2025

Đơn vị tính: VND

Chỉ tiêu	Mã số	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
A. TÀI SẢN NGẮN HẠN	100		902.805.132.367	556.460.221.632
I. Tiền và các khoản tương đương tiền	110	V.1	2.814.069.968	613.710.967
Tiền	111		2.814.069.968	613.710.967
Các khoản tương đương tiền	112			
II. Đầu tư tài chính ngắn hạn	120			
Chứng khoán kinh doanh	121			
Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh	122			
Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	123			
III. Các khoản phải thu ngắn hạn	130		251.963.599.852	84.928.980.370
Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	V.2	2.646.000.000	445.000.000
Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	V.3	247.421.815.014	77.213.583.327
Phải thu nội bộ ngắn hạn	133			
Phải thu theo tiến độ kế hoạch hợp đồng xây dựng	134			
Phải thu về cho vay ngắn hạn	135			
Phải thu ngắn hạn khác	136	V.4	2.003.021.638	7.377.633.843
Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	137		(107.236.800)	(107.236.800)
Tài sản thiếu chờ xử lý	139			
IV. Hàng tồn kho	140	V.5	632.159.816.869	461.641.532.569
Hàng tồn kho	141		632.159.816.869	461.641.532.569
Dự phòng giảm giá hàng tồn kho	149			
V. Tài sản ngắn hạn khác	150		15.867.645.678	9.275.997.726
Chi phí trả trước ngắn hạn	151	V.7	339.867.677	8.925.000
Thuế GTGT được khấu trừ	152		15.468.950.812	9.266.578.696
Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	153	V.10	58.827.189	494.030
Giao dịch mua bán lại trái phiếu Chính phủ	154			
Tài sản ngắn hạn khác	155			

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2025

Đơn vị tính: VND				
Chỉ tiêu	Mã số	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
B. TÀI SẢN DÀI HẠN	200			
I. Các khoản phải thu dài hạn	210			
Phải thu dài hạn của khách hàng	211			
Trả trước cho người bán dài hạn	212			
Vốn kinh doanh ở đơn vị trực thuộc	213			
Phải thu nội bộ dài hạn	214			
Phải thu về cho vay dài hạn	215			
Phải thu dài hạn khác	216			
Dự phòng phải thu dài hạn khó đòi	219			
II. Tài sản cố định	220			
Tài sản cố định hữu hình	221			
- Nguyên giá	222			
- Giá trị hao mòn lũy kế	223			
Tài sản cố định thuê tài chính	224			
- Nguyên giá	225			
- Giá trị hao mòn lũy kế	226			
Tài sản cố định vô hình	227			
- Nguyên giá	228			
- Giá trị hao mòn lũy kế	229			
III. Bất động sản đầu tư	230			
- Nguyên giá	231			
- Giá trị hao mòn lũy kế	232			
IV. Tài sản dở dang dài hạn	240			
Chi phí SXKD dở dang dài hạn	241			
Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	242			
V. Đầu tư tài chính dài hạn	250			
Đầu tư vào công ty con	251			
Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết	252			
Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	253			
Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn	254			
Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	255			
VI. Tài sản dài hạn khác	260			
Chi phí trả trước dài hạn	261			
Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	262			
Thiết bị, vật tư, phụ tùng thay thế dài hạn	263			
Tài sản dài hạn khác	268			
TỔNG CỘNG TÀI SẢN (270=100+200)	270		902.805.132.367	556.460.221.632

011729
CÔNG TY
TNHH
H VU TU V
HÌNH KẾ T
KIỂM TO
PHÍA NAM
T.P.HỒ CH

30140129
CÔNG TY
CỔ PHẦN
TƯ VÀ PHÁT TR
SAO MAI VIỆT
- T.P.HỒ CH

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2025


Đơn vị tính: VND				
Chỉ tiêu	Mã số	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
C. NỢ PHẢI TRẢ	300		469.240.215.115	392.335.309.756
I. Nợ ngắn hạn	310		134.418.599.073	392.335.309.756
Phải trả người bán ngắn hạn	311	V.8	2.747.835.558	780.047.130
Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312	V.9	68.862.335.357	59.175.160.000
Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313	V.10	220.752.279	466.638.319
Phải trả người lao động	314		4.184.949.157	2.637.928.400
Chi phí phải trả ngắn hạn	315	V.11	52.622.454.632	53.787.075.304
Phải trả nội bộ ngắn hạn	316			
Phải trả theo tiến độ kế hoạch hợp đồng xây dựng	317			
Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	318			
Phải trả ngắn hạn khác	319	V.12	780.272.090	488.460.603
Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	320	V.6	5.000.000.000	275.000.000.000
Dự phòng phải trả ngắn hạn	321			
Quỹ khen thưởng, phúc lợi	322			
Quỹ bình ổn giá	323			
Giao dịch mua bán lại trái phiếu Chính phủ	324			
II. Nợ dài hạn	330		334.821.616.042	
Phải trả người bán dài hạn	331			
Người mua trả tiền trước dài hạn	332			
Chi phí phải trả dài hạn	333			
Phải trả nội bộ về vốn kinh doanh	334			
Phải trả nội bộ dài hạn	335			
Doanh thu chưa thực hiện dài hạn	336			
Phải trả dài hạn khác	337	V.12	267.154.441.925	
Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	338	V.6	67.667.174.117	
Trái phiếu chuyển đổi	339			
Cổ phiếu ưu đãi	340			
Thuế thu nhập hoãn lại phải trả	341			
Dự phòng phải trả dài hạn	342			
Quỹ phát triển khoa học, công nghệ	343			

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2025


Đơn vị tính: VND				
Chỉ tiêu	Mã số	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
D. VỐN CHỦ SỞ HỮU	400		433.564.917.252	164.124.911.876
I. Vốn chủ sở hữu	410	V.13	433.564.917.252	164.124.911.876
Vốn góp của chủ sở hữu	411		426.176.320.000	156.176.320.000
- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết	411a		426.176.320.000	156.176.320.000
- Cổ phiếu ưu đãi	411b			
Thặng dư vốn cổ phần	412		926.860.000	1.476.860.000
Quyền chọn chuyển đổi trái phiếu	413			
Vốn khác của chủ sở hữu	414			
Cổ phiếu quỹ	415			
Chênh lệch đánh giá lại tài sản	416			
Chênh lệch tỷ giá hối đoái	417			
Quỹ đầu tư phát triển	418		94.830.030	94.830.030
Quỹ hỗ trợ sắp xếp doanh nghiệp	419			
Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu	420			
Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	421		6.366.907.222	6.376.901.846
- LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối kỳ trước	421a		6.376.901.846	6.375.560.345
- LNST chưa phân phối kỳ này	421b		(9.994.624)	1.341.501
Nguồn vốn đầu tư XDCB	422			
II. Nguồn kinh phí và quỹ khác	430			
Nguồn kinh phí	431			
Nguồn kinh phí đã hình thành TSCĐ	432			
TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN (440=300+400)	440		902.805.132.367	556.460.221.632

Người lập biểu



Nguyễn Phan Đăng Khoa


Kế toán trưởng



Nguyễn Phan Đăng Khoa

Lập, ngày 30 tháng 03 năm 2026

Tổng Giám đốc



Wu Thi Nhu Mai

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH

Năm 2025

Đơn vị tính: VND

Chỉ tiêu	Mã số	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước
Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01	VI.1	4.500.000.000	1.067.037.037
Các khoản giảm trừ doanh thu	02			
Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ (10=01-02)	10		4.500.000.000	1.067.037.037
Giá vốn hàng bán	11	VI.2	2.349.948.797	173.954.500
Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ (20=10-11)	20		2.150.051.203	893.082.537
Doanh thu hoạt động tài chính	21	VI.3	5.080.821	300.733
Chi phí tài chính	22	VI.4	459.420.215	39.452.055
- Trong đó: chi phí lãi vay	23		459.420.215	39.452.055
Chi phí bán hàng	25			
Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	VI.7	1.566.805.558	763.275.131
Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh {30=20+(21-22)-(25+26)}	30		128.906.251	90.656.084
Thu nhập khác	31	VI.5		23.166.212
Chi phí khác	32	VI.6	80.458.510	90.740.336
Lợi nhuận khác (40=31-32)	40		(80.458.510)	(67.574.124)
Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế (50=30+40)	50		48.447.741	23.081.960
Chi phí thuế TNDN hiện hành	51	VI.9	58.442.365	21.740.459
Chi phí thuế TNDN hoãn lại	52			
Lợi nhuận kế toán sau thuế TNDN (60=50-51-52)	60		(9.994.624)	1.341.501
Lãi cơ bản trên cổ phiếu	70	VI.10	(0)	0

