

TP. Hồ Chí Minh, ngày 30 tháng 03 năm 2023

Số: 303./2023/CBTT/UNI

**CÔNG BỐ THÔNG TIN TRÊN CỔNG THÔNG TIN ĐIỆN TỬ CỦA ỦY BAN
CHỨNG KHOÁN NHÀ NƯỚC**

Kính gửi: - Ủy ban chứng khoán nhà nước
- Sở giao dịch chứng khoán thành phố Hà Nội

Tên doanh nghiệp: **CÔNG TY CP ĐẦU TƯ VÀ PHÁT TRIỂN SAO MAI VIỆT**

Mã số thuế doanh nghiệp: **0301401291**

Mã chứng khoán: **UNI**

Địa chỉ: A3.4A12 Chung cư The Goldview, 346 Bến Vân Đồn, Phường 01, Quận 4,
thành phố Hồ Chí Minh.

Điện thoại:

Website: <https://www.uninvest.vn/en>

Người thực hiện công bố thông tin: **Bà Vũ Thị Như Mai – Tổng giám đốc**

Loại công bố thông tin: định kỳ bất thường 24 giờ theo yêu cầu

Nội dung: **Công bố thông tin báo cáo tài chính (kiểm toán) năm 2022**

Thông tin này được công bố trên trang mạng thông tin điện tử của UNI vào ngày
30.../...03./2023 tại Website uninvest.vn, chuyên mục quan hệ cổ đông.

Tôi cam kết các nội dung công bố trên đây là đúng sự thật và hoàn toàn chịu trách
nhiệm trước pháp luật về nội dung các thông tin đã công bố.

Nơi nhận:

- Như trên;
- Lưu VP.

**TỔNG GIÁM ĐỐC**
VŨ THỊ NHƯ MAI



**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 31/12/2022**

Đơn vị kiểm toán:

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

29 Võ Thị Sáu, phường ĐaKao, quận 1, TP. Hồ Chí Minh

Tel: (028) 3820 5944 - (028) 3820 5947

Fax: (028) 3820 5942

Email: info@aascs.com.vn

Website: www.aascs.com.vn



MỤC LỤC

Nội dung	Trang
Báo cáo Ban Tổng Giám đốc	02 - 04
Báo cáo kiểm toán độc lập	05 - 06
Báo cáo tài chính đã được kiểm toán	
1. Bảng cân đối kế toán	07 - 10
2. Kết quả hoạt động kinh doanh	11 - 11
3. Báo cáo lưu chuyển tiền tệ	12 - 13
4. Thuyết minh Báo cáo tài chính	14 - 44



BÁO CÁO 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 31/12/2022.

CÔNG TY

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 28 ngày 18/05/2022 do Sở Kế hoạch và Đầu tư TP. Hồ Chí Minh cấp.

Trụ sở chính của Công ty tại: A3.4A12 Chung cư The GoldView, 346 Bến Vân Đồn, phường 1, quận 4, TP. Hồ Chí Minh

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

Ngành nghề kinh doanh:

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.

Xây dựng nhà các loại. Chi tiết: Xây dựng công trình dân dụng.

Hoạt động kiến trúc và tư vấn kỹ thuật có liên quan. Chi tiết: Thiết kế công trình thông tin liên lạc và bưu chính viễn thông (trạm đài thu phát, hệ thống cáp, cột anten). Tư vấn lập dự án đầu tư, lập báo cáo kinh tế kỹ thuật (trừ tư vấn tài chính, kế toán). Tư vấn đấu thầu. Thẩm định thiết kế kỹ thuật công trình viễn thông và tin học. Kiểm định chất lượng công trình xây dựng, bưu chính viễn thông.

Lắp đặt hệ thống cấp, thoát nước, lò sưởi và điều hòa không khí.

Lắp đặt hệ thống Xây dựng khác. Chi tiết: Lắp đặt hệ thống điện lạnh dân dụng và công nghiệp.

Xây dựng công trình kỹ thuật dân dụng khác. Chi tiết: Xây dựng công trình công nghiệp.

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

Xây dựng công trình công ích. Chi tiết: Xây lắp công trình bưu chính viễn thông.

Lắp đặt hệ thống điện.

Sửa chữa thiết bị liên lạc. Chi tiết: Sửa chữa, bảo trì các thiết bị bưu chính viễn thông.

Đại lý, môi giới đầu giá. Chi tiết: Đại lý kinh doanh thiết bị bưu chính viễn thông. Đại lý dịch vụ bưu chính, viễn thông.

Bán buôn đồ dùng khác cho gia đình. Chi tiết: Mua bán hàng điện lạnh. Bán buôn sách, báo, tạp chí, văn phòng phẩm (có nội dung được phép lưu hành).

Bán buôn thiết bị và linh kiện điện tử, viễn thông. Chi tiết: Mua bán thiết bị đầu cuối viễn thông; cáp, thiết bị viễn thông.

Sửa chữa thiết bị, đồ dùng gia đình. Chi tiết: Sửa chữa, bảo trì các thiết bị điện lạnh.

Hoạt động viễn thông có dây. Chi tiết: Cung cấp dịch vụ internet (ISP)

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

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

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

KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG

- Lợi nhuận sau thuế cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2022 là **243.562.017 VND** (Lợi nhuận sau thuế cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2021 là **17.533.263 VND**).

- Lợi nhuận chưa phân phối trên bảng cân đối kế toán tại thời điểm 31/12/2022 là **5.709.898.316 VND** (Lợi nhuận chưa phân phối tại thời điểm 31/12/2021 là **5.466.336.299 VND**).

BÁO CÁO BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

CÁC SỰ KIỆN SAU NGÀY KHÓA SỔ KẾ TOÁN LẬP BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Không có sự kiện trọng yếu nào xảy ra sau ngày lập Báo cáo tài chính đòi hỏi được điều chỉnh hay công bố trên Báo cáo tài chính.

HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ, BAN TỔNG GIÁM ĐỐC VÀ BAN KIỂM SOÁT

Các thành viên của Hội đồng Quản trị trong năm và đến ngày lập báo cáo này như sau:

Bà Phan Hồng Mỹ Phương	Chủ tịch	Bổ nhiệm ngày 24/03/2022
Bà Vũ Thị Như Mai	Thành viên	Bổ nhiệm ngày 18/03/2022
Ông Lê Việt Đức	Thành viên	Bổ nhiệm ngày 18/03/2022
Ông Nguyễn Cao Phong	Chủ tịch	Miễn nhiệm ngày 18/03/2022
Ông Phạm Đình Dũng	Thành viên	Miễn nhiệm ngày 18/03/2022
Bà Trần Thị Phương Lan	Thành viên	Miễn nhiệm ngày 18/03/2022

Các thành viên Ban Tổng Giám đốc trong năm và đến ngày lập báo cáo này như sau:

Bà Vũ Thị Như Mai	Tổng giám đốc	Bổ nhiệm ngày 08/02/2022
Ông Phạm Đình Dũng	Tổng giám đốc	Từ nhiệm ngày 08/02/2022

Các thành viên Ban Kiểm soát trong năm và đến ngày lập báo cáo này như sau :

Bà Trần Thị Thanh Loan	Trưởng Ban Kiểm soát	Bổ nhiệm ngày 24/03/2022
Bà Nguyễn Thị Kim Thanh	Thành viên	Bổ nhiệm ngày 18/03/2022
Bà Vũ Thanh Thủy	Thành viên	Bổ nhiệm ngày 18/03/2022

Các thành viên Ban Kiểm toán nội bộ trong năm và đến ngày lập báo cáo này như sau :

Bà Trần Thị Phương Lan	Từ nhiệm ngày 09/02/2022
------------------------	--------------------------

Kế toán trưởng

Ông Lê Hoàng Sơn	Bổ nhiệm ngày 26/05/2022
Bà Đoàn Kim Hiền	Bổ nhiệm ngày 29/03/2022
	Miễn nhiệm ngày 16/05/2022
Bà Nguyễn Thị Nhân	Từ nhiệm ngày 08/02/2022

Theo danh sách trên, không ai trong Hội đồng Quản trị, Ban Tổng Giám đốc và Ban Kiểm toán nội bộ 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.

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 soát xét các báo cáo tài chính giữa niên độ cho Công ty.

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 trong năm. Trong quá trình lập Báo cáo tài chính, Ban Tổng Giám đốc Công ty cam kết đã tuân thủ các yêu cầu sau:

- ❖ 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, 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.

BÁO CÁO BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Ban Tổng Giám đốc Công ty đảm bảo rằng các số kế toán được lưu giữ để phản ánh tình hình tài chính của Công ty với mức độ trung thực, hợp lý tại bất kỳ 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 sai phạm khác.

Ban Tổng Giám đốc Công ty cam kết Báo cáo tài chính đã phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính của Công ty tại ngày 31/12/2022 kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ cho năm tài chính 2022 kết thúc ngày 31/12/2022, phù hợp với chuẩn mực, chế độ kế toán Việt Nam và tuân thủ các quy định hiện hành có liên quan.

PHÊ DUYỆT CÁC BÁO CÁO TÀI CHÍNH

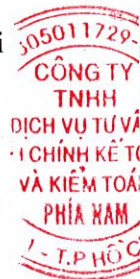
Chúng tôi, Ban Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần Đầu Tư Và Phát Triển Sao Mai Việt phê duyệt Báo cáo tài chính cho năm tài chính 2022 kết thúc ngày 31/12/2022.

TP. HCM, ngày 29 tháng 03 năm 2023

TM. Ban Tổng Giám đốc



VŨ THỊ NHƯ MAI
Tổng Giám đốc



Số: 348 /BCKT-TC/2023/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 28/03/2023 từ trang 07 đến trang 44, bao gồm Bảng cân đối kế toán tại ngày 31/12/2022, 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 qui 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 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 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 31/12/2022, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh, 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 qui định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính.

Vấn đề cần nhấn mạnh

Căn cứ nghị quyết của Hội đồng quản trị ngày 10/5/2022; Công ty đã ký Thỏa thuận số 05/HDSLMT/VL-DR ngày 12/5/2022 với Công ty CP Quản Lý Vốn Và Tư Vấn Tài Chính Drumclife là Công ty có cùng Đại diện pháp luật để nhận cung cấp dịch vụ tư vấn kinh doanh Bất động sản. Theo qui định của pháp luật hiện hành thỏa thuận này cần được sự chấp thuận của Đại Hội đồng cổ đông; Hội đồng quản trị của công ty sẽ báo cáo xin ý kiến tại cuộc họp Đại hội đồng cổ đông gần nhất; trường hợp không được chấp thuận thì giao dịch trên sẽ phải hủy theo qui định của Pháp luật. Tuy nhiên, vào quý 4 năm 2022, các bên đã tiến hành thanh lý, không thực hiện thỏa thuận trên. Xem thêm chi tiết tại Thuyết minh VIII.3.2. Ý kiến kiểm toán của chúng tôi không bao gồm các vấn đề này.

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

Phó Tổng Giám đốc



NGUYỄN THỊ TUYẾT

Số GCN ĐKHN Kiểm toán: 0624-2023-142-1

TP. HCM, ngày 30 tháng 03 năm 2023

Kiểm toán viên

A blue ink signature, likely of Trần Nguyễn Hoàng Mai, written over a horizontal line.