Người lập biểu

Kế toán trưởng

Lập, ngày 30 tháng 03 năm 2026

Tổng Giám đốc



Nguyễn Phan Đăng Khoa

Nguyễn Phan Đăng Khoa

Vũ Thị Như Mai

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ

(Theo phương pháp gián tiếp)

Năm 2025

Đơn vị tính: VND

Chỉ tiêu	Mã số	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước
I. Lưu chuyển tiền từ hoạt động kinh doanh				
Lợi nhuận trước thuế	01		48.447.741	23.081.960
Điều chỉnh cho các khoản				
- Khấu hao TSCĐ và BĐSĐT	02			
- Các khoản dự phòng	03			
- (Lãi)/lỗ chênh lệch tỷ giá hối đoái do đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ	04			
- (Lãi)/lỗ từ hoạt động đầu tư	05		(5.080.821)	(300.733)
- Chi phí lãi vay	06		459.420.215	39.452.055
- Các khoản điều chỉnh khác	07			
Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động	08		502.787.135	62.233.282
- (Tăng)/giảm các khoản phải thu	09		(173.295.324.757)	(3.726.552.233)
- (Tăng)/giảm hàng tồn kho	10		(170.518.284.300)	(4.894.346.772)
- (Tăng)/giảm các khoản phải trả (không kể lãi vay phải trả, thuế TNDN phải nộp)	11		33.644.918.239	987.599.279
- (Tăng)/giảm chi phí trả trước	12		(330.942.677)	35.612.849
- (Tăng)/giảm chứng khoán kinh doanh	13			
- Tiền lãi vay đã trả	14		(83.388.486.541)	
- Thuế TNDN đã nộp	15		(22.237.684)	(299.262.866)
- Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh	16			
- Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh	17			
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	20		(393.407.570.585)	(7.834.716.461)
II. Lưu chuyển tiền từ hoạt động đầu tư				
Tiền chi để mua sắm, xây dựng TSCĐ và các tài sản dài hạn khác	21		60.781.232.723	
Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán TSCĐ và các tài sản dài hạn khác	22			
Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác	23			
Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác	24			
Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	25			
Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	26			
Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27		5.080.821	300.733
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	30		60.786.313.544	300.733

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ
(Theo phương pháp gián tiếp)
Năm 2025

Đơn vị tính: VND

Chỉ tiêu	Mã số	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước
III. Lưu chuyển tiền từ hoạt động tài chính				
Tiền thu từ phát hành cổ phiếu, nhận vốn góp của chủ sở hữu	31		270.000.000.000	
Tiền chi trả vốn góp cho các chủ sở hữu, mua lại cổ phiếu của doanh nghiệp đã phát hành	32			
Tiền thu từ đi vay	33		67.859.939.172	5.000.000.000
Tiền trả nợ gốc vay	34		(270.192.765.055)	
Tiền chi trả nợ gốc thuê tài chính	35			
Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu	36			
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính	40		67.667.174.117	5.000.000.000
Lưu chuyển tiền thuần trong năm (50=20+30+40)	50		(264.954.082.924)	(2.834.415.728)
Tiền và tương đương tiền đầu năm	60	V.1	613.710.967	3.448.126.695
Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ	61			
Tiền và tương đương tiền cuối năm (70=50+60+61)	70	V.1	(264.340.371.957)	613.710.967

Người lập biểu

Kế toán trưởng

Lập, ngày 30 tháng 03 năm 2026

Tổng Giám đốc



Nguyễn Phan Đăng Khoa



Nguyễn Phan Đăng Khoa



Vũ Thị Như Mai

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH**Năm 2025****I. ĐẶC ĐIỂM HOẠT ĐỘNG CỦA CÔNG TY****1. Hình thức sở hữu vốn**

Công ty Đầu Tư và Phát Triển Sao Mai Việt tiền thân là Công ty Cổ phần Viễn Liên, hoạt động theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp công ty cổ phần số 0301401291, đăng ký lần đầu ngày 05/03/1993, đăng ký thay đổi lần thứ 31 ngày 17/04/2025 do Sở Tài chính TP. Hồ Chí Minh cấp.

Vốn điều lệ của Công ty theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp : 426.176.320.000 VND

Vốn góp thực tế của Công ty tại ngày 31/12/2025 : 426.176.320.000 VND

Trụ sở chính của Công ty tại: A3.4A12 Chung cư The GoldView, 346 Bến Vân Đồn, phường Vĩnh Hội, TP. HCM.

Tổng số nhân viên tại ngày 31/12/2025 : 08 người.

2. Lĩnh vực kinh doanh

Kinh doanh bất động sản, xây dựng và dịch vụ.

3. Ngành nghề kinh doanh

Dịch vụ lưu trú ngắn ngày. Chi tiết: Kinh doanh khách sạn (không hoạt động tại trụ sở).

Kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, chủ sử dụng hoặc đi thuê. Chi tiết: Kinh doanh bất động sản. Kinh doanh nhà ở. Cho thuê nhà phục vụ các mục đích kinh doanh (kiốt, trung tâm thương mại). Cho thuê cơ sở hạ tầng.

Quảng cáo. Chi tiết: Dịch vụ quảng cáo thương mại. Dịch vụ tiếp thị.

Xây dựng nhà để ở; Xây dựng nhà không để ở.

Xây dựng công trình đường sắt và đường bộ. Chi tiết: Xây lắp công trình đường bộ.

Xây dựng công trình kỹ thuật dân dụng khác; Phá dỡ; Chuẩn bị mặt bằng; Hoàn thiện công trình xây dựng; Hoạt động xây dựng chuyên dụng khác.

Trồng rừng và chăm sóc rừng. Chi tiết: Trồng rừng.

Hoạt động dịch vụ hỗ trợ khác liên quan đến vận tải.

Tổ chức giới thiệu và xúc tiến thương mại - Chi tiết Tổ chức sự kiện, hội trợ triển lãm, tổ chức giới thiệu và xúc tiến thương mại (không thực hiện các hiệu ứng cháy , nổ không sử dụng chất nổ, chất cháy, hoá chất làm đạo cụ, dụng cụ thực hiện các chương trình văn nghệ, sự kiện, phim ảnh).

Hoạt động hỗ trợ dịch vụ tài chính chưa được phân vào đâu.

Tư vấn, môi giới, đấu giá bất động sản, đấu giá quyền sử dụng đất - Chi tiết: Trừ đấu giá tài sản.

Hoạt động tư vấn quản lý.

Nghiên cứu thị trường và thăm dò dư luận- Chi tiết: trừ dịch vụ thăm dò ý kiến công chúng.

Hoạt động thiết kế chuyên dụng.

Doanh nghiệp phải thực hiện đúng các quy định của pháp luật về đất đai, xây dựng, phòng cháy chữa cháy, bảo vệ môi trường, các quy định khác của pháp luật hiện hành và các điều kiện kinh doanh đối với ngành nghề kinh doanh có điều kiện.

4. Chu kỳ sản xuất kinh doanh thông thường: 12 tháng**5. Đặc điểm hoạt động của Công ty trong kỳ kế toán có ảnh hưởng đến Báo cáo tài chính**

Không có

6. Cấu trúc doanh nghiệp : Công ty chỉ có 1 trụ sở chính**II. KỲ KẾ TOÁN, ĐƠN VỊ TIỀN TỆ SỬ DỤNG TRONG KẾ TOÁN****1. Kỳ kế toán**

Niên độ kế toán của Công ty bắt đầu từ ngày 01/01 và kết thúc vào ngày 31/12 hàng năm.

2. Đơn vị tiền tệ

Đơn vị tiền tệ sử dụng trong ghi chép kế toán là đồng Việt Nam (VND).

III. CHUẨN MỰC VÀ CHẾ ĐỘ KẾ TOÁN**1. Chế độ kế toán**

Công ty áp dụng Chế độ kế toán doanh nghiệp ban hành theo Thông tư số 200/2014/TT-BTC ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính và các Thông tư hướng dẫn bổ sung, sửa đổi.

2. 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, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam được ban hành theo Thông tư số 200/2014/TT-BTC ngày 22/12/2014, Thông tư số 53/2016/TT-BTC năm 2016 sửa đổi, bổ sung Thông tư số 200/2014/TT-BTC cũng như các thông tư hướng dẫn thực hiện chuẩn mực kế toán của Bộ Tài chính trong việc lập Báo cáo tài chính.

IV. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN ÁP DỤNG**1. Cơ sở lập Báo cáo tài chính**

Báo cáo tài chính được lập trên cơ sở kế toán dồn tích (trừ các thông tin liên quan đến các luồng tiền).

2. Tiền và các khoản tương đương tiền

Tiền bao gồm tiền mặt, tiền gửi ngân hàng không có kỳ hạn và có kỳ hạn, tiền đang chuyển, vàng tiền tệ. Các khoản tương đương tiền là các khoản đầu tư ngắn hạn có thời hạn thu hồi hoặc đáo hạn không quá 3 tháng kể từ ngày mua, dễ dàng chuyển đổi thành một lượng tiền xác định cũng như không có nhiều rủi ro trong việc chuyển đổi thành tiền.

3. Các khoản phải thu

Các khoản phải thu được theo dõi chi tiết theo kỳ hạn phải thu, đối tượng phải thu, loại nguyên tệ phải thu và các yếu tố khác theo nhu cầu quản lý của Công ty.

Việc phân loại các khoản phải thu được thực hiện theo nguyên tắc:

- Phải thu khách hàng: các khoản phải thu mang tính chất thương mại phát sinh từ giao dịch có tính chất mua-bán giữa Công ty và người mua là đơn vị độc lập như bán hàng, cung cấp dịch vụ, thanh lý / nhượng bán tài sản, tiền bán hàng xuất khẩu của bên giao ủy thác thông qua bên nhận ủy thác;
- Phải thu nội bộ: các khoản phải thu các đơn vị trực thuộc không có tư cách pháp nhân hạch toán phụ thuộc;
- Phải thu khác: các khoản phải thu không có tính chất thương mại, không liên quan đến giao dịch mua-bán.

Phân loại các khoản phải thu khi lập Báo cáo tài chính theo nguyên tắc như sau:

- Các khoản phải thu có kỳ hạn thu hồi còn lại không quá 12 tháng hoặc trong 1 chu kỳ sản xuất kinh doanh được phân loại là ngắn hạn.
- Các khoản phải thu có kỳ hạn thu hồi còn lại từ 12 tháng trở lên hoặc trên 1 chu kỳ sản xuất kinh doanh được phân loại là dài hạn.

Tại thời điểm lập Báo cáo tài chính theo quy định của pháp luật, Công ty đánh giá lại số dư của các khoản nợ phải thu có gốc ngoại tệ (trừ các khoản trả trước cho người bán; nếu tại thời điểm lập báo cáo có bằng chứng chắc chắn về việc người bán không thể cung cấp hàng hóa, dịch vụ và Công ty sẽ phải nhận lại các khoản trả trước bằng ngoại tệ thì các khoản này được coi là các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ) theo tỷ giá mua ngoại tệ của ngân hàng thương mại nơi Công ty thường xuyên có giao dịch tại thời điểm lập Báo cáo tài chính.

Dự phòng nợ phải thu khó đòi: các khoản nợ phải thu khó đòi được trích lập dự phòng phải thu khó đòi khi lập Báo cáo tài chính. Việc trích lập hoặc hoàn nhập khoản dự phòng này được thực hiện ở thời điểm lập Báo cáo tài chính và được ghi nhận vào chi phí quản lý doanh nghiệp trong năm. Đối với những khoản phải thu khó đòi kéo dài trong nhiều năm mà Công ty đã cố gắng dùng mọi biện pháp để thu nợ nhưng vẫn không thu được nợ và xác định khách nợ thực sự không có khả năng thanh toán thì Công ty có thể phải làm các thủ tục bán nợ cho Công ty mua, bán nợ hoặc xóa những khoản nợ phải thu khó đòi trên sổ kế toán (thực hiện theo quy định của Pháp luật và Điều lệ Công ty).

4. Hàng tồn kho

Hàng tồn kho được ghi nhận theo giá gốc. Trường hợp giá trị thuần có thể thực hiện được thấp hơn giá gốc thì phải tính theo giá trị thuần có thể thực hiện được.

Giá gốc hàng tồn kho được xác định như sau:

- Nguyên vật liệu, hàng hóa: bao gồm chi phí mua và các chi phí liên quan trực tiếp khác phát sinh để có được hàng tồn kho ở địa điểm và trạng thái hiện tại.
- Thành phẩm: bao gồm chi phí nguyên vật liệu, nhân công trực tiếp và chi phí sản xuất chung có liên quan tiếp được phân bổ dựa trên mức độ hoạt động bình thường/chi phí quyền sử dụng đất, các chi phí trực tiếp và các chi phí chung có liên quan phát sinh trong quá trình đầu tư xây dựng thành phẩm bất động sản.
- Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang: chỉ bao gồm chi phí nguyên vật liệu chính (hoặc yếu tố chi phí khác cho phù hợp).

Giá trị thuần có thể thực hiện được là giá bán ước tính của hàng tồn kho trong kỳ sản xuất, kinh doanh bình thường trừ chi phí ước tính để hoàn thành và chi phí ước tính cần thiết cho việc tiêu thụ chúng.

Các tài sản được Công ty mua về để sản xuất, sử dụng hoặc để bán không được trình bày là hàng tồn kho trên Bảng cân đối kế toán mà được trình bày là tài sản dài hạn, bao gồm:

- Sản phẩm dở dang có thời gian sản xuất, luân chuyển vượt quá một chu kỳ kinh doanh thông thường (trên 12 tháng);
- Vật tư, thiết bị, phụ tùng thay thế có thời gian dự trữ trên 12 tháng hoặc hơn một chu kỳ sản xuất, kinh doanh thông thường.

Giá trị hàng tồn kho cuối kỳ được xác định theo phương pháp: bình quân gia quyền.

Hàng tồn kho được hạch toán theo phương pháp kê khai thường xuyên.

Dự phòng giảm giá hàng tồn kho được lập cho từng mặt hàng tồn kho có giá gốc lớn hơn giá trị thuần có thể thực hiện được. Đối với dịch vụ cung cấp dở dang, việc lập dự phòng giảm giá được tính theo từng loại dịch vụ có mức giá riêng biệt. Tăng, giảm số dư dự phòng giảm giá hàng tồn kho cần phải trích lập tại ngày kết thúc kỳ kế toán được ghi nhận vào giá vốn hàng bán.

5. Chi phí trả trước

Việc tính và phân bổ chi phí trả trước vào chi phí SXKD từng kỳ kế toán căn cứ vào tính chất, mức độ từng loại chi phí để lựa chọn phương pháp và tiêu thức hợp lý, nhất quán.

Các khoản chi phí trả trước được theo dõi theo từng kỳ hạn trả trước đã phát sinh, đã phân bổ vào các đối tượng chịu chi phí của từng kỳ kế toán và số còn lại chưa phân bổ vào chi phí.

Phân loại các chi phí trả trước khi lập Báo cáo tài chính theo nguyên tắc như sau:

- Số tiền trả trước để được cung cấp hàng hóa, dịch vụ trong khoảng thời gian không quá 12 tháng hoặc một chu kỳ SXKD thông thường kể từ thời điểm trả trước được phân loại là ngắn hạn.
- Số tiền trả trước để được cung cấp hàng hóa, dịch vụ trong khoảng thời gian trên 12 tháng hoặc hơn một chu kỳ SXKD thông thường kể từ thời điểm trả trước được phân loại là dài hạn.

6. Nợ phải trả và chi phí phải trả

Các khoản phải trả được theo dõi chi tiết theo thời hạn thanh toán còn lại của các khoản phải trả, đối tượng phải trả, loại nguyên tệ phải trả và các yếu tố khác theo nhu cầu quản lý của Công ty.

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

- Phải trả người bán: các khoản phải trả mang tính chất thương mại phát sinh từ giao dịch mua hàng hóa, dịch vụ, tài sản và 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 nội bộ: các khoản phải trả giữa đơn vị cấp trên và đơn vị cấp dưới trực thuộc không có tư cách pháp nhân hạch toán phụ thuộc;
- Phải trả khác: các khoản phải trả không có tính chất thương mại, không liên quan đến giao dịch mua, bán, cung cấp hàng hóa, dịch vụ.

Phân loại các khoản phải trả khi lập Báo cáo tài chính theo nguyên tắc như sau:

- Các khoản phải trả có thời gian thanh toán còn lại không quá 12 tháng hoặc trong 1 chu kỳ sản xuất kinh doanh được phân loại là ngắn hạn.
- Các khoản phải trả có thời gian thanh toán còn lại từ 12 tháng trở lên hoặc trên 1 chu kỳ sản xuất kinh doanh được phân loại là dài hạn.