TRẦN NGUYỄN HOÀNG MAI

Số GCN ĐKHN Kiểm toán: 1755-2023-142-1



BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2022

Đơn vị tính: VND

Chỉ tiêu	Mã số	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
A-TÀI SẢN NGẮN HẠN (100=110+120+130+140+150)	100		471.324.394.572	3.330.894.857
I. Tiền và các khoản tương đương tiền	110	V.1	2.722.861.238	921.532.941
1. Tiền	111		2.722.861.238	921.532.941
2. Các khoản tương đương tiền	112		-	-
II. Các khoản đầu tư tài chính ngắn hạn	120		-	-
1. Chứng khoán kinh doanh	121		-	-
2. Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh	122		-	-
3. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	123		-	-
III. Các khoản phải thu ngắn hạn	130		95.845.463.115	381.812.852
1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	V.2	1.750.500.000	334.059.284
2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	V.3	73.414.657.877	-
3. Phải thu nội bộ ngắn hạn	133		-	-
4. Phải thu theo tiến độ kế hoạch hợp đồng xây dựng	134		-	-
5. Phải thu về cho vay ngắn hạn	135		-	-
6. Phải thu ngắn hạn khác	136	V.4	20.787.542.038	154.990.368
7. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi (*)	137	V.5	(107.236.800)	(107.236.800)
8. Tài sản thiếu chờ xử lý	139		-	-
IV. Hàng tồn kho	140	V.6	364.634.338.615	6.807.624
1. Hàng tồn kho	141		364.634.338.615	6.807.624
2. Dự phòng giảm giá hàng tồn kho (*)	149		-	-
V. Tài sản ngắn hạn khác	150		8.121.731.604	2.020.741.440
1. Chi phí trả trước ngắn hạn	151	V.8	372.807.202	-
2. Thuế giá trị gia tăng được khấu trừ	152	V.9	7.748.677.387	2.020.494.425
3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà Nước	153	V.14	247.015	247.015
4. Giao dịch mua bán lại trái phiếu Chính phủ	154		-	-
5. Tài sản ngắn hạn khác	155		-	-
B. TÀI SẢN DÀI HẠN (200=210+220+240+250+260)	200		3.052.234.120	258.346.243.061
I. Các khoản phải thu dài hạn	210		-	-
1. Phải thu dài hạn của khách hàng	211		-	-
2. Trả trước cho người bán dài hạn	212		-	-
3. Vốn kinh doanh ở đơn vị trực thuộc	213		-	-
4. Phải thu nội bộ dài hạn	214		-	-
5. Phải thu về cho vay dài hạn	215		-	-
6. Phải thu dài hạn khác	216		-	-
7. Dự phòng phải thu dài hạn khó đòi (*)	219		-	-
II. Tài sản cố định	220		3.052.234.120	3.237.218.008
1. Tài sản cố định hữu hình	221	V.10	3.052.234.120	3.237.218.008
- Nguyên giá	222		3.699.677.728	3.699.677.728
- Giá trị hao mòn lũy kế (*)	223		(647.443.608)	(462.459.720)
2. Tài sản cố định thuê tài chính	224		-	-
- Nguyên giá	225		-	-
- Giá trị hao mòn lũy kế (*)	226		-	-
3. 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		-	-

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2022

Đơn vị tính: VND

Chỉ tiêu	Mã số	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
- Giá trị hao mòn lũy kế (*)	232		-	-
IV. Tài sản dở dang dài hạn	240	V.7	-	255.109.025.053
1. Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang	241		-	11.445.586.487
2. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	242		-	243.663.438.566
V. Các khoản đầu tư tài chính dài hạn	250		-	-
1. Đầu tư vào công ty con	251		-	-
2. Đầu tư vào công ty liên kết, liên doanh	252		-	-
3. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	253		-	-
4. Dự phòng giảm giá đầu tư tài chính dài hạn (*)	254		-	-
5. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	255		-	-
VI. Tài sản dài hạn khác	260		-	-
1. Chi phí trả trước dài hạn	261		-	-
2. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	262		-	-
3. Thiết bị, vật tư phụ tùng thay thế dài hạn	263		-	-
4. Tài sản dài hạn khác	268		-	-
TỔNG CỘNG TÀI SẢN (270=100+200)	270		474.376.628.692	261.677.137.918

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2022

Đơn vị tính: VND

Chỉ tiêu	Mã số	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
C. NỢ PHẢI TRẢ	300		310.918.720.346	98.462.791.589
I Nợ ngắn hạn	310		109.534.498.074	98.462.791.589
1. Phải trả người bán ngắn hạn	311	V.12	940.332.417	601.450.881
2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312	V.13	58.445.160.000	4.578.960.000
3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313	V.14	268.935.602	11.676.701
4. Phải trả người lao động	314		864.343.031	252.984.840
5. Chi phí phải trả ngắn hạn	315	V.15	-	2.617.769.871
6. Phải trả nội bộ ngắn hạn	316		-	-
7. Phải trả theo tiến độ kế hoạch hợp đồng xây dựng	317		-	-
8. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	318		-	-
9. Phải trả ngắn hạn khác	319	V.16a	399.949.296	399.949.296
10. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	320	V.11	48.615.777.728	90.000.000.000
11. Dự phòng phải trả ngắn hạn	321		-	-
12. Quỹ khen thưởng, phúc lợi	322		-	-
13. Quỹ bình ổn giá	323		-	-
14. Giao dịch mua bán lại trái phiếu chính phủ	324		-	-
II Nợ dài hạn	330		201.384.222.272	-
1. Phải trả người bán dài hạn	331		-	-
2. Người mua trả tiền trước dài hạn	332		-	-
3. Chi phí phải trả dài hạn	333		-	-
4. Phải trả nội bộ về vốn kinh doanh	334		-	-
5. Phải trả nội bộ dài hạn	335		-	-
6. Doanh thu chưa thực hiện dài hạn	336		-	-
7. Phải trả dài hạn khác	337	V.16b	-	-
8. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	338	V.11	201.384.222.272	-
9. Trái phiếu chuyển đổi	339		-	-
10. Cổ phiếu ưu đãi	340		-	-
11. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả	341		-	-
12. Dự phòng phải trả dài hạn	342		-	-
13. Quỹ phát triển khoa học và công nghệ	343		-	-
D. NGUỒN VỐN CHỦ SỞ HỮU	400		163.457.908.346	163.214.346.329
I. Vốn chủ sở hữu	410	V.17	163.457.908.346	163.214.346.329
1. Vốn đầu tư của chủ sở hữu	411		156.176.320.000	156.176.320.000
- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết	411a		156.176.320.000	156.176.320.000
- Cổ phiếu ưu đãi	411b		-	-
2. Thặng dư vốn cổ phần	412		1.476.860.000	1.476.860.000
3. Quyền chọn chuyển đổi trái phiếu	413		-	-
4. Vốn khác của chủ sở hữu	414		-	-
5. Cổ phiếu quỹ (*)	415		-	-
6. Chênh lệch đánh giá lại tài sản	416		-	-
7. Chênh lệch tỷ giá hối đoái	417		-	-
8. Quỹ đầu tư phát triển	418		94.830.030	94.830.030
9. Quỹ hỗ trợ sắp xếp doanh nghiệp	419		-	-
10. Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu	420		-	-
11. Lợi nhuận chưa phân phối	421		5.709.898.316	5.466.336.299
- LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối kỳ trước	421a		5.466.336.299	5.448.803.036
- LNST chưa phân phối kỳ này	421b		243.562.017	17.533.263



4
 VG
 PH
 PH
 AI
 HC

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2022

Đơn vị tính: VND

Chỉ tiêu	Mã số	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
12. Nguồn vốn đầu tư xây dựng cơ bản	422		-	-
II. Nguồn kinh phí và quỹ khác	430		-	-
1. Nguồn kinh phí	431		-	-
2. Nguồn kinh phí đã hình thành tài sản cố định	432		-	-
TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN (440 = 300 + 400)	440		474.376.628.692	261.677.137.918

TP. HCM, ngày 29 tháng 03 năm 2023

Người lập biểu



LÊ HOÀNG SƠN

Kế toán trưởng



LÊ HOÀNG SƠN

Tổng Giám đốc



VŨ THỊ NHƯ MAI

011729
CÔNG TY
TNHH
VỤ TƯ
HÍNH KẾ
KIỂM TỐ
PHÍA NAM
T.P. HỒ

012
TY
AN
TT
VIỆ
/ C

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH

Năm 2022

Đơn vị tính: VND

Chỉ tiêu	Mã số	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước
1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01	VI.1	286.529.778	828.017.552
2. Các khoản giảm trừ doanh thu	02	VI.2	-	-
3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ (10 = 01 - 02)	10		286.529.778	828.017.552
4. Giá vốn hàng bán	11	VI.3	6.807.624	590.857.005
5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ (20 = 10 - 11)	20		279.722.154	237.160.547
6. Doanh thu hoạt động tài chính	21	VI.4	3.885.611	9.989.022
7. Chi phí tài chính	22	VI.5	-	-
- Trong đó : Chi phí lãi vay	23		-	-
8. Chi phí bán hàng	25	VI.8b	32.689.376	44.035.608
9. Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	VI.8a	1.217.745.773	391.367.067
10. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh	30		(966.827.384)	(188.253.106)
11. Thu nhập khác	31	VI.6	1.450.500.000	215.561.203
12. Chi phí khác	32	VI.7	143.376.076	5.951.701
13. Lợi nhuận khác (40 = 31 - 32)	40		1.307.123.924	209.609.502
14. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế (50 = 30 + 40)	50		340.296.540	21.356.396
15. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	51	VI.10	96.734.523	3.823.133
16. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại	52		-	-
17. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp (60 = 50 - 51)	60		243.562.017	17.533.263
18. Lãi cơ bản trên cổ phiếu	70	VI.11	16	
19. Lãi suy giảm trên cổ phiếu	71	VI.12	16	

TP. HCM, ngày 29 tháng 03 năm 2023

Người lập biểu

Kế toán trưởng

Tổng Giám đốc






LÊ HOÀNG SƠN

LÊ HOÀNG SƠN

VŨ THỊ NHƯ MAI

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ

Năm 2022

(Theo phương pháp gián tiếp)

Đơn vị tính: VND

ST T	Chỉ tiêu	Mã số	Năm nay	Năm trước
I	LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH			
1	Lợi nhuận trước thuế	01	340.296.540	21.356.396
2	Điều chỉnh cho các khoản			
	Khấu hao tài sản cố định và bất động sản đầu tư	02	184.983.888	184.983.888
	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	(3.885.611)	(10.489.022)
	Chi phí lãi vay	06	-	-
	Các khoản điều chỉnh khác	07	-	-
3	Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động	08	521.394.817	195.851.262
	Tăng, giảm các khoản phải thu	09	(101.191.833.225)	1.548.985.950
	Tăng, giảm hàng tồn kho	10	(364.627.530.991)	23.449.067
	Tăng, giảm các khoản phải trả (Không kể lãi vay phải trả, thuế TNDN phải nộp)	11	54.853.023.238	(890.567.640)
	Tăng, giảm chi phí trả trước	12	(372.807.202)	15.275.269
	Tăng, giảm chứng khoán kinh doanh	13	-	-
	Tiền lãi vay đã trả	14	-	-
	Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	15	(3.823.133)	(93.057.846)
	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 sản xuất kinh doanh	20	(410.821.576.496)	799.936.062
II	LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ			
1	Tiền chi để mua sắm, xây dựng TSCĐ và các TS dài hạn khác	21	241.173.432.695	(85.104.521.642)
2	Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán TSCĐ và các TS dài hạn khác	22	-	500.000
3	Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác	23	-	-
4	Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác	24	-	-
5	Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	25	-	-
6	Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	26	-	-
7	Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27	3.885.611	9.989.022
	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	30	241.177.318.306	(85.094.032.620)
III	LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH			

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ

Năm 2022

(Theo phương pháp gián tiếp)