Tại thời điểm lập Báo cáo tài chính theo quy định của pháp luật, Công ty đánh giá lại số dư của các khoản nợ phải trả có gốc ngoại tệ (trừ các khoản người mua trả tiền trước; nếu tại thời điểm lập báo cáo có bằng chứng chắc chắn về việc Công ty không thể cung cấp hàng hóa, dịch vụ và Công ty sẽ phải trả lại các khoản nhận trước bằng ngoại tệ thì các khoản này được coi là các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ) theo tỷ giá bán ngoại tệ của ngân hàng thương mại nơi Công ty thường xuyên có giao dịch tại thời điểm lập Báo cáo tài chính.

7. Vay và nợ phải trả thuê tài chính

Các khoản vay dưới hình thức phát hành trái phiếu hoặc phát hành cổ phiếu ưu đãi có điều khoản bắt buộc bên phát hành phải mua lại tại một thời điểm nhất định trong tương lai không phản ánh vào khoản mục này.

Các khoản vay, nợ cần được theo dõi chi tiết theo từng đối tượng, từng khế ước và từng loại tài sản vay nợ. Các khoản nợ thuê tài chính được phản ánh theo giá trị hiện tại của khoản thanh toán tiền thuê tối thiểu hoặc giá trị hợp lý của tài sản thuê.

Phân loại các khoản phải vay và nợ phải trả thuê tài chính khi lập Báo cáo tài chính theo nguyên tắc như sau:

- Các khoản vay và nợ phải trả thuê tài chính có thời hạn trả nợ còn lại không quá 12 tháng được phân loại là ngắn hạn.
- Các khoản vay và nợ phải trả thuê tài chính có thời hạn trả nợ còn lại hơn 12 tháng được phân loại là dài hạn.

Tại thời điểm lập Báo cáo tài chính theo quy định của pháp luật, Công ty đánh giá lại số dư của các khoản vay, nợ thuê tài chính có gốc ngoại tệ theo tỷ giá bán ngoại tệ của ngân hàng thương mại nơi Công ty thường xuyên có giao dịch tại thời điểm lập Báo cáo tài chính.

8. Chi phí đi vay

Chi phí đi vay bao gồm lãi tiền vay và các chi phí khác phát sinh liên quan trực tiếp đến các khoản vay.

Chi phí đi vay được ghi nhận vào chi phí khi phát sinh. Trường hợp chi phí đi vay liên quan trực tiếp đến việc đầu tư xây dựng hoặc sản xuất tài sản dở dang cần có một thời gian đủ dài (trên 12 tháng) để có thể đưa vào sử dụng theo mục đích định trước hoặc bán thì chi phí đi vay này được vốn hóa. Đối với khoản vay riêng phục vụ việc xây dựng tài sản cố định, bất động sản đầu tư, lãi vay được vốn hóa kể cả khi thời gian xây dựng dưới 12 tháng. Các khoản thu nhập phát sinh từ việc đầu tư tạm thời các khoản vay được ghi giảm nguyên giá tài sản có liên quan.

Đối với các khoản vốn vay chung trong đó có sử dụng cho mục đích đầu tư xây dựng hoặc sản xuất tài sản dở dang thì chi phí đi vay vốn hóa được xác định theo tỷ lệ vốn hóa đối với chi phí lũy kế bình quân gia quyền phát sinh cho việc đầu tư xây dựng cơ bản hoặc sản xuất tài sản đó. Tỷ lệ vốn hóa được tính theo tỷ lệ lãi suất bình quân gia quyền của các khoản vay chưa trả trong năm, ngoại trừ các khoản vay riêng biệt phục vụ cho mục đích hình thành một tài sản cụ thể.

9. Vốn chủ sở hữu

Vốn góp của chủ sở hữu

Vốn đầu tư của chủ sở hữu được ghi nhận theo số vốn thực góp của cổ đông Công ty.

Thặng dư vốn cổ phần

Thặng dư vốn cổ phần được ghi nhận theo số chênh lệch giữa giá phát hành và mệnh giá cổ phiếu khi phát hành lần đầu, phát hành bổ sung, chênh lệch giữa giá tái phát hành và giá trị sổ sách của cổ phiếu quỹ và cấu phần vốn của trái phiếu chuyển đổi khi đáo hạn. Chi phí trực tiếp liên quan đến việc phát hành bổ sung cổ phiếu và tái phát hành cổ phiếu quỹ được ghi giảm thặng dư vốn cổ phần.

10. Phân phối lợi nhuận

Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp được phân phối cho các cổ đông sau khi đã trích lập các quỹ theo Điều lệ của Công ty cũng như các qui định của pháp luật và đã được Đại hội đồng cổ đông phê duyệt.

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.

11. Doanh thu và thu nhập

Doanh thu cung cấp dịch vụ

Doanh thu của giao dịch cung cấp dịch vụ được ghi nhận khi kết quả của giao dịch đó được xác định một cách đáng tin cậy. Trường hợp dịch vụ được thực hiện trong nhiều kỳ thì doanh thu được ghi nhận trong kỳ được căn cứ vào kết quả phân công việc đã hoàn thành vào ngày kết thúc kỳ kế toán. Kết quả của giao dịch cung cấp dịch vụ được xác định khi thỏa mãn tất cả các điều kiện sau:

- Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn. Khi hợp đồng qui định người mua được quyền trả lại dịch vụ đã mua theo những điều kiện cụ thể, doanh thu chỉ được ghi nhận khi những điều kiện cụ thể đó không còn tồn tại và người mua không được quyền trả lại dịch vụ đã cung cấp;
- 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 vào ngày lập Báo cáo;
- Xác định được chi phí phát sinh cho giao dịch và chi phí để hoàn thành giao dịch cung cấp dịch vụ đó.

Tiền lãi

Tiền lãi được ghi nhận trên cơ sở dồn tích, được xác định trên số dư các tài khoản tiền gửi và lãi suất thực tế từng kỳ.

Thu nhập khác

Thu nhập khác bao gồm các khoản thu nhập khác ngoài hoạt động sản xuất, kinh doanh của công ty: nhượng bán, thanh lý TSCĐ; tiền phạt do khách hàng vi phạm hợp đồng; tiền bồi thường của bên thứ ba để bù đắp cho tài sản bị tổn thất; khoản thu từ nợ khó đòi đã xử lý xóa sổ; nợ phải trả không xác định được chủ; thu nhập từ quà biếu, tặng bằng tiền, hiện vật ...

12. Giá vốn hàng bán

Giá vốn hàng bán bao gồm trị giá vốn của sản phẩm, hàng hóa, dịch vụ, bất động sản đầu tư; giá thành sản xuất của sản phẩm xây lắp bán trong năm và các chi phí liên quan đến hoạt động kinh doanh bất động sản đầu tư ...

Giá trị hàng tồn kho hao hụt, mất mát được ghi nhận vào giá vốn hàng bán sau khi trừ đi các khoản bồi thường (nếu có).

13. Chi phí tài chính

Chi phí tài chính bao gồm các khoản chi phí hoạt động tài chính: chi phí hoặc các khoản lỗ liên quan đến các hoạt động đầu tư tài chính; chi phí cho vay và đi vay vốn; chi phí góp vốn liên doanh, liên kết; lỗ chuyển nhượng chứng khoán; dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh; dự phòng tổn thất đầu tư vào đơn vị khác; khoản lỗ phát sinh khi bán ngoại tệ, lỗ tỷ giá hối đoái...

14. Chi phí bán hàng, chi phí quản lý doanh nghiệp

Chi phí bán hàng phản ánh các chi phí thực tế phát sinh trong quá trình bán sản phẩm, hàng hóa, cung cấp dịch vụ. Chi phí quản lý doanh nghiệp phản ánh các chi phí chung của công ty gồm các chi phí về lương, bảo hiểm xã hội, bảo hiểm y tế, bảo hiểm thất nghiệp, kinh phí công đoàn của nhân viên quản lý; chi phí vật liệu văn phòng, công cụ lao động, khấu hao TSCĐ dùng cho quản lý công ty; tiền thuê đất, thuế môn bài; dự phòng nợ phải thu khó đòi; dịch vụ mua ngoài; chi phí bằng tiền khác...

15. Thuế thu nhập doanh nghiệp

Thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành là khoản thuế được tính dựa trên thu nhập tính thuế. Thu nhập tính thuế chênh lệch so với lợi nhuận kế toán là do điều chỉnh các khoản chênh lệch tạm thời giữa thuế và kế toán, các chi phí không được trừ cũng như điều chỉnh các khoản thu nhập không phải chịu thuế và các khoản lỗ được chuyển.

Công ty có nghĩa vụ nộp thuế thu nhập doanh nghiệp với thuế suất 20% trên thu nhập tính thuế.

Các báo cáo thuế của Công ty chịu sự kiểm tra của cơ quan thuế. Do việc áp dụng luật và các quy định thuế đối với các nghiệp vụ khác nhau có thể được hiểu theo nhiều cách khác nhau, do vậy, các số liệu thuế thể hiện trên báo cáo tài chính có thể bị thay đổi theo quyết định cuối cùng của cơ quan thuế.

16. 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 trong hình thức pháp lý.

17. Báo cáo 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.

18. Công cụ tài chính

Căn cứ Thông tư số 75/2015/TT-BTC ngày 18/05/2015 của Bộ Tài chính, trước khi Chuẩn mực kế toán về công cụ tài chính và các văn bản hướng dẫn được ban hành, Ban Tổng Giám đốc Công ty quyết định không trình bày và thuyết minh về công cụ tài chính theo Thông tư số 210/2009/TT-BTC trong báo cáo tài chính của Công ty.

V. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRÊN BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN

Đơn vị tính: VND

1. TIỀN VÀ CÁC KHOẢN TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN

	Số cuối năm	Số đầu năm
- Tiền mặt	2.142.027.573	394.339.713
- Tiền gửi ngân hàng	672.042.395	219.371.254
+ Tiền gửi (VND)	672.042.395	219.371.254
- Tiền đang chuyển		
- Các khoản tương đương tiền		
Cộng	2.814.069.968	613.710.967

2. PHẢI THU CỦA KHÁCH HÀNG

	Số cuối năm	Số đầu năm
Ngắn hạn	2.646.000.000	445.000.000
Công ty Cổ Phần Logistics Cát Lái		225.000.000
Công ty TNHH Dịch vụ Thương mại Vận tải Silas Global		220.000.000
Công ty TNHH Dịch vụ Đình Trần	2.646.000.000	
Cộng	2.646.000.000	445.000.000

3. TRẢ TRƯỚC CHO NGƯỜI BÁN

	Số cuối năm	Số đầu năm
Ngắn hạn	247.421.815.014	77.213.583.327
Công ty CP Đầu tư và Phát triển Dự án Bất động sản Sao Mai (1)	70.540.021.229	44.943.597.327
Công ty TNHH MTV Tư vấn Tài chính Shearman và Capital (2)	20.000.000.000	20.000.000.000
Công ty TNHH Thương mại Dịch vụ Asean Houses		11.400.000.000
Công ty TNHH Tư vấn và Đầu tư Bất động sản Mailand		30.000.000
Công ty TNHH Thương mại Kim Xanh (3)	50.000.000.000	
Công ty TNHH Thương mại Diễm Phúc (4)	56.000.000.000	
Công ty TNHH Đầu tư Xây dựng và Phát triển Dự án Bất động sản Thái Sơn (5)	50.000.000.000	
Các đối tượng khác	881.793.785	839.986.000
Cộng	247.421.815.014	77.213.583.327

Ghi chú:

- (1) Tạm ứng khi ký Hợp đồng Tổng thầu Thi công xây dựng công trình số 18/HĐTCXD/VL-SM ngày 12/05/2022, Tổng thầu thi công xây dựng hạ tầng kỹ thuật của Công trình Dự án Khu dân cư và biệt thự biển cao cấp Viễn Liên tại ấp Rạch Hàm, xã Hàm Ninh, thành phố Phú Quốc, tỉnh Kiên Giang.
- (2) Tạm ứng khi ký Hợp đồng Thi công san lấp mặt bằng số 01/HĐSLMT/VL-SH ngày 10/05/2022, cho Công trình Dự án Khu dân cư và biệt thự biển cao cấp Viễn Liên tại ấp Rạch Hàm, xã Hàm Ninh, thành phố Phú Quốc, tỉnh Kiên Giang.
- (3) Tạm ứng 100% Hợp đồng thi công xây dựng số 235/2025/SMV/KX ngày 25/03/2025 về việc thi công xây dựng hệ thống cấp nước hạ tầng và thi công xây dựng trạm xử lý nước thải công suất 270m3/ngày đêm tại Ấp Rạch Hàm, xã Hàm Ninh, thành phố Phú Quốc, tỉnh Kiên Giang, thuộc dự án Khu Dân cư và Biệt thự biển cao cấp Viễn Liên. Hợp đồng này đã được chuyển giao cho Công ty TNHH Tư vấn và Xây dựng Quốc Tế Tâm thực hiện.

(4) Tạm ứng 100% Hợp đồng thi công xây dựng số 254/2025/SMV-DP ngày 25/03/2025. Phạm vi công việc : Thi công xây dựng cống hộp, Thi công xây dựng hệ thống thoát nước mưa hạ tầng, Thi công xây dựng hệ thống thoát nước thải hạ tầng tại địa điểm : Ấp Rạch Hàm, xã Hàm Ninh, thành phố Phú Quốc, tỉnh Kiên Giang. Giá trị hợp đồng: 56.000.000.000 đồng. Công ty này đã đổi tên thành Công ty TNHH Dịch vụ Tư vấn KSV. Hợp đồng này đã được chuyển giao cho Công ty TNHH Tư vấn và Xây dựng Quốc Tế Tâm thực hiện.

(5) Tạm ứng 100% Hợp đồng thi công xây dựng số 243/2025/SMV-DP ngày 24/03/2025. Phạm vi công việc : Thi công xây dựng hệ thống cấp điện hạ tầng; thi công xây dựng hệ thống thông tin liên lạc hạ tầng tại địa điểm : Ấp Rạch Hàm, xã Hàm Ninh, thành phố Phú Quốc, tỉnh Kiên Giang. Giá trị hợp đồng: 50.000.000.000 đồng. Hợp đồng này đã được chuyển giao cho Công ty TNHH Tư vấn và Xây dựng Quốc Tế Tâm thực hiện.

4. CÁC KHOẢN PHẢI THU KHÁC

	Số cuối năm		Số đầu năm	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
Ngắn hạn				
- Tạm ứng	56.934.838		46.934.838	
- Ký cược, ký quỹ (*)	1.822.000.000		1.822.000.000	
- Phải thu ngắn hạn khác (**)	124.086.800	(107.236.800)	5.508.699.005	(107.236.800)
- Phải trả khác				
Cộng	2.003.021.638	(107.236.800)	7.377.633.843	(107.236.800)

Ghi chú :

(*) Ký quỹ thực hiện hợp đồng cung cấp dịch vụ môi giới bất động sản số 0112/2023/HĐMG/ML-SMV ngày 01/12/2023 với Công ty TNHH Tư Vấn Và Đầu Tư Bất Động Sản Mailand.

(**) **Phải thu ngắn hạn khác tại ngày 31/12/2025 bao gồm :**

	Số cuối năm	Số đầu năm
Phải thu Yến Linh	107.236.800	107.236.800
Vũ Thị Như Mai		5.384.612.205
Công ty CP Đầu Tư Và Phát Triển Dự Án Bất Động Sản Sao Mai	5.100.000	5.100.000
Công ty CP Chứng Khoán Tiên Phong	11.750.000	11.750.000
Cộng	124.086.800	5.508.699.005

5. HÀNG TỒN KHO

	Số cuối năm		Số đầu năm	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
- Chi phí SXKD dở dang (*)	632.159.816.869		461.641.532.569	
Cộng	632.159.816.869		461.641.532.569	

Ghi chú:

- Giá trị hàng tồn kho ứ đọng, kém, mất phẩm chất không có khả năng tiêu thụ tại thời điểm cuối năm: không có
 Giá trị hàng tồn kho dùng để thế chấp, cầm cố bảo đảm các khoản nợ phải trả tại thời điểm cuối năm: không có.
 Lý do dẫn đến việc trích lập thêm hoặc hoàn nhập dự phòng giảm giá hàng tồn kho: không có

(*) Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang ngắn hạn tại ngày 31/12/2025 bao gồm:

Khoản mục	Số cuối năm	Số đầu năm
a. Dự án Cửa Cạn		
Phí công chứng hồ sơ đất	35.806.000	35.806.000
Lệ phí trước bạ nhà đất	61.346.250	61.346.250
Chi phí nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất dự án của Công ty TNHH MTV Du Lịch Thương Mại Kiên Giang	11.348.434.237	11.348.434.237
b. Dự án Hàm Ninh	0	
- Tiền bồi thường, hỗ trợ và tái định cư dự án đầu tư, xây dựng Khu dân cư và biệt thự cao cấp Viễn Liên tại ấp Rạch Hàm, xã Hàm Ninh, huyện Phú Quốc, tỉnh Kiên Giang - Theo quyết toán của Ban Bồi Thường Hỗ Trợ & Tái Định Cư - UBND Huyện Phú Quốc	65.855.603.991	65.855.603.991
- Tiền bồi thường, hỗ trợ và tái định cư dự án đầu tư, xây dựng Khu dân cư và biệt thự cao cấp Viễn Liên tại ấp Rạch Hàm, xã Hàm Ninh, huyện Phú Quốc, tỉnh Kiên Giang - Kinh phí phục vụ công tác	500.000.000	500.000.000
- Tiền bồi thường, hỗ trợ và tái định cư dự án đầu tư, xây dựng Khu dân cư và biệt thự cao cấp Viễn Liên tại ấp Rạch Hàm, xã Hàm Ninh, huyện Phú Quốc, tỉnh Kiên Giang - Viễn Liên hỗ trợ trực tiếp UBND Xã xác nhận	4.206.586.745	4.206.586.745
- Tiền bồi thường, hỗ trợ và tái định cư dự án đầu tư, xây dựng Khu dân cư và biệt thự cao cấp Viễn Liên tại ấp Rạch Hàm, xã Hàm Ninh, huyện Phú Quốc, tỉnh Kiên Giang - Hỗ trợ tiền thuê nhà	2.196.000.000	1.116.000.000
- Tiền sử dụng đất dự án đầu tư, xây dựng Khu dân cư và biệt thự cao cấp Viễn Liên tại ấp Rạch Hàm, xã Hàm Ninh, huyện Phú Quốc, tỉnh Kiên Giang	96.294.557.672	96.294.557.672
- Tiền chậm nộp tiền sử dụng đất dự án đầu tư, xây dựng Khu dân cư và biệt thự cao cấp Viễn Liên tại ấp Rạch Hàm, xã Hàm Ninh, huyện Phú Quốc, tỉnh Kiên Giang	29.951.767.452	29.951.767.452
- Lệ phí trước bạ đất	1.174.533.350	1.174.533.350
- Chi phí lãi vay	177.365.917.296	90.431.139.122
- Chi phí đầu tư dự án đầu tư, xây dựng Khu dân cư và biệt thự cao cấp Viễn Liên tại ấp Rạch Hàm, xã Hàm Ninh, huyện Phú Quốc, tỉnh Kiên Giang	243.169.263.876	160.665.757.750

6 . VAY VÀ NỢ THUÊ TÀI CHÍNH

6.1. Ngắn hạn

Ngân hàng	Số cuối năm		Phát sinh		Số đầu năm	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Tăng	Giảm	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
Ngân hàng TMCP Việt Nam Thịnh Vượng (VP Bank) - Chi nhánh Bến Thành			67.859.939.172	337.859.939.172	270.000.000.000	270.000.000.000
Công ty CP Viễn Đông Holding	5.000.000.000	5.000.000.000			5.000.000.000	5.000.000.000
Cộng	5.000.000.000	5.000.000.000	67.859.939.172	337.859.939.172	275.000.000.000	275.000.000.000

Chi tiết các khoản vay tại ngày kết thúc năm tài chính như sau:

Số/ngày của hợp đồng vay	Bên cho vay	Thời hạn vay	Lãi suất	Số cuối năm	Hình thức đảm bảo khoản vay
Hợp đồng vay số 02-HĐTD/VĐ-SMV/2024 ngày 29/11/2024; Phụ lục 02-HĐTD/VĐ-SMV/2024/PL1 ngày 29/05/2025	Công ty CP Viễn Đông Holding	Từ 30/05/2025 - 31/12/2025	9%/năm, lãi trả 1 lần vào cuối kỳ	5.000.000.000	
Cộng				5.000.000.000	



6.2. Dài hạn

Ngân hàng	Số cuối năm		Phát sinh		Số đầu năm	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Tăng	Giảm	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
Ngân hàng TMCP Việt Nam Thịnh Vượng (VP Bank) - Chi nhánh Bến Thành	67.667.174.117	67.667.174.117	67.667.174.117			
Cộng	67.667.174.117	67.667.174.117	67.667.174.117			

Ghi chú:

Chi tiết các khoản vay tại ngày kết thúc năm tài chính như sau:

Số/ngày của hợp đồng vay	Bên cho vay	Thời hạn vay	Lãi suất	Số cuối năm	Hình thức đảm bảo khoản vay
Hợp đồng vay số 02-HĐTD/VĐ-SMV/2024 ngày 29/11/2024 và Phụ lục hợp đồng BEN/22182/PLHD05 ngày 10/07/2024	Ngân hàng TMCP Việt Nam Thịnh Vượng (VP Bank) - Chi nhánh Bến Thành	48 tháng kể từ ngày tiếp theo ngày bên Ngân hàng giải ngân vốn vay đầu tiên	Theo từng giấy nhận nợ	67.667.174.117	Bất động sản và quyền tài sản

Cộng 67.667.174.117



7 . CHI PHÍ TRẢ TRƯỚC

	Số cuối năm	Số đầu năm
Ngắn hạn		
- Công cụ dụng cụ		8.925.000
- Chi phí khác	339.867.677	
Cộng	339.867.677	8.925.000

8 . PHẢI TRẢ NGƯỜI BÁN

	Số cuối năm		Số đầu năm	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
Ngắn hạn				
Công ty Cổ Phần Tư Vấn Kỹ Nghệ Trí Việt	103.680.000	103.680.000	103.680.000	103.680.000
Công ty Cổ Phần Tư Vấn Đầu Tư Xây Dựng TVC	274.300.000	274.300.000	220.400.000	220.400.000
Công ty TNHH Tư Vấn Thiết Kế Kiến Trúc Và Cảnh Quan Thủy Anh	140.400.000	140.400.000	140.400.000	140.400.000
Công ty TNHH Truyền Thông Nemo	159.500.000	159.500.000	159.500.000	159.500.000
Công ty Cổ Phần Viễn Đông Holdings	266.301.368	266.301.368		
Các đối tượng khác	1.803.654.190	1.803.654.190	156.067.130	156.067.130
Cộng	2.747.835.558	2.747.835.558	780.047.130	780.047.130

9 . NGƯỜI MUA TRẢ TIỀN TRƯỚC

	Số cuối năm		Số đầu năm	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
Ngắn hạn				
Công ty TNHH Tư Vấn Và Đầu Tư Bất Động Sản Mailand (*)	10.417.175.357	10.417.175.357	730.000.000	730.000.000
Phạm Đình Dũng (**)	53.866.200.000	53.866.200.000	53.866.200.000	53.866.200.000
Các đối tượng khác (**)	4.578.960.000	4.578.960.000	4.578.960.000	4.578.960.000
Cộng	68.862.335.357	68.862.335.357	59.175.160.000	59.175.160.000

Ghi chú :

(*) Ứng trước theo Thỏa thuận tư vấn bất động sản số 011223/HĐSLMT/SMV-ML ngày 01/12/2023 và Phụ lục số 01 ngày 27/09/2024 của Thỏa thuận này. Theo thỏa thuận, Công ty CP Đầu Tư Và Phát Triển Sao Mai Việt nhận cung cấp dịch vụ tư vấn bất động sản đối với Dự án tư vấn cho Công ty TNHH Tư Vấn Và Đầu Tư Bất Động Sản Mailland. Khoản tạm ứng theo thỏa thuận là 12.000.000.000 đồng (Mười hai tỷ đồng).

(**) Ứng trước tiền mua dự án bất động sản.

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

	Số đầu năm	Số phải nộp trong năm	Số đã thực nộp trong năm	Số cuối năm
10.1. Thuế và các khoản phải nộp				
Thuế thu nhập doanh nghiệp	21.740.459	58.442.365	22.237.684	57.945.140
Thuế thu nhập cá nhân	49.926.478	167.112.093	54.231.432	162.807.139
Thuế môn bài		3.000.000	3.000.000	
Thuế khác	394.971.382	80.218.741	475.190.123	
Cộng	466.638.319	308.773.199	554.659.239	220.752.279

10.2. Thuế và các khoản phải thu

Thuế giá trị gia tăng	494.030			494.030
Thuế khác			58.333.159	58.333.159
Cộng	494.030		58.333.159	58.827.189

Ghi chú: Quyết toán thuế của Công ty sẽ chịu sự kiểm tra của cơ quan thuế. Do việc áp dụng luật và các quy định về thuế đối với nhiều loại giao dịch khác nhau có thể được giải thích theo nhiều cách khác nhau, số thuế được trình bày trên Báo cáo tài chính có thể bị thay đổi theo quyết định của cơ quan thuế.