Đơn vị tính: VND

ST T	Chỉ tiêu	Mã số	Năm nay	Năm trước
1	Tiền thu từ phát hành cổ phiếu, nhận vốn góp của chủ sở hữu	31	-	3.709.920.000
2	Tiền trả lại vốn góp cho các chủ sở hữu, mua lại cổ phiếu của doanh nghiệp đã phát hành	32	-	-
3	Tiền thu từ đi vay	33	268.000.000.000	75.800.000.000
4	Tiền trả nợ gốc vay	34	(108.000.000.000)	-
5	Tiền trả nợ gốc thuê tài chính	35	-	-
6	Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu	36	-	(11.128.836)
	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính	40	160.000.000.000	79.498.791.164
IV	LƯU CHUYỂN TIỀN THUẦN TRONG NĂM (20+30+40)	50	(9.644.258.190)	(4.795.305.394)
1	Tiền và tương đương tiền đầu năm	60	921.532.941	5.716.838.335
	Ảnh hưởng của tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ	61	-	-
2	Tiền và tương đương tiền cuối năm (50+60+61)	70	(8.722.725.249)	921.532.941

5011729
CÔNG TY
TNHH
CH VỤ TƯ
CHÍNH KẾ
Ả KIỂM TO
PHÍA NAM
- T.P HỒ

TP. HCM, ngày 29 tháng 03 năm 2023

Người lập biểu

Kế toán trưởng

Tổng Giám đốc





LÊ HOÀNG SON

LÊ HOÀNG SON

VU THI NHU MAI

330140
CÔNG
CỔ PHÁ
TƯ VÀ PHÁT
MAI V
T.P HỒ

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Năm 2022

I. Đặc điểm hoạt động của doanh nghiệp

1. Hình thức sở hữu vốn

Công ty Cổ phần Viễn Liên được thành lập theo Giấy phép thành lập Công ty số 223/GP ngày 02/03/1993 do Ủy ban Nhân dân TP. Hồ Chí Minh cấp. Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 059051 ngày 05/03/1993, đăng ký thay đổi lần thứ 26 ngày 29/07/2019 do Sở Kế hoạch và Đầu tư TP. Hồ Chí Minh cấp.

Trụ sở chính của Công ty tại: A3.4A12 Chung cư The GoldView, 346 Bến Vân Đồn, phường 1, quận 4, TP. Hồ Chí Minh

2. Lĩnh vực kinh doanh

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

3. Ngành nghề kinh doanh

- 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.
- Xây dựng nhà các loại. Chi tiết: Xây dựng công trình dân dụng.
- Hoạt động kiến trúc và tư vấn kỹ thuật có liên quan. Chi tiết: Thiết kế công trình thông tin liên lạc và bưu chính viễn thông (trạm đài thu phát, hệ thống cáp, cột anten). Tư vấn lập dự án đầu tư, lập báo cáo kinh tế kỹ thuật (trừ tư vấn tài chính, kế toán). Tư vấn đấu thầu. Thẩm định thiết kế kỹ thuật công trình viễn thông và tin học. Kiểm định chất lượng công trình xây dựng, bưu chính viễn thông.
- Lắp đặt hệ thống cấp, thoát nước, lò sưởi và điều hòa không khí.
- Lắp đặt hệ thống Xây dựng khác. Chi tiết: Lắp đặt hệ thống điện lạnh dân dụng và công nghiệp.
- Xây dựng công trình kỹ thuật dân dụng khác. Chi tiết: Xây dựng công trình công nghiệp.
- Xây dựng công trình đường sắt và đường bộ. Chi tiết: Xây lắp công trình đường bộ.
- Xây dựng công trình công ích. Chi tiết: Xây lắp công trình bưu chính viễn thông.
- Lắp đặt hệ thống điện.
- Sửa chữa thiết bị liên lạc. Chi tiết: Sửa chữa, bảo trì các thiết bị bưu chính viễn thông.
- Đại lý, môi giới đầu giá. Chi tiết: Đại lý kinh doanh thiết bị bưu chính viễn thông. Đại lý dịch vụ bưu chính, viễn thông.
- Bán buôn đồ dùng khác cho gia đình. Chi tiết: Mua bán hàng điện lạnh. Bán buôn sách, báo, tạp chí, văn phòng phẩm (có nội dung được phép lưu hành).
- Bán buôn thiết bị và linh kiện điện tử, viễn thông. Chi tiết: Mua bán thiết bị đầu cuối viễn thông; cáp, thiết bị viễn thông.
- Sửa chữa thiết bị, đồ dùng gia đình. Chi tiết: Sửa chữa, bảo trì các thiết bị điện lạnh.
- Hoạt động viễn thông có dây. Chi tiết: Cung cấp dịch vụ internet (ISP)
- Quảng cáo. Chi tiết: Dịch vụ quảng cáo thương mại. Dịch vụ tiếp thị.
- Trồng rừng và chăm sóc rừng. Chi tiết: Trồng rừng.
- Dịch vụ lưu trú ngắn ngày. Chi tiết: Kinh doanh khách sạn (không hoạt động tại trụ sở).

4. Chu kỳ sản xuất kinh doanh thông thường: 12 tháng

5. Đặc điểm hoạt động của doanh nghiệp trong năm tài chính có ảnh hưởng đến báo cáo tài chính:

Trong năm 2022, Công ty Cổ phần Viễn Liên đã đổi tên thành Công ty Cổ phần Đầu Tư Và Phát Triển Sao Mai Việt (Công ty), Công ty đã thay đổi nhân sự quản lý chủ chốt, tập trung nguồn lực phát triển chính vào các dự án bất động sản đang đầu tư và khai thác của Công ty.

6. Cấu trúc doanh nghiệp

- Danh sách công ty con: Không có
- Danh sách các công ty liên doanh, liên kết: không có
- Danh sách các đơn vị trực thuộc không có tư cách pháp nhân hạch toán phụ thuộc: Không có

7. Số lao động bình quân: 14 người

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Năm 2022

II. Kỳ kế toán, đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán

1. Kỳ kế toán năm : bắt đầu từ ngày 01/01 và kết thúc vào ngày 31/12 hàng năm.
2. Đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán : đồng Việt Nam (VND)

III. Chuẩn mực và chế độ kế toán áp dụng

1. Chế độ kế toán áp dụng

Công ty áp dụng chế độ kế toán Việt Nam ban hành theo Thông tư số 200/2014/TT-BTC ngày 22/12/2014 cũng như các thông tư hướng dẫn thực hiện chuẩn mực kế toán của Bộ Tài chính trong việc lập và trình bày Báo cáo tài chính.

2. Tuyên bố về việc tuân thủ Chuẩn mực kế toán và Chế độ kế toán

Công ty đã áp dụng các Chuẩn mực kế toán Việt Nam và các văn bản hướng dẫn Chuẩn mực do Nhà nước đã ban hành. Các báo cáo tài chính được lập và trình bày theo đúng quy định của chuẩn mực, thông tư hướng dẫn thực hiện chuẩn mực và Chế độ kế toán hiện hành đang áp dụng.

IV. Các chính sách kế toán áp dụng

1. Nguyên tắc chuyển đổi Báo cáo tài chính lập bằng ngoại tệ sang Đồng Việt Nam

- Không áp dụng

2. Các loại tỷ giá hối đoái áp dụng trong kế toán : không áp dụng

3. Nguyên tắc xác định lãi suất thực tế dùng để chiết khấu dòng tiền : không áp dụng

4. Nguyên tắc ghi nhận các khoản 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.

5. Nguyên tắc kế toán các khoản đầu tư tài chính :

a. Chứng khoán kinh doanh:

Không áp dụng

b. Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn

Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn bao gồm: các khoản tiền gửi ngân hàng có kỳ hạn nắm giữ đến ngày đáo hạn với mục đích thu lãi hàng kỳ.

c. Đối với các khoản cho vay:

Các khoản cho vay được ghi nhận theo giá gốc.

Dự phòng phải thu khó đòi của các khoản cho vay được lập căn cứ vào dự kiến mức tổn thất có thể xảy ra và được ghi nhận vào chi phí tài chính trong kỳ

d. Đối với các khoản đầu tư vào công ty con, công ty liên doanh, liên kết:

Các khoản đầu tư vào công ty con, công ty liên doanh, liên kết được ghi nhận ban đầu theo giá gốc, bao gồm giá mua hoặc khoản góp vốn cộng các chi phí liên quan trực tiếp đến việc đầu tư. Trường hợp đầu tư bằng tài sản phi tiền tệ, giá phí khoản đầu tư được ghi nhận theo giá trị hợp lý của tài sản phi tiền tệ tại thời điểm phát sinh.

Cổ tức và lợi nhuận của các kỳ trước khi khoản đầu tư được mua được hạch toán giảm giá trị của chính khoản đầu tư đó. Cổ tức và lợi nhuận của các kỳ sau khi khoản đầu tư được mua được ghi nhận doanh thu tài chính. Trường hợp nhận cổ tức bằng cổ phiếu thì chỉ theo dõi số lượng cổ phiếu được nhận trên thuyết minh Báo cáo tài chính, không ghi nhận tăng giá trị khoản đầu tư và doanh thu hoạt động tài chính

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Năm 2022

Dự phòng tổn thất cho các khoản đầu tư vào công ty con, công ty liên doanh, liên kết được trích lập khi công ty con, công ty liên doanh, liên kết bị lỗ với mức trích lập bằng chênh lệch giữa vốn góp thực tế của các bên tại công ty con, công ty liên doanh, liên kết và vốn chủ sở hữu thực có nhân với tỷ lệ góp vốn của Công ty so với tổng số vốn góp thực tế của các bên tại công ty con, công ty liên doanh, liên kết. Đối với các đơn vị được đầu tư là doanh nghiệp độc lập không có công ty con, căn cứ để nhà đầu tư trích lập dự phòng tổn thất đầu tư vào đơn vị khác là Báo cáo tài chính của bên được đầu tư đó; Nếu các đơn vị được đầu tư là đối tượng lập Báo cáo tài chính hợp nhất thì căn cứ để xác định dự phòng tổn thất là Báo cáo tài chính hợp nhất.

Tăng, giảm số dự phòng tổn thất đầu tư vào công ty con, công ty liên doanh, liên kết được trích lập tại ngày lập báo cáo tài chính và được ghi nhận vào chi phí tài chính.

đ. Đối với các khoản đầu tư vào công cụ vốn của đơn vị khác:

Không áp dụng

e. Các phương pháp kế toán đối với các giao dịch khác liên quan đến đầu tư tài chính:

- Giao dịch hoán đổi cổ phiếu : không phát sinh
- Giao dịch đầu tư dưới hình thức góp vốn: không phát sinh
- Giao dịch dưới hình thức mua lại phần vốn góp: không phát sinh
- Phương pháp kế toán đối với khoản cổ tức được chia bằng cổ phiếu: không phát sinh

6. Nguyên tắc kế toán nợ phải thu :

Các khoản nợ phải thu được trình bày theo giá trị ghi sổ trừ đi các khoản dự phòng phải thu khó đòi.

Việc phân loại các khoản phải thu là phải thu khách hàng, phải thu nội bộ và phải thu khác được thực hiện theo nguyên tắc sau:

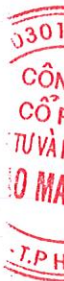
- Phải thu của khách hàng phản ánh các khoản phải thu mang tính chất thương mại phát sinh từ giao dịch có tính chất mua - bán giữa Công ty và người mua là đơn vị độc lập với Công ty, bao gồm cả các khoản phải thu về tiền bán hàng xuất khẩu ủy thác cho đơn vị khác.
- Phải thu nội bộ phản ánh các khoản phải thu các đơn vị trực thuộc không có tư cách pháp nhân hạch toán phụ thuộc.
- Phải thu khác phản ánh các khoản phải thu không có tính thương mại, không liên quan đến giao dịch mua - bán.