11 . CHI PHÍ PHẢI TRẢ

	Số cuối năm	Số đầu năm
Ngắn hạn		
- Trích trước chi phí lãi vay	52.622.454.632	53.787.075.304
- Chi phí phải trả khác		
Cộng	52.622.454.632	53.787.075.304

12 . PHẢI TRẢ KHÁC

	Số cuối năm	Số đầu năm
12.1. Ngắn hạn		
- BHXH, BHYT, BHTN	374.237.174	78.511.307
- Các khoản phải trả, phải nộp khác (*)	406.034.916	409.949.296
Cộng	780.272.090	488.460.603
12.2. Dài hạn		
- Các khoản phải trả, phải nộp khác (**)	267.154.441.925	-
Cộng	267.154.441.925	-

Ghi chú:

(*) Bao gồm :

Tiền cổ tức phải trả

399.949.296

Ông Nguyễn Hiếu Thịnh

6.085.620

(**) Là khoản mượn tiền của bà Vũ Thị Như Mai theo Hợp đồng mượn tiền số 02/SMV/HĐVT ngày 01/01/2025, Phụ lục 01 ngày 10/07/2025 thời hạn từ ngày 01/01/2025 đến 31/12/2026, tổng số tiền cho mượn tối đa 300.000.000.000 đồng.

13.1. Bảng đối chiếu biến động của vốn chủ sở hữu

	Vốn góp của chủ sở hữu	Thặng dư vốn cổ phần	Cổ phiếu quỹ	Quỹ đầu tư phát triển	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	Cộng
Số dư đầu năm trước	156.176.320.000	1.476.860.000		94.830.030	6.375.560.345	164.123.570.375
- Tăng vốn trong năm trước						
- Lãi trong năm trước					1.341.501	1.341.501
- Tăng khác						
- Phân phối lợi nhuận						
- Lỗ trong năm trước						
- Giảm khác						
Số dư đầu năm nay	156.176.320.000	1.476.860.000		94.830.030	6.376.901.846	164.124.911.876
- Tăng vốn trong năm nay	270.000.000.000	(550.000.000)				269.450.000.000
- Lãi trong năm nay						
- Tăng khác						
- Phân phối lợi nhuận						
- Lỗ trong năm nay					(9.994.624)	(9.994.624)
- Giảm khác						
Số dư cuối năm nay	426.176.320.000	926.860.000		94.830.030	6.366.907.222	433.564.917.252

13.2. Chi tiết vốn đầu tư của chủ sở hữu	Tỷ lệ	Số cuối năm	Tỷ lệ	Số đầu năm
Vốn góp của Công ty mẹ				
Vốn góp của các đối tượng khác	100%	426.176.320.000	100%	156.176.320.000
Cộng		426.176.320.000		156.176.320.000

- Giá trị trái phiếu đã chuyển thành cổ phiếu trong năm: không có
- Số lượng cổ phiếu quỹ : không có

13.3. Các giao dịch về vốn với các chủ sở hữu và phân phối cổ tức, chia lợi nhuận

	Năm nay	Năm trước
- Vốn đầu tư của chủ sở hữu		
+ Vốn góp đầu năm	156.176.320.000	156.176.320.000
+ Vốn góp tăng trong năm	270.000.000.000	
+ Vốn góp giảm trong năm		
+ Vốn góp cuối năm	426.176.320.000	156.176.320.000
- Cổ tức lợi nhuận đã chia		

13.4. Cổ phiếu

	Số cuối năm	Số đầu năm
- Số lượng cổ phiếu đăng ký phát hành	42.617.632	15.617.632
- Số lượng cổ phiếu đã bán ra công chúng	42.617.632	15.617.632
+ Cổ phiếu phổ thông	42.617.632	15.617.632
+ Cổ phiếu ưu đãi		
- Số lượng cổ phiếu được mua lại (cổ phiếu quỹ)		
- Số lượng cổ phiếu đang lưu hành	42.617.632	15.617.632
+ Cổ phiếu phổ thông	42.617.632	15.617.632
+ Cổ phiếu ưu đãi		

* Mệnh giá cổ phiếu đang lưu hành: 10.000 đồng/ cổ phiếu.

13.5. Cổ tức

	Năm nay	Năm trước
- Cổ tức đã công bố sau ngày kết thúc kỳ kế toán		
+ Cổ tức đã công bố trên cổ phiếu phổ thông		
+ Cổ tức đã công bố trên cổ phiếu ưu đãi		
- Cổ tức của cổ phiếu ưu đãi lũy kế chưa được ghi nhận		

13.6. Các quỹ của doanh nghiệp

	Số cuối năm	Số đầu năm
- Quỹ đầu tư phát triển	94.830.030	94.830.030
- Quỹ hỗ trợ sắp xếp doanh nghiệp		
- Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu		

13.7 Tình hình sử dụng vốn thu được từ đợt phát hành cổ phiếu tăng vốn điều lệ từ 156.176.320.000 đồng lên 426.176.320.000 đồng

Ngày	Nội dung	Số tiền
04/04/2025	Chuyển tiền cho Công ty TNHH Thương mại Kim Xanh theo Hợp đồng thi công xây dựng số 235/2025/SMV/KX ngày 25/03/2025.	50.000.000.000
04/04/2025	Chuyển tiền cho Công ty TNHH Đầu tư Xây dựng và Phát triển Dự án Bất động sản Thái Sơn theo Hợp đồng thi công xây dựng số 243/2025/SMV-DP ngày 24/03/2025.	50.000.000.000
04/04/2025	Chuyển tiền cho Công ty TNHH Thương mại Diễm Phúc (Công ty này đã đổi tên thành Công ty TNHH Dịch vụ Tư vấn KSV) theo Hợp đồng thi công xây dựng số 254/2025/SMV-DP ngày 25/03/2025.	56.000.000.000
04/04/2025	Chuyển tiền cho Công ty CP Đầu tư và Phát triển Dự án Bất động sản Sao Mai	114.000.000.000
	Cộng	270.000.000.000

Căn cứ Biên bản thỏa thuận ngày 08/10/2025 giữa Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Sao Mai Việt (Bên A), Công ty TNHH Thương mại Kim Xanh (Bên B) và Công ty TNHH Tư vấn và Xây dựng Quốc Tế Tâm (Bên C); Bên B chuyển giao toàn bộ quyền và nghĩa vụ của Hợp đồng thi công xây dựng số 235/2025/SMV/KX ngày 25/03/2025 cho Bên C. Công ty TNHH Tư vấn và Xây dựng Quốc Tế Tâm xác nhận khoản công nợ này tại ngày 31/12/2025.

Căn cứ Biên bản thỏa thuận ngày 08/10/2025 giữa Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Sao Mai Việt (Bên A), Công ty TNHH Đầu tư Xây dựng và Phát triển Dự án Bất động sản Thái Sơn (Bên B) và Công ty TNHH Tư vấn và Xây dựng Quốc Tế Tâm (Bên C); Bên B chuyển giao toàn bộ quyền và nghĩa vụ của Hợp đồng thi công xây dựng số 243/2025/SMV-DP ngày 24/03/2025 cho Bên C. Công ty TNHH Tư vấn và Xây dựng Quốc Tế Tâm xác nhận khoản công nợ này tại ngày 31/12/2025.

Căn cứ Biên bản thỏa thuận ngày 08/10/2025 giữa Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Sao Mai Việt (Bên A), Công ty TNHH Thương mại Diễm Phúc (Công ty này đã đổi tên thành Công ty TNHH Dịch vụ Tư vấn KSV) (Bên B) và Công ty TNHH Tư vấn và Xây dựng Quốc Tế Tâm (Bên C); Bên B chuyển giao toàn bộ quyền và nghĩa vụ của Hợp đồng thi công xây dựng số 254/2025/SMV-DP ngày 25/03/2025 cho Bên C. Công ty TNHH Tư vấn và Xây dựng Quốc Tế Tâm xác nhận khoản công nợ này tại ngày 31/12/2025.