Dự phòng phải thu khó đòi được lập cho từng khoản nợ phải thu khó đòi căn cứ vào tuổi nợ quá hạn của các khoản nợ hoặc dự kiến mức tổn thất có thể xảy ra, cụ thể như sau:

- Đối với nợ phải thu quá hạn thanh toán, trích lập dự phòng theo tỷ lệ
 - 30% giá trị đối với khoản nợ phải thu quá hạn từ trên 6 tháng đến dưới 1 năm.
 - 50% giá trị đối với khoản nợ phải thu quá hạn từ trên 1 năm đến dưới 2 năm.
 - 70% giá trị đối với khoản nợ phải thu quá hạn từ trên 2 năm đến dưới 3 năm.
 - 100% giá trị đối với khoản nợ phải thu quá hạn từ trên 3 năm.
- Đối với nợ phải thu chưa quá hạn thanh toán nhưng khó có khả năng thu hồi: căn cứ vào dự kiến mức tổn thất để lập dự phòng.

7. Nguyên tắc ghi nhận hàng tồn kho

- Hàng tồn kho được tính 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 bao gồm chi phí mua, chi phí chế biến 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.
- Giá trị hàng tồn kho 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 vào thời điểm cuối năm là số chênh lệch giữa giá gốc của hàng tồn kho lớn hơn giá trị thuần có thể thực hiện được của chúng. Công ty không trích lập dự phòng giảm giá hàng tồn kho.



BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Năm 2022

8. Nguyên tắc ghi nhận và khấu hao TSCĐ, Tài sản cố định thuê tài chính, Bất động sản đầu tư

a. Nguyên tắc ghi nhận và khấu hao Tài sản cố định hữu hình và Tài sản cố định vô hình

- Tài sản cố định được thể hiện theo nguyên giá trừ hao mòn lũy kế. Nguyên giá tài sản cố định bao gồm toàn bộ các chi phí mà Công ty phải bỏ ra để có được tài sản cố định tính đến thời điểm đưa tài sản đó 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 phát sinh không thỏa mãn điều kiện trên được ghi nhận là chi phí sản xuất, kinh doanh trong kỳ.
- Khấu hao được trích theo phương pháp đường thẳng. Tỷ lệ khấu hao Tài sản cố định hữu hình, vô hình được áp dụng theo Thông tư 45/2013/TT-BTC ngày 25/4/2013 do Bộ Tài Chính ban hành.

b. Nguyên tắc ghi nhận và khấu hao Tài sản cố định thuê tài chính

- Tài sản cố định thuê tài chính: Nguyên giá của tài sản cố định thuê tài chính được ghi nhận bằng giá trị hợp lý của tài sản thuê hoặc là giá trị hiện tại của khoản thanh toán tiền thuê tối thiểu (trường hợp giá trị hợp lý cao hơn giá trị hiện tại của khoản thanh toán tiền thuê tối thiểu) cộng với các chi phí trực tiếp phát sinh ban đầu liên quan đến hoạt động thuê tài chính. Công ty không phát sinh các nghiệp vụ liên quan đến tài sản cố định thuê tài chính.

c. Nguyên tắc ghi nhận và khấu hao bất động sản đầu tư

- Bất động sản đầu tư được ghi nhận theo giá gốc. Trong quá trình nắm giữ chờ tăng giá hoặc cho thuê hoạt động, bất động sản đầu tư được ghi nhận theo nguyên giá, hao mòn lũy kế và giá trị còn lại.
- Bất động sản đầu tư được tính trích khấu hao như tài sản cố định của công ty.

9. Nguyên tắc kế toán các hợp đồng hợp tác kinh doanh : không phát sinh

10. Nguyên tắc kế toán thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại : không phát sinh

11. Nguyên tắc kế toán chi phí trả trước

- Chi phí trả trước được phân bổ dần theo phương pháp đường thẳng và thời gian phân bổ được căn cứ vào tính chất, mức độ từng loại chi phí để phân bổ hợp lý.
- Chi phí trả trước được theo dõi chi tiết theo kỳ hạn.

12. Nguyên tắc kế toán nợ phải trả :

Việc phân loại các khoản phải trả là phải trả người bán, phải trả nội bộ và 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
- + Phải trả nội bộ phản ánh 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 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.

Công ty không đánh giá lại nợ phải trả thỏa mãn định nghĩa các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ.

Công ty không ghi nhận nợ phải trả thấp hơn nghĩa vụ phải thanh toán.

Công ty không lập dự phòng nợ phải trả.

13. Nguyên tắc ghi nhận vay và nợ phải trả thuê tài chính :

Các khoản vay và nợ phải trả thuê tài chính được theo dõi theo từng đối tượng cho vay, từng kế ước vay nợ và kỳ hạn phải trả của các khoản vay và nợ phải trả thuê tài chính.

14. Nguyên tắc ghi nhận và vốn hóa các khoản chi phí đi vay

Chi phí đi vay được ghi nhận vào chi phí sản xuất, kinh doanh trong kỳ khi phát sinh, trừ chi phí đi vay liên quan trực tiếp đến việc đầu tư xây dựng hoặc sản xuất tài sản dở dang được tính vào giá trị của tài sản đó (được vốn hoá) khi có đủ các điều kiện quy định trong Chuẩn mực Kế toán Việt Nam số 16 “Chi phí đi vay”.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Năm 2022

Công ty không phát sinh nghiệp vụ vốn hóa chi phí đi vay.

15. Nguyên tắc ghi nhận chi phí phải trả

Các khoản chi phí thực tế chưa phát sinh nhưng được ước tính để ghi nhận vào chi phí sản xuất, kinh doanh trong kỳ để đảm bảo khi chi phí phát sinh thực tế không gây đột biến cho chi phí sản xuất kinh doanh trên cơ sở đảm bảo nguyên tắc phù hợp giữa doanh thu và chi phí. Khi các chi phí đó phát sinh, nếu có chênh lệch với số đã trích, kế toán tiến hành ghi bổ sung hoặc ghi giảm chi phí tương ứng với phần chênh lệch.

16. Nguyên tắc và phương pháp ghi nhận các khoản dự phòng phải trả

- Nguyên tắc ghi nhận dự phòng phải trả:

Các khoản dự phòng phải trả được ghi nhận khi thoả mãn các điều kiện quy định trong Chuẩn mực kế toán số 18 "Các khoản dự phòng, tài sản và nợ tiềm tàng".

- Phương pháp ghi nhận dự phòng phải trả:

Các khoản dự phòng phải trả được lập thêm (hoặc hoàn nhập) theo số chênh lệch lớn hơn (hoặc nhỏ hơn) giữa số dự phòng phải trả phải lập năm nay so với số dự phòng phải trả đã lập năm trước chưa sử dụng đang ghi trên sổ kế toán.

Công ty không phát sinh Dự phòng phải trả

17. Nguyên tắc ghi nhận doanh thu chưa thực hiện

Doanh thu chưa thực hiện gồm số tiền của khách hàng đã trả trước cho một hoặc nhiều kỳ kế toán về cho thuê tài sản.

Doanh thu chưa thực hiện được kết chuyển vào Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ hoặc Doanh thu hoạt động tài chính theo số tiền được xác định phù hợp với từng kỳ kế toán.

Công ty không phát sinh Doanh thu chưa thực hiện

18. Nguyên tắc ghi nhận vốn chủ sở hữu :

a. Nguyên tắc ghi nhận vốn đầu tư của chủ sở hữu, thặng dư vốn cổ phần, vốn khác của chủ sở hữu:

+ Vốn đầu tư của chủ sở hữu: được ghi nhận theo số vốn thực góp của chủ sở hữu;

+ Thặng dư vốn cổ phần: được ghi nhận theo số chênh lệch lớn hơn (hoặc nhỏ hơn) giữa giá thực tế phát hành và mệnh giá cổ phiếu ở các công ty cổ phần khi phát hành cổ phiếu lần đầu, phát hành bổ sung hoặc tái phát hành cổ phiếu quỹ;

+ Vốn khác của chủ sở hữu: được ghi theo giá trị còn lại giữa giá trị hợp lý của các tài sản mà công ty được các tổ chức, cá nhân khác tặng, biếu, sau khi trừ (-) khoản thuế phải nộp (nếu có) liên quan đến các tài sản được tặng, biếu này.

Tại công ty chỉ phát sinh nghiệp vụ ghi nhận vốn đầu tư của chủ sở hữu và thặng dư vốn cổ phần

b. Nguyên tắc ghi nhận chênh lệch đánh giá lại tài sản:

Tại công ty không phát sinh nghiệp vụ đánh giá lại tài sản.

c. Nguyên tắc ghi nhận các khoản chênh lệch tỷ giá hối đoái:

Các khoản chênh lệch tỷ giá hối đoái phản ánh trên Bảng Cân đối kế toán là chênh lệch tỷ giá hối đoái phát sinh hoặc đánh giá lại cuối kỳ của các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ (lãi hoặc lỗ tỷ giá) của hoạt động đầu tư XDCB (giai đoạn trước hoạt động, chưa hoàn thành đầu tư).

Tại công ty không phát sinh nghiệp vụ chênh lệch tỷ giá

d. Nguyên tắc ghi nhận lợi nhuận chưa phân phối:

Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối phản ánh trên Bảng Cân đối kế toán là số lợi nhuận (lãi hoặc lỗ) từ các hoạt động của doanh nghiệp sau khi trừ (-) chi phí thuế TNDN của năm nay và các khoản điều chỉnh do áp dụng hồi tố thay đổi chính sách kế toán và điều chỉnh hồi tố sai sót trọng yếu của các năm trước.

19. Nguyên tắc và phương pháp ghi nhận doanh thu :

a. Doanh thu bán hàng:

Doanh thu bán hàng được ghi nhận khi thoả mãn các điều kiện ghi nhận doanh thu bán hàng quy định tại Chuẩn mực kế toán số 14 "Doanh thu và thu nhập khác" như:

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Năm 2022

- + Phần lớn rủi ro và lợi ích gắn liền với quyền sở hữu sản phẩm hoặc hàng hóa đã được chuyển giao 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 thu được hoặc sẽ thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch bán hàng.
- + Xác định được chi phí liên quan đến giao dịch bán hàng.

Doanh thu bán hàng được xác định theo giá trị hợp lý của các khoản tiền đã thu hoặc sẽ thu được theo nguyên tắc kế toán dồn tích. Các khoản nhận trước của khách hàng không ghi nhận là doanh thu trong kỳ. Trường hợp bán hàng trả chậm thì phần lãi trả chậm được hoãn lại ở khoản mục "Doanh thu chưa thực hiện" và sẽ ghi nhận vào doanh thu hoạt động tài chính khi đến hạn thu được khoản tiền lãi này.

b. Doanh thu cung cấp dịch vụ:

Doanh thu cung cấp dịch vụ được ghi nhận khi thỏa mãn các điều kiện ghi nhận doanh thu cung cấp dịch vụ quy định tại Chuẩn mực kế toán số 14 "Doanh thu và thu nhập khác" như:

- + 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 vào ngày lập Bảng cân đối kế toán;
- + Xác định được chi phí phát sinh cho giao dịch và chi phí để hoàn thành giao dịch cung cấp dịch vụ đó

Phần công việc cung cấp dịch vụ đã hoàn thành được xác định theo phương pháp đánh giá công việc hoàn thành.

c. Doanh thu hoạt động tài chính:

Doanh thu hoạt động tài chính bao gồm doanh thu phát sinh từ tiền lãi, tiền bản quyền, cổ tức, lợi nhuận được chia và các khoản doanh thu hoạt động tài chính khác được ghi nhận khi thỏa mãn đồng thời hai (2) điều kiện sau:

- + Có khả năng thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch đó;
- + Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn.

d. Doanh thu hợp đồng xây dựng:

Phần công việc hoàn thành của hợp đồng xây dựng làm cơ sở xác định doanh thu được xác định theo phương pháp đánh giá phần công việc đã hoàn thành/ hoặc theo phương pháp tỷ lệ phần trăm (%) giữa khối lượng xây lắp đã hoàn thành so với tổng khối lượng xây lắp phải hoàn thành của hợp đồng.

20. Nguyên tắc kế toán các khoản giảm trừ doanh thu

Các khoản giảm trừ doanh thu bao gồm chiết khấu, giảm giá hàng bán, hàng bán bị trả lại phát sinh cùng kỳ tiêu thụ sản phẩm, hàng hóa, dịch vụ được điều chỉnh giảm doanh thu của kỳ phát sinh.

Trường hợp sản phẩm, hàng hóa, dịch vụ đã tiêu thụ từ kỳ trước, đến kỳ này mới phát sinh giảm giá hàng bán, trả lại thì được ghi giảm theo nguyên tắc:

- + Nếu khoản giảm giá, trả lại phát sinh trước thời điểm phát hành Báo cáo tài chính kỳ này thì ghi giảm doanh thu trên Báo cáo tài chính kỳ này.
- + Nếu khoản giảm giá, trả lại phát sinh sau thời điểm phát hành Báo cáo tài chính kỳ này thì ghi giảm doanh thu trên Báo cáo tài chính kỳ sau.

21. Nguyên tắc kế toán giá vốn hàng bán

Giá vốn của sản phẩm, hàng hóa, dịch vụ, bất động sản đầu tư; giá thành sản xuất của sản phẩm xây lắp (đối với doanh nghiệp xây lắp) bán trong kỳ. Ngoài ra, giá vốn còn phản ánh các chi phí liên quan đến hoạt động kinh doanh bất động sản đầu tư như: Chi phí khấu hao; chi phí sửa chữa; chi phí nghiệp vụ cho thuê BĐS đầu tư theo phương thức cho thuê hoạt động (trường hợp phát sinh không lớn); chi phí nhượng bán, thanh lý BĐS đầu tư...

Đối với phần giá trị hàng tồn kho hao hụt, mất mát, kế toán phải tính ngay vào giá vốn hàng bán (sau khi trừ đi các khoản bồi thường, nếu có).

11729
CÔNG TY
TNHH
ĐẦU TƯ VÀ
PHÁT TRIỂN
SAO MAI VIỆT
KIỂM TOÁN
ĐIỂN NAM
TP. HỒ CHÍ MINH

3014
CÔNG TY
CỔ PHẦN
ĐẦU TƯ VÀ
PHÁT TRIỂN
SAO MAI VIỆT
TP. HỒ CHÍ MINH

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Năm 2022

Đối với chi phí nguyên vật liệu trực tiếp tiêu hao vượt mức bình thường, chi phí nhân công, chi phí sản xuất chung cố định không phân bổ vào giá trị sản phẩm nhập kho, kế toán phải tính ngay vào giá vốn hàng bán (sau khi trừ đi các khoản bồi thường, nếu có) kể cả khi sản phẩm, hàng hóa chưa được xác định là tiêu thụ.

Các khoản thuế nhập khẩu, thuế tiêu thụ đặc biệt, thuế bảo vệ môi trường đã tính vào giá trị hàng mua, nếu khi xuất bán hàng hóa mà các khoản thuế đó được hoàn lại thì được ghi giảm giá vốn hàng bán.

22. Nguyên tắc và phương pháp ghi nhận chi phí tài chính

Các khoản chi phí được ghi nhận vào chi phí tài chính gồm:

- + Chi phí hoặc các khoản lỗ liên quan đến các hoạt động đầu tư tài chính;
- + Chi phí cho vay và đi vay vốn;
- + Các khoản lỗ do thay đổi tỷ giá hối đoái của các nghiệp vụ phát sinh liên quan đến ngoại tệ;
- + Dự phòng giảm giá đầu tư chứng khoán.

Các khoản trên được ghi nhận theo tổng số phát sinh trong kỳ, không bù trừ với doanh thu hoạt động tài chính.

23. Nguyên tắc kế toán 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 quản lý chung của công ty.

24. Nguyên tắc và phương pháp ghi nhận chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành, chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại:

Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành được xác định trên cơ sở thu nhập chịu thuế và thuế suất thuế thu nhập doanh nghiệp trong năm hiện hành.

Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại được xác định trên cơ sở số chênh lệch tạm thời được khấu trừ, số chênh lệch tạm thời chịu thuế và thuế suất thuế thu nhập doanh nghiệp.

Không bù trừ chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành với chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại.

25. 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.

26. 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.

ĐVT : VND

V. Thông tin bổ sung cho các khoản mục trình bày trong Bảng Cân đối kế toán

1. Tiền và các khoản tương đương tiền :

	Số cuối năm	Số đầu năm
Tiền mặt tại quỹ (*)	48.518.411	11.727.412
Tiền gửi ngân hàng (**)	2.674.342.827	909.805.529
- Ngân hàng TMCP Việt Nam Thịnh Vượng (VP Bank)- Chi nhánh Sài Gòn	1.833.674.641	-
- Ngân hàng TMCP Hàng Hải VN-CN HCM - VND	-	44.937.029
- Ngân hàng TMCP Ngoại Thương Việt Nam - CN Nam Sài Gòn	837.966.324	861.853.416
- Ngân hàng TMCP Đầu Tư Và Phát Triển Việt Nam - CN Tp.HCM	2.701.862	3.015.084
Tiền đang chuyển	-	-
Các khoản tương đương tiền	-	-
Tổng	2.722.861.238	921.532.941

Ghi chú:

(*) Số liệu tiền mặt được trình bày tại phần thuyết minh này căn cứ vào sổ quỹ tiền mặt và biên bản kiểm kê quỹ tiền mặt vào ngày 31/12/2022.

(**) Số dư tiền gửi ngân hàng tại thời điểm 31/12/2022 phù hợp giữa sổ kế toán chi tiết của Công ty với sổ phụ các Ngân hàng giao dịch.



CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ PHÁT TRIỂN SAO MAI VIỆTA3.4A12 Chung cư The GoldView, 346 Bến Vân Đồn,
phường 1, quận 4, TP. Hồ Chí Minh

Báo cáo tài chính

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2022

	<u>Số cuối năm</u>	<u>Số đầu năm</u>
2. Phải thu của khách hàng		
a. Phải thu của khách hàng ngắn hạn	1.750.500.000	334.059.284
Công ty TNHH Sơn Phú Quang	300.000.000	-
Công ty TNHH Thương Mại Dịch Vụ Thiên Quang Phát	1.450.500.000	-
Công ty TNHH MTV Hoàng Gia Phú Quốc	-	253.000.000
Ban quản lý Dự án Tây thành phố - Viễn Thông Tp.HCM	-	81.059.284
- Các khoản phải thu khách hàng khác	-	-
b. Phải thu của khách hàng dài hạn	-	-
c. Phải thu của khách hàng là các bên liên quan	-	-
Cộng	1.750.500.000	334.059.284
3. Trả trước cho người bán		
a. Trả trước cho người bán ngắn hạn	73.414.657.877	-
Công ty CP Đầu Tư Và Phát Triển Dự Án Bất Động Sản Sao Mai	44.943.597.327	-
Công ty TNHH MTV Tư Vấn Tài Chính Shearman Và Capital	20.000.000.000	-
Công ty TNHH Thương Mại Dịch Vụ Asean Houses	6.400.000.000	-
Công ty TNHH Thương Mại Dịch Vụ Thiên Quang Phát	1.450.500.000	-
- Các khoản trả trước cho người bán khác	620.560.550	-
b. Trả trước cho người bán dài hạn	-	-
c. Trả trước cho người bán là các bên liên quan	-	-
Cộng	73.414.657.877	-

011729-
CÔNG TY
TNHH
VU TƯ VÀ
HÌNH KẾ TỐC
KIỂM TOÁN
PHÍA NAM
TP.HỒ C

40
NG T
PHÁ
PHÁT
AI V
HỒ

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

A3.4A12 Chung cư The GoldView, 346 Bến Vân Đồn, phường 1, quận 4, TP. Hồ Chí Minh

Báo cáo tài chính

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2022

4. Phải thu khác

	Số cuối năm		Số đầu năm	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
a. Ngắn hạn	20.787.542.038	(107.236.800)	154.990.368	(107.236.800)
- Tạm ứng	457.182.794	-	39.900.000	-
- Phải thu khác (*)	20.330.359.244	(107.236.800)	115.090.368	(107.236.800)
b. Dài hạn	-	-	-	-
Cộng	20.787.542.038	(107.236.800)	154.990.368	(107.236.800)

Ghi chú:

(*) Chi tiết phải thu khác

	Số cuối năm		Số đầu năm	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
Phải thu Yên Linh	107.236.800	(107.236.800)	107.236.800	(107.236.800)
Thuế TNCN phải thu lại	-	-	7.853.568	-
Vũ Thị Như Mai	20.184.272.444	-	-	-
Công ty CP Đầu Tư Và Phát Triển Dự Án Bất Động Sản Sao Mai	5.100.000	-	-	-
Phải thu khác	33.750.000	-	-	-
Bảo hiểm xã hội nộp thừa	-	-	-	-
Cộng	20.330.359.244	(107.236.800)	115.090.368	(107.236.800)

5. Nợ xấu

	Số cuối năm		Số đầu năm		Đối tượng nợ
	Giá trị	Giá trị có thể thu hồi	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi	
- Tổng giá trị các khoản phải thu, cho vay quá hạn thanh toán	107.236.800	-	107.236.800	-	Yên Linh
- Khả năng thu hồi nợ phải thu quá hạn	-	-	-	-	
Cộng	107.236.800	-	107.236.800	-	



6. Hàng tồn kho

	Số cuối năm		Số đầu năm	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
- Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang (*)	364.616.219.357	-	-	-
- Hàng hóa	18.119.258	-	6.807.624	-
Tổng	364.634.338.615	-	6.807.624	-

Ghi chú:

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

(*)Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang ngắn hạn tại ngày 31/12/2022 bao gồm:

Khoản mục	Số cuối năm
a. Dự án Cửa Cạn	
Phí công chứng hồ sơ đất	35.806.000
Lệ phí trước bạ nhà đất	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
b. Dự án Hàm Ninh	
- 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
- 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
- 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
- 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	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



Khoản mục

b. Dự án Hàm Ninh (tiếp theo)

- 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

- Lệ phí trước bạ đất

- Chi phí lãi vay

- 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

Cộng

Nghị Quyết Đại Hội đồng cổ đông năm 2022 ngày 18/03/2022 đã thông qua chiến lược kinh doanh, 2 dự án trên được Công ty tập trung xúc tiến để sẵn sàng có dòng tiền thu về trong ngắn hạn.