VI. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRONG BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH

Đơn vị tính: VND

1. TỔNG DOANH THU BÁN HÀNG VÀ CUNG CẤP DỊCH VỤ

	Năm nay	Năm trước
- Doanh thu bán thành phẩm		
- Doanh thu bán hàng hóa		
- Doanh thu cung cấp dịch vụ (tư vấn bất động sản)	4.500.000.000	1.067.037.037
Cộng	4.500.000.000	1.067.037.037

2. GIÁ VỐN HÀNG BÁN

	Năm nay	Năm trước
- Giá vốn của hàng hóa đã bán		
- Giá vốn của thành phẩm đã bán		
- Giá vốn của dịch vụ đã cung cấp (tư vấn bất động sản)	2.349.948.797	173.954.500
Cộng	2.349.948.797	173.954.500

3 . DOANH THU HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH

- Lãi tiền gửi, tiền cho vay
- Lãi trái phiếu dự thu
- Doanh thu hoạt động tài chính khác

Cộng

<u>Năm nay</u>	<u>Năm trước</u>
5.080.821	300.733
5.080.821	300.733

4 . CHI PHÍ TÀI CHÍNH

- Lãi tiền vay
- Chi phí tài chính khác

Cộng

<u>Năm nay</u>	<u>Năm trước</u>
459.420.215	39.452.055
459.420.215	39.452.055

5 . THU NHẬP KHÁC

- Thu bồi thường hợp đồng
- Các khoản khác

Cộng

<u>Năm nay</u>	<u>Năm trước</u>
	23.166.212
	23.166.212

6 . CHI PHÍ KHÁC

- Các khoản tiền nộp phạt kể cả vi phạm hành chính
- Chậm nộp bảo hiểm
- Các khoản khác

Cộng

<u>Năm nay</u>	<u>Năm trước</u>
77.436.510	85.620.336
3.022.000	5.120.000
80.458.510	90.740.336

7 . CHI PHÍ QUẢN LÝ DOANH NGHIỆP

- Chi phí nguyên, vật liệu
- Chi phí công cụ, dụng cụ
- Chi phí nhân công
- Chi phí dịch vụ mua ngoài
- Chi phí thuế
- Chi phí khác bằng tiền

Cộng

<u>Năm nay</u>	<u>Năm trước</u>
1.388.889	
75.210.882	28.033.895
154.000	
1.431.976.387	688.771.669
3.000.000	
55.075.400	46.469.567
1.566.805.558	763.275.131

8 . CHI PHÍ SẢN XUẤT, KINH DOANH THEO YẾU TỐ

- Chi phí nguyên liệu, vật liệu
- Chi phí công cụ, dụng cụ
- Chi phí nhân công
- Chi phí khấu hao TSCĐ
- Chi phí dịch vụ mua ngoài
- Chi phí bằng tiền khác

Cộng

<u>Năm nay</u>	<u>Năm trước</u>
1.388.889	
75.210.882	28.033.895
2.350.102.797	173.954.500
1.431.976.387	688.771.669
58.075.400	46.469.567
3.916.754.355	937.229.631

9 . CHI PHÍ THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP HIỆN HÀNH

	<u>Năm nay</u>	<u>Năm trước</u>
Lợi nhuận kế toán trước thuế	48.447.741	23.081.960
Các khoản điều chỉnh tăng		
<i>Chi phí không được trừ khi tính thuế</i>	80.458.510	85.620.336
Các khoản điều chỉnh giảm		
Lợi nhuận tính thuế	128.906.251	108.702.296
- Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp tính trên thu nhập chịu thuế năm nay	58.442.365	21.740.459
- Điều chỉnh chi phí thuế TNDN của các năm trước vào chi phí thuế thu nhập hiện hành năm nay		
Cộng	58.442.365	21.740.459

10 . LÃI CƠ BẢN TRÊN CỔ PHIẾU

	<u>Năm nay</u>	<u>Năm trước</u>
Lợi nhuận kế toán sau thuế TNDN	(9.994.624)	1.341.501
Lợi nhuận phân bổ cho cổ đông sở hữu CP phổ thông	(9.994.624)	1.341.501
Quỹ khen thưởng, phúc lợi trích từ lợi nhuận sau thuế		
Số lượng CP phổ thông đang lưu hành bình quân trong kỳ	35.812.153	15.617.632
Lãi cơ bản trên cổ phiếu	(0)	0

VII . THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÊN BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ**1 . Các giao dịch không bằng tiền ảnh hưởng tới Báo cáo lưu chuyển tiền tệ trong tương lai**

Trong năm 2025, Công ty không phát sinh các giao dịch không bằng tiền ảnh hưởng đến báo cáo lưu chuyển tiền tệ.

2 . Các khoản tiền do doanh nghiệp nắm giữ nhưng không sử dụng

Trong năm 2025, Công ty không phát sinh các khoản tiền do doanh nghiệp nắm giữ nhưng không được sử dụng.

3 . Số tiền đi vay thực thu trong năm

	<u>Năm nay</u>
- Tiền thu từ đi vay theo kế ước thông thường	67.859.939.172
- Tiền thu từ đi vay dưới hình thức khác	

4 . Số tiền đã trả thực gốc vay trong năm

	<u>Năm nay</u>
- Tiền trả nợ gốc vay theo kế ước thông thường	270.192.765.055
- Tiền trả nợ vay dưới hình thức khác	

VIII . NHỮNG THÔNG TIN KHÁC

1 . Thông tin về Báo cáo bộ phận

Báo cáo bộ phận theo các đơn vị dịch vụ và lĩnh vực kinh doanh

Khoản mục	Bán thành phẩm, hàng hoá	Cung cấp dịch vụ và hoạt động khác	Tổng cộng
Doanh thu thuần		4.500.000.000	4.500.000.000
Doanh thu thuần từ bán hàng ra bên ngoài		4.500.000.000	4.500.000.000
Giá vốn		2.349.948.797	2.349.948.797
Giá vốn bán hàng hóa và dịch vụ ra bên ngoài		2.349.948.797	2.349.948.797
Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thuế		2.150.051.203	2.150.051.203
Doanh thu hoạt động tài chính			5.080.821
Chi phí tài chính			459.420.215
Chi phí bán hàng			
Chi phí quản lý doanh nghiệp			1.566.805.558
Thu nhập khác			
Chi phí khác			80.458.510
Chi phí thuế TNDN hiện hành			58.442.365
Tổng lợi nhuận sau thuế			(9.994.624)
Tổng chi phí mua tài sản			
Tài sản bộ phận			
Tài sản bộ phận phân bổ			902.805.132.367
Tài sản không phân bổ			
Tổng tài sản			902.805.132.367
Nợ phải trả bộ phận trực tiếp			
Nợ phải trả bộ phận phân bổ			396.573.040.998
Nợ phải trả không phân bổ			72.667.174.117
Tổng cộng nợ			469.240.215.115

2 . Những khoản nợ tiềm tàng, khoản cam kết và những thông tin tài chính khác: không có**3 . Những sự kiện phát sinh sau ngày kết thúc năm tài chính:**

Ban Tổng Giám đốc Công ty khẳng định không có sự kiện trọng yếu nào phát sinh sau ngày 31/12/2025 cho đến thời điểm lập báo cáo này mà chưa được xem xét điều chỉnh số liệu hoặc công bố trong Báo cáo tài chính.

4 . Thông tin về các bên liên quan**4.1. Giao dịch với các thành viên quản lý chủ chốt**

Các thành viên quản lý chủ chốt và các cá nhân có liên quan gồm: Hội đồng Quản trị, Ban Kiểm soát và Ban Tổng Giám đốc.

Các nghiệp vụ phát sinh trong năm Công ty và các thành viên quản lý chủ chốt:

Chi phí của Hội đồng Quản trị, Ban Kiểm soát và Ban Tổng Giám đốc

Tiền lương và thù lao	Năm nay	Năm trước
Bà Phan Hồng Mỹ Phương	670.000.000	455.000.000
Bà Vũ Thị Như Mai	1.212.000.000	1.315.990.000
Cộng	1.882.000.000	1.770.990.000

Giao dịch khác : không phát sinh

Bên liên quan	Giao dịch	Giá trị giao dịch (VND)
Bà Vũ Thị Như Mai	Thu lại tiền - Phải thu khác	5.384.612.205
	Mượn tiền	366.396.078.023
	Trả tiền mượn	10.441.060.000

Tại ngày kết thúc năm tài chính, công nợ với các thành viên quản lý chủ chốt như sau :

Bên liên quan	Nội dung	Số dư
Bà Vũ Thị Như Mai	Phải trả khác ngắn hạn	267.154.441.925

4.2. Giao dịch với các bên liên quan cá nhân khác : không phát sinh**4.3. Giao dịch với các bên liên quan là tổ chức : không phát sinh****5 . Thông tin về hoạt động liên tục**

Không có bất kỳ sự kiện nào gây ra sự nghi ngờ lớn về khả năng hoạt động liên tục và Công ty không có ý định cũng như buộc phải ngừng hoạt động, hoặc thu hẹp đáng kể quy mô hoạt động của mình.

6 . Thông tin so sánh

Số liệu so sánh là số liệu trên Báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2024 được kiểm toán bởi Công ty TNHH Dịch Vụ Tư vấn Tài Chính Kế Toán và Kiểm Toán Phía Nam (AASCS)

Người lập biểu

Kế toán trưởng

Lập, ngày 30 tháng 03 năm 2026

Tổng Giám đốc






Nguyễn Phan Đăng Khoa

Nguyễn Phan Đăng Khoa

Vũ Thị Như Mai