Số cuối năm

29.951.767.452

1.174.533.350

21.356.180.829

132.715.402.831

364.616.219.357

7. Tài sản dở dang dài hạn

Khoản mục

a. Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang dài hạn

Phí công chứng hồ sơ đất

Lệ phí trước bạ nhà đất

Chi phí nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất dự án của Công ty TNHH MTV Du Lịch Thương Mại Kiên Giang

Cộng

Số cuối năm

Giá gốc

Giá trị có thể thu hồi

Số đầu năm

Giá gốc

Giá trị có thể thu hồi

-

-

-

-

35.806.000

61.346.250

11.348.434.237

11.445.586.487

35.806.000

61.346.250

11.348.434.237

11.445.586.487

Số cuối năm

-

-

Số đầu năm

243.663.438.566

243.663.438.566

b. Xây dựng cơ bản dở dang

- Xây dựng cơ bản (*)

Cộng

(*) Chi tiết xây dựng cơ bản dở dang

- 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

Số cuối năm

-

Số đầu năm

49.250.091.900

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

A3.4A12 Chung cư The GoldView, 346 Bến Vân Đồn, phường 1, quận 4, TP. Hồ Chí Minh

Báo cáo tài chính

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2022

	<u>Số cuối năm</u>	<u>Số đầu năm</u>
(*) Chi tiết xây dựng cơ bản dở dang		
- 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
- 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
- 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	-	564.000.000
- 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
- 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
- Chi phí lãi vay	-	2.967.906.856
- 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	-	59.928.527.941
Cộng	<u>-</u>	<u>243.663.438.566</u>
8. Chi phí trả trước	<u>Số cuối năm</u>	<u>Số đầu năm</u>
Ngắn hạn	372.807.202	-
- Công cụ, dụng cụ xuất dùng	34.218.136	-
- Chi phí sửa chữa văn phòng	126.280.000	-
- Các khoản khác	212.309.066	-
Cộng	<u>372.807.202</u>	<u>-</u>
9. Tài sản khác	<u>Số cuối năm</u>	<u>Số đầu năm</u>
a. Ngắn hạn	7.748.677.387	2.020.494.425
- Thuế giá trị gia tăng được khấu trừ	7.748.677.387	2.020.494.425
b. Dài hạn	-	-
Cộng	<u>7.748.677.387</u>	<u>2.020.494.425</u>



10. Tăng giảm Tài sản cố định hữu hình

Chỉ tiêu	Nhà cửa, vật kiến trúc	Máy móc, thiết bị	Phương tiện vận tải	Dụng cụ quản lý	Tài sản khác	Cộng
Nguyên giá TSCĐ hữu hình						
Số dư đầu năm	3.699.677.728	-	-	-	-	3.699.677.728
- Mua trong năm	-	-	-	-	-	-
- Đầu tư XD CB hoàn thành	-	-	-	-	-	-
- Tăng khác	-	-	-	-	-	-
- Chuyển sang bất động sản đầu tư	-	-	-	-	-	-
- Thanh lý, nhượng bán	-	-	-	-	-	-
- Giảm khác	-	-	-	-	-	-
Số dư cuối năm	3.699.677.728	-	-	-	-	3.699.677.728
Giá trị hao mòn lũy kế						
Số dư đầu năm	462.459.720	-	-	-	-	462.459.720
- Khấu hao trong năm	184.983.888	-	-	-	-	184.983.888
- Tăng khác	-	-	-	-	-	-
- Chuyển sang bất động sản đầu tư	-	-	-	-	-	-
- Thanh lý, nhượng bán	-	-	-	-	-	-
- Giảm khác	-	-	-	-	-	-
Số dư cuối năm	647.443.608	-	-	-	-	647.443.608
Giá trị còn lại của TSCĐ hữu hình						
- Tại ngày đầu năm	3.237.218.008	-	-	-	-	3.237.218.008
- Tại ngày cuối năm	3.052.234.120	-	-	-	-	3.052.234.120

Ghi chú:

- Giá trị còn lại cuối kỳ của TSCĐ hữu hình đã dùng để thế chấp, cầm cố đảm bảo các khoản vay : - VND
- Nguyên giá TSCĐ cuối kỳ đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng : - VND
- Nguyên giá TSCĐ cuối kỳ chờ thanh lý : - VND
- Các cam kết về việc mua, bán TSCĐ hữu hình có giá trị lớn trong tương lai: không
- Các thay đổi khác về TSCĐ hữu hình: không



Số tiền đã giải ngân

250.000.000.000 đồng

Mục đích sử dụng vốn vay: Cho vay thanh toán các chi phí đầu tư dự án Khu dân cư biệt thự biển cao cấp Viễn Liên tại ấp Rạch Hàm, xã Hàm Ninh, Tp. Phú Quốc, tỉnh Kiên Giang. Trong đó,

Giải ngân cho giai đoạn 1 gồm:

- Mục đích 1: Cho vay hoàn vốn tiền thuế đất và tiền đền bù giải tỏa mặt bằng với tổng số tiền giải ngân tối đa là 180.000.000.000 đồng.

- Mục đích 2: Cho vay thanh toán các chi phí xây dựng hạ tầng của dự án như: chi phí san lấp mặt bằng, chi phí tư vấn, thiết kế, giám sát, thi công xây dựng hạ tầng liên quan đến dự án, số tiền tối đa là 110.000.000.000 đồng.

Giải ngân cho giai đoạn 2 gồm:

- Mục đích 3: Cho vay thanh toán tiền thuế đất cho phần diện tích còn lại chưa hoàn thành nghĩa vụ tài chính là 17.734,9 m² của dự án, tối đa 66.750.000.000 đồng và/ hoặc cho vay thanh toán các chi phí xây dựng (gồm chi phí tư vấn, thiết kế, giám sát, thi công phần thấp tầng nhà ở thương mại, biệt thự của dự án).

Điều kiện và phương thức giải ngân: Giải ngân nhiều lần.

Phương thức cho vay: Cho vay từng lần

Biện pháp bảo đảm tiền vay:

- Thế chấp bằng quyền sử dụng đất tọa lạc tại thửa đất số 201, 204, 205, 206, 209, 210 tờ bản đồ số 24 và thửa đất số 87, 88, 89, 90, 93, 94, 95, 96, 97, 98, 102, 122, 131 tờ bản đồ số 25, địa chỉ: Dự án Khu dân cư và biệt thự cao cấp Viễn Liên, Ấp Rạch Hàm, Xã Hàm Ninh, Thành phố Phú Quốc, Tỉnh Kiên Giang.

- Toàn bộ quyền tài sản phát sinh từ Dự án bao gồm: Quyền tài sản phát sinh từ việc đền bù giải tỏa dự án; Quyền được bồi thường khi dự án bị thu hồi (vì lợi ích chung); Quyền sở hữu, quyền chuyển nhượng, quyền cho thuê, cho thuê lại, cho mượn, quyền hưởng hoa lợi, lợi tức, lợi ích khác giá trị được bằng tiền đối với tài sản gắn liền với đất/ Công trình xây dựng được xây dựng trên đất thuộc dự án; Quyền tài sản về khai thác, quản lý dự án của Chủ đầu tư/ Quyền đầu tư phát triển dự án; Quyền đòi nợ, quyền yêu cầu thanh toán và tài khoản nhận tiền thanh toán; Quyền tài sản phát sinh từ hợp đồng hợp tác kinh doanh liên quan đến dự án đầu tư; Các quyền tài sản khác giá trị được bằng tiền phát sinh trên tổng diện tích 113.022,9m² của toàn bộ dự án: Khu dân cư biệt thự biển cao cấp Viễn Liên tại Ấp Rạch Hàm, Xã Hàm Ninh, Thành phố Phú Quốc, Tỉnh Kiên Giang theo Hợp đồng thế chấp Quyền tài sản số BEN/22182/HDTC ngày 12/05/2022.

- Các biện pháp, tài sản bảo đảm khác theo thỏa thuận giữa Bên Ngân hàng với Bên Vay và /hoặc Bên thứ ba (nếu có).

Khoản vay này tại Nghị quyết Hội đồng Quản trị số 41/NQ/HĐQT-UNI ngày 06/05/2022 đã được Hội đồng quản trị Công ty thông qua phương án vay.



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

A3.4A12 Chung cư The GoldView, 346 Bến Vân Đồn, phường 1, quận 4, TP. Hồ Chí Minh

Báo cáo tài chính

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2022

12. Phải trả người bán

Khoản mục	Số cuối năm		Số đầu năm	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
a. Các khoản phải trả người bán ngắn hạn	940.332.417	940.332.417	172.271.417	172.271.417
- Chi tiết cho từng đối tượng chiếm từ 10% trở lên trên tổng khoản phải trả người bán ngắn hạn				
Công ty Cổ Phần Kiến Trúc Twog	626.400.000	626.400.000	-	-
Công ty CP May Diêm Sài Gòn	172.271.417	172.271.417	172.271.417	172.271.417
Công ty TNHH Nat Travel	127.764.000	127.764.000	-	-
Công ty TNHH Vietskyline	13.897.000	13.897.000	-	-
- Phải trả cho các đối tượng khác	-	-	-	-
b. Các khoản phải trả người bán dài hạn	-	-	-	-
c. Số nợ quá hạn chưa thanh toán	-	-	-	-
d. Phải trả người bán ngắn hạn là các bên liên quan	-	-	429.179.464	429.179.464
Công ty CP Thiết Kế Xây Lấp Viên Đông	-	-	429.179.464	429.179.464
Cộng	940.332.417	940.332.417	601.450.881	601.450.881

13. Người mua trả tiền trước

Khoản mục	Số cuối năm		Số đầu năm	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
a. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	58.445.160.000	58.445.160.000	4.578.960.000	4.578.960.000
- Chi tiết cho từng đối tượng chiếm từ 10% trở lên trên tổng khoản người mua trả tiền trước ngắn hạn				
Trần Thị Thanh	810.480.000	810.480.000	810.480.000	810.480.000
Huỳnh Văn Minh	810.480.000	810.480.000	810.480.000	810.480.000
Cao Văn Út	920.000.000	920.000.000	920.000.000	920.000.000
Trần Anh Điền	738.000.000	738.000.000	738.000.000	738.000.000
Ngô Thanh Hiếu	1.300.000.000	1.300.000.000	1.300.000.000	1.300.000.000
Phạm Đình Dũng	53.866.200.000	53.866.200.000	-	-
- Các đối tượng người mua trả trước ngắn hạn khác	-	-	-	-
b. Người mua trả tiền trước dài hạn	-	-	-	-
c. Số nợ quá hạn chưa thanh toán	-	-	-	-
d. Người mua trả tiền trước ngắn hạn là các bên liên quan	-	-	-	-
Cộng	58.445.160.000	58.445.160.000	4.578.960.000	4.578.960.000



14. Thuế và các khoản phải nộp

a. Phải nộp

	Số đầu năm	Số phải nộp trong năm	Số đã thực nộp trong năm	Số cuối năm
- Thuế Thu nhập doanh nghiệp	3.823.133	96.734.523	3.823.133	96.734.523
- Thuế thu nhập cá nhân	7.853.568	177.879.579	13.532.068	172.201.079
- Thuế khác	-	3.000.000	3.000.000	-
Cộng	11.676.701	277.614.102	20.355.201	268.935.602

b. Phải thu

	Số đầu năm	Số phải nộp trong năm	Số đã thực nộp trong năm	Số cuối năm
- Thuế Giá trị gia tăng	247.015	-	-	247.015
Cộng	247.015	-	-	247.015

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.

	Số cuối năm	Số đầu năm
15. Chi phí phải trả		
a. Ngắn hạn	-	2.617.769.871
- Các khoản trích trước khác	-	2.617.769.871
+ Chi phí lãi vay	-	2.617.769.871
b. Dài hạn	-	-
- Các khoản khác	-	-
Cộng	-	2.617.769.871
16. Phải trả khác		
a. Ngắn hạn	399.949.296	399.949.296
- Bảo hiểm xã hội	-	-
- Các khoản phải trả, phải nộp khác	399.949.296	399.949.296
+ Tiền cổ tức phải trả	399.949.296	399.949.296
b. Dài hạn	-	-
c. Số nợ quá hạn chưa thanh toán	-	-
Tổng	399.949.296	399.949.296



17. Vốn chủ sở hữu

17.1 Bảng đối chiếu biến động của vốn chủ sở hữu

Chỉ tiêu	Các khoản mục thuộc vốn chủ sở hữu					
	Vốn góp của chủ sở hữu	Thặng dư vốn cổ phần	Cổ phiếu quỹ	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	Quỹ đầu tư phát triển	Tổng cộng
Số dư đầu năm trước	156.176.320.000	-	(2.233.060.000)	5.448.803.036	94.830.030	159.486.893.066
- Tăng vốn kỳ trước	-	1.476.860.000	2.233.060.000	-	-	3.709.920.000
- Lãi kỳ trước	-	-	-	17.533.263	-	3.773.794
- Tăng khác kỳ trước	-	-	-	-	-	-
- Giảm vốn kỳ trước	-	-	-	-	-	-
- Lỗ năm trước	-	-	-	-	-	-
- Phân phối lợi nhuận kỳ trước	-	-	-	-	-	-
- Giảm khác kỳ trước	-	-	-	-	-	-
Số dư cuối kỳ trước	156.176.320.000	1.476.860.000	-	5.466.336.299	94.830.030	163.214.346.329
Số dư đầu năm nay	156.176.320.000	1.476.860.000	-	5.466.336.299	94.830.030	163.214.346.329
- Tăng vốn kỳ này	-	-	-	-	-	-
- Lãi kỳ này	-	-	-	243.562.017	-	243.562.017
- Tăng khác kỳ này	-	-	-	-	-	-
- Giảm vốn kỳ này	-	-	-	-	-	-
- Lỗ kỳ này	-	-	-	-	-	-
- Phân phối lợi nhuận kỳ này	-	-	-	-	-	-
- Giảm khác kỳ này	-	-	-	-	-	-
Số dư cuối kỳ này	156.176.320.000	1.476.860.000	-	5.709.898.316	94.830.030	163.457.908.346



17.2 Chi tiết vốn góp của chủ sở hữu	Số cuối năm	Số đầu năm
- Vốn góp của công ty mẹ	-	-
- Vốn góp của các đối tượng khác	156.176.320.000	156.176.320.000
Cộng	156.176.320.000	156.176.320.000

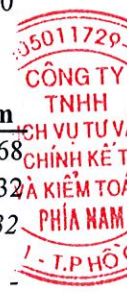
17.3 Các giao dịch về vốn với các chủ sở hữu và phân phối cổ tức, chia lợi nhuận	Năm nay	Năm trước
- Vốn đầu tư của chủ sở hữu	156.176.320.000	156.176.320.000
+ Vốn góp đầu năm	156.176.320.000	156.176.320.000
+ Vốn góp tăng trong năm	-	-
+ Vốn góp giảm trong năm	-	-
+ Vốn góp cuối năm	156.176.320.000	156.176.320.000
- Cổ tức lợi nhuận đã chia	-	-

17.4 Cổ phiếu	Số cuối năm	Số đầu năm
Số lượng cổ phiếu đăng ký lưu hành	15.617.632	14.484.468
Số lượng cổ phiếu đã bán ra công chúng	15.617.632	15.617.632
+ <i>Cổ phiếu phổ thông</i>	15.617.632	15.617.632
+ <i>Cổ phiếu ưu đãi (loại được phân loại là vốn chủ sở hữu)</i>	-	-
Số lượng cổ phiếu được mua lại	-	-
+ <i>Cổ phiếu phổ thông</i>	-	-
+ <i>Cổ phiếu ưu đãi (loại được phân loại là vốn chủ sở hữu)</i>	-	-
Số lượng cổ phiếu đang lưu hành	15.617.632	15.617.632
+ <i>Cổ phiếu phổ thông</i>	15.617.632	15.617.632
+ <i>Cổ phiếu ưu đãi (loại được phân loại là vốn chủ sở hữu)</i>	-	-

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

17.5 Cổ tức	Năm nay	Năm trước
- Cổ tức đã công bố sau ngày kết thúc kỳ kế toán năm:		
+ 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	-	-

17.6 Các quỹ của doanh nghiệp:	Số cuối năm	Số đầu năm
- Quỹ đầu tư phát triển	94.830.030	94.830.030
- Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu	-	-



VI. Thông tin bổ sung cho các khoản mục trình bày trong Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh

	ĐVT : VND	
	Năm nay	Năm trước
1. Tổng doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ		
a) Doanh thu		
Doanh thu bán hàng	8.752.000	174.621.000
- <i>Doanh thu kinh doanh bất động sản</i>		
- <i>Doanh thu bán hàng hóa khác</i>	8.752.000	174.621.000
- <i>Doanh thu cung cấp cấp</i>		
Doanh thu cung cấp dịch vụ	277.777.778	423.396.552
- <i>Doanh thu tư vấn bất động sản</i>	277.777.778	
- <i>Doanh thu thu cước</i>		423.396.552
Doanh thu hợp đồng xây dựng	-	230.000.000
- <i>Doanh thu của hợp đồng xây dựng được ghi nhận trong kỳ</i>		230.000.000
Tổng	286.529.778	828.017.552
b) Doanh thu đối với các bên liên quan	Năm nay	Năm trước
Công ty CP Thiết Kế Xây Lập Viễn Đông	-	-
2. Các khoản giảm trừ doanh thu	Năm nay	Năm trước
+ Chiết khấu thương mại	-	-
+ Giảm giá hàng bán	-	-
+ Hàng bán bị trả lại	-	-
Tổng	-	-
3. Giá vốn hàng bán	Năm nay	Năm trước
- Giá vốn của hàng hóa đã bán	6.807.624	130.585.392
- Giá vốn của thành phẩm đã bán	-	47.000.000
+ <i>Giá vốn hợp đồng xây dựng</i>		47.000.000
- Giá vốn của dịch vụ đã cung cấp	-	413.271.613
+ <i>Giá vốn thu cước</i>	-	413.271.613
Tổng	6.807.624	590.857.005
4. Doanh thu hoạt động tài chính	Năm nay	Năm trước
- Lãi tiền gửi, tiền cho vay	3.885.611	9.989.022
- Doanh thu hoạt động tài chính khác	-	-
Tổng	3.885.611	9.989.022
5. Chi phí tài chính	Năm nay	Năm trước
- Lãi tiền vay	-	-
Tổng	-	-
6. Thu nhập khác	Năm nay	Năm trước
- Thanh lý, nhượng bán tài sản cố định	-	500.000
- Thu bồi thường hợp đồng	1.450.500.000	
- Các khoản khác - Công nợ không phải trả	-	215.061.203
Tổng	1.450.500.000	215.561.203

	Năm nay	Năm trước
7. Chi phí khác		
- Các khoản bị phạt	652.430	5.951.701
- Các khoản khác	142.723.646	-
Tổng	143.376.076	5.951.701
8. Chi phí bán hàng và chi phí quản lý doanh nghiệp		
a. Các khoản chi phí quản lý doanh nghiệp phát sinh trong năm	1.217.745.773	391.367.067
+ Chi phí khấu hao	184.983.888	184.983.888
+ Chi phí dịch vụ mua ngoài	601.708.777	-
+ Các khoản chi phí khác	431.053.108	206.383.179
b. Các khoản chi phí bán hàng phát sinh trong năm	32.689.376	44.035.608
+ Chi phí nhân viên bán hàng	32.614.924	43.051.726
+ Các khoản chi phí khác	74.452	983.882
9. Chi phí sản xuất, kinh doanh theo yếu tố		
- Chi phí nguyên liệu, vật liệu	-	-
- Chi phí nhân công	32.614.924	504.107.289
- Chi phí khấu hao tài sản cố định	184.983.888	184.983.888
- Chi phí dịch vụ mua ngoài	1.082.675.906	144.898.644
- Chi phí khác bằng tiền	300.619.599	54.565.817
Tổng	1.600.894.317	888.555.638
10. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành		
Lợi nhuận kế toán trước thuế	340.296.540	21.356.396
Các khoản điều chỉnh tăng	143.376.076	5.951.701
Tăng tiền phạt vi phạm hành chính	652.430	5.951.701
Các khoản khác	142.723.646	-
Các khoản điều chỉnh giảm	-	-
Lợi nhuận tính thuế	483.672.616	27.308.097
Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh	483.672.616	27.308.097
Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh sau khi trừ chuyển lỗ	483.672.616	27.308.097
Lợi nhuận tính thuế sau khi trừ chuyển lỗ	483.672.616	27.308.097
- Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp tính trên thu nhập chịu thuế năm hiện hành	96.734.523	3.823.133
+ Thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp từ kết quả kinh doanh	96.734.523	5.461.619
+ Giảm 30% thuế TNDN theo Nghị định 92/2021/NĐ-CP ngày 27/10/2021		(1.638.486)
- Điều chỉnh chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp của các năm trước vào chi phí thuế thu nhập hiện hành năm nay	-	-
Tổng chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	96.734.523	3.823.133

	Năm nay	Năm trước
11. Lãi cơ bản trên cổ phiếu		
Lợi nhuận kế toán sau thuế TNDN	243.562.017	17.533.263
Lợi nhuận phân bổ cho cổ đông sở hữu CP phổ thông	243.562.017	17.533.263
Quỹ khen thưởng, phúc lợi trích từ lợi nhuận sau thuế	-	-
Số lượng CP phổ thông đang lưu hành bình quân trong kỳ	15.617.632	15.480.996
Lãi cơ bản trên cổ phiếu	16	1,13
12. Lãi suy giảm trên cổ phiếu		
Lợi nhuận phân bổ cho cổ đông sở hữu CP phổ thông	243.562.017	17.533.263
Quỹ khen thưởng, phúc lợi trích từ lợi nhuận sau thuế	-	-
Số lượng CP phổ thông dự kiến phát hành thêm	-	-
Số lượng CP phổ thông đang lưu hành bình quân trong kỳ	15.617.632	15.480.996
Lãi suy giảm trên cổ phiếu	16	1,13

VII. Thông tin bổ sung cho các khoản mục trình bày trong Báo cáo lưu chuyển tiền tệ

1. Các giao dịch không bằng tiền ảnh hưởng đến báo cáo lưu chuyển tiền tệ trong tương lai

Trong năm 2022, Công ty Cổ Phần Viễn Liên, nay là Công ty Cổ phần Đầu Tư Và Phát Triển Sao Mai Việt không phát sinh các giao dịch không bằng tiền ảnh hưởng đến báo cáo lưu chuyển tiền tệ và các khoản tiền do doanh nghiệp nắm giữ nhưng không được sử dụng.

2. Các khoản tiền do doanh nghiệp nắm giữ nhưng không được sử dụng : không phát sinh

3. Số tiền đi vay thực thu trong kỳ

- Tiền thu từ đi vay theo kế ước thông thường : 268.000.000.000 VND

4. Số tiền đã thực trả gốc vay trong kỳ

- Tiền trả nợ gốc vay theo kế ước thông thường : 108.000.000.000 VND



VIII. Những thông tin khác

1. Những khoản nợ tiềm tàng, khoản cam kết và những thông tin tài chính khác

a. Những khoản nợ tiềm tàng

Không phát sinh

b. Những thông tin tài chính khác

Nghị Quyết Đại Hội đồng cổ đông năm 2022 ngày 18/03/2022 đã thông qua một số vấn đề sau:

Thông qua việc miễn nhiệm tất cả thành viên Hội đồng quản trị nhiệm kỳ 2020 - 2025 và bầu mới các thành viên Hội đồng quản trị của Công ty nhiệm kỳ 2022 - 2027 (danh sách chi tiết trình bày tại Báo cáo Ban Tổng Giám Đốc)

Thông qua chiến lược kinh doanh năm 2022, 2023 và 2024. Theo đó, Công ty sẽ tập trung toàn lực cho việc triển khai Dự án bất động sản Khu dân cư và biệt thự biển cao cấp Viễn Liên đã đầu tư từ nhiều năm nay. Dự kiến đến quý 4 năm 2022, Công ty sẽ có dòng tiền thu từ dự án này.

Thông qua việc thay đổi cơ cấu quản trị, điều hành của Công ty. Cơ cấu quản trị, điều hành sau khi thay đổi gồm: Đại hội đồng cổ đông, Hội đồng quản trị, Ban kiểm soát và Tổng giám đốc.

Thông qua việc sửa toàn văn Điều lệ công ty. Theo đó, Điều lệ mới của Công ty sẽ có hiệu lực từ ngày 18.03.2022 và thay thế cho bản Điều lệ đã được Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2020 thông qua vào ngày 15/12/2020.

Thông qua phương án phát hành cổ phiếu tăng vốn điều lệ của Công ty

- Mục đích phát hành:

Tăng vốn điều lệ của Công ty, tăng quy mô vốn hoạt động của Công ty để đầu tư phát triển lĩnh vực kinh doanh bất động sản.

- Tên cổ phiếu chào bán:

Cổ phiếu Công ty Cổ phần Viễn Liên

- Mã cổ phiếu:

UNI

- Loại cổ phiếu:

Cổ phiếu phổ thông

- Mệnh giá cổ phiếu

10.000 đồng

- Số lượng cổ phiếu phát hành

31.235.264 cổ phiếu

- Tổng giá trị cổ phiếu phát hành

312.352.640.000 đồng

- Hình thức chào bán

Chào bán cổ phiếu cho cổ đông hiện hữu

- Phương thức thanh toán tiền mua cổ phần:

+ Đối với cổ đông đã lưu ký: Cổ đông làm thủ tục đăng ký đặt mua và nộp tiền đặt mua cổ phần tại thành viên lưu ký nơi cổ đông mở tài khoản lưu ký.

+ Đối với cổ đông chưa lưu ký: Cổ đông làm thủ tục đăng ký đặt mua tại trụ sở chính của Công ty và nộp tiền đặt mua cổ phiếu vào tài khoản phong tỏa theo thông báo của Công ty.

- Giá chào bán:

Dự kiến 10.000 đồng/cổ phiếu

- Tỷ lệ thực hiện quyền mua:

1:2 (Tại ngày chốt danh sách cổ đông để thực hiện quyền, cổ đông sở hữu 1 cổ phiếu sẽ được hưởng 1 quyền mua, cứ 1 quyền mua sẽ được mua 2 cổ phiếu chào bán thêm)

- Đối tượng được phát hành:

Cổ đông có tên trong danh sách cổ đông tại ngày đăng ký cuối cùng chốt danh sách thực hiện quyền mua cổ phần do Trung tâm Lưu ký Chứng khoán Việt Nam (VSD) cấp theo quy định.

- Thời gian dự kiến chào bán:

Việc chào bán cho cổ đông hiện hữu được tiến hành ngay sau khi Ủy Ban Chứng Khoán Nhà Nước cấp giấy chứng nhận đăng ký chào bán thêm cổ phiếu ra công chúng cho công ty.

- Chuyển nhượng quyền mua cổ phiếu chào bán thêm:

Cổ đông hiện hữu được phân bổ quyền mua cổ phiếu chào bán thêm có thể chuyển nhượng quyền mua của mình cho người khác trong thời gian quy định và chỉ được chuyển nhượng quyền mua 1 lần duy nhất (người nhận chuyển nhượng quyền mua từ cổ đông hiện hữu không được chuyển nhượng quyền mua cho người khác).

Thông qua danh sách Thành viên Ban kiểm soát của Công ty (danh sách chi tiết trình bày tại Báo cáo Ban Tổng Giám Đốc)

Thông qua việc thay đổi tên và bổ sung ngành nghề kinh doanh của Công ty (chi tiết trình bày tại Báo cáo Ban Tổng Giám Đốc)

2. Những sự kiện phát sinh sau ngày kết thúc năm tài chính

Không có sự kiện trọng yếu nào xảy ra sau ngày lập Báo cáo tài chính đòi hỏi được điều chỉnh hay công bố trên Báo cáo tài chính.

3. Thông tin về các bên liên quan

3.1. 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:

- Thành viên Hội đồng quản trị
- Thành viên Ban Tổng Giám đốc
- Bà Nguyễn Thị Phương Thùy - Người có liên quan với Ông Phạm Đình Dũng

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

Thu nhập của Hội đồng Quản trị và Ban Tổng Giám đốc

	Năm nay	Năm trước
+ Tiền lương	1.426.372.650	457.500.000
Bà Phan Hồng Mỹ Phương	325.678.236	-
Bà Vũ Thị Như Mai	1.012.300.000	-
Bà Đoàn Kim Hiền	43.394.414	-
Ông Phạm Đình Dũng	30.000.000	324.000.000
Bà Nguyễn Thị Nhân	15.000.000	133.500.000

+ Thù lao

Các giao dịch khác

	Năm nay	Năm trước
Cho vay/ mượn tiền	-	65.800.000.000
Hoàn trả tiền mượn	-	-
Chi phí lãi vay	2.094.246.578	1.206.263.017
Giao dịch mua bán	-	-

Tại ngày 31/12/2022, công nợ với các thành viên quản lý chủ chốt như sau:

	Số cuối năm	Số đầu năm
Phải thu	20.184.272.444	-
Phải trả	-	81.206.263.017

3.2. Giao dịch với các bên liên quan là tổ chức:

Bên liên quan

Công ty CP Quản Lý Vốn Và Tư Vấn Tài Chính
 Drumclife

Mối quan hệ

Công ty cùng Đại diện pháp luật giai đoạn
 từ ngày 18/03/2022 đến nay.

Công ty CP Thiết Kế Xây Lấp Viển Đông

Công ty có Chủ tịch Hội đồng Quản trị là
 Tổng giám đốc Công ty CP Viển Liên
 giai đoạn từ ngày 17/03/2022 trở về trước.

Trong năm, Công ty có các giao dịch với các bên liên quan như sau:

Bên liên quan	Giao dịch	Giá trị giao dịch (VND)
Công ty CP Quản Lý Vốn Và Tư Vấn Tài Chính Drumclife	Ứng thực hiện hợp đồng Hoàn trả khoản ứng, thanh lý hợp đồng	130.000.000.000 130.000.000.000
Công ty CP Thiết Kế Xây Lấp Viễn Đông	Hoàn trả nợ gốc vay Hoàn trả lãi vay	28.000.000.000 1.038.082.189

Cho đến ngày lập Báo cáo tài chính, các khoản chưa được thanh toán với các bên liên quan như sau:

Bên liên quan	Nội dung	Giá trị
Công ty CP Quản Lý Vốn Và Tư Vấn Tài Chính Drumclife	Nợ phải thu Nợ phải trả	- -
Công ty CP Thiết Kế Xây Lấp Viễn Đông	Nợ phải thu Nợ phải trả	- -

4. Trình bày tài sản, doanh thu, kết quả kinh doanh theo bộ phận

a. Báo cáo bộ phận theo khu vực địa lý:

Công ty chỉ hoạt động trong khu vực địa lý Việt Nam

b. Báo cáo bộ phận theo lĩnh vực kinh doanh

Công ty hiện có các lĩnh vực kinh doanh chính sau:

- Lĩnh vực thương mại: mua bán, dịch vụ, đại lý ký gửi, mua bán sản phẩm tin học, thiết bị đầu, cuối viễn thông.
- Lĩnh vực tư vấn, xây lắp: thiết kế, thi công công trình thông tin liên lạc và bưu chính viễn thông (trạm đài thu phát, hệ thống cáp, cột anten) ,...
- Lĩnh vực kinh doanh bất động sản: phân lô bán nền và dự án đầu tư xây dựng bán thành phẩm.



Kết quả kinh doanh tài sản cố định và các tài sản dài hạn khác và các giá trị các khoản chi phí lớn không bằng tiền của bộ phận theo lĩnh vực kinh doanh

Chỉ tiêu	Lĩnh vực thương mại, dịch vụ	Lĩnh vực tư vấn xây lắp	Lĩnh vực kinh doanh bất động sản	Lĩnh vực đầu tư tài chính	Các lĩnh vực khác	Các khoản loại trừ	Cộng
Năm nay							
Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ ra bên ngoài	8.752.000	-	277.777.778	-	-	-	286.529.778
Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ giữa các bộ phận	-	-	-	-	-	-	-
Tổng doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	8.752.000	-	277.777.778	-	-	-	286.529.778
Giá vốn về bán hàng và cung cấp dịch vụ	6.807.624	-	-	-	-	-	6.807.624
Kết quả kinh doanh theo bộ phận	1.944.376	-	277.777.778	-	-	-	279.722.154
Các chi phí không phân bổ theo bộ phận	-	-	-	-	-	-	1.250.435.149
Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh	-	-	-	-	-	-	(970.712.995)
Doanh thu hoạt động tài chính	-	-	-	3.885.611	-	-	3.885.611
Chi phí tài chính	-	-	-	-	-	-	-
Thu nhập khác	-	-	-	-	1.450.500.000	-	1.450.500.000
Chi phí khác	-	-	-	-	143.376.076	-	143.376.076
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	-	-	-	-	-	-	96.734.523
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại	-	-	-	-	-	-	-
Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp	-	-	-	-	-	-	243.562.017
Tổng chi phí đã phát sinh để mua tài sản cố định và các tài sản dài hạn khác	-	-	(243.663.438.566)	-	-	-	(243.663.438.566)
Tổng chi phí khấu hao và phân bổ chi phí trả trước dài hạn	-	-	-	-	-	-	184.983.888
Tổng giá trị các khoản chi phí không bằng tiền (trừ chi phí khấu hao và phân bổ chi phí trả trước dài hạn)	-	-	-	-	-	-	-



Chỉ tiêu	Lĩnh vực thương mại	Lĩnh vực tư vấn xây lắp	Lĩnh vực kinh doanh bất động sản	Lĩnh vực đầu tư tài chính	Các lĩnh vực khác	Các khoản loại trừ	Cộng
Năm trước							
Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ ra bên ngoài	598.017.552	230.000.000	-	-	-	-	828.017.552
Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ giữa các bộ phận	-	-	-	-	-	-	-
Tổng doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	598.017.552	230.000.000	-	-	-	-	828.017.552
Giá vốn về bán hàng và cung cấp dịch vụ	543.857.005	47.000.000	-	-	-	-	590.857.005
Kết quả kinh doanh theo bộ phận	54.160.547	183.000.000	-	-	-	-	237.160.547
Các chi phí không phân bổ theo bộ phận	-	-	-	-	-	-	435.402.675
Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh	-	-	-	-	-	-	(198.242.128)
Doanh thu hoạt động tài chính	-	-	-	9.989.022	-	-	9.989.022
Chi phí tài chính	-	-	-	-	-	-	-
Thu nhập khác	-	-	-	-	215.561.203	-	215.561.203
Chi phí khác	-	-	-	-	-	5.951.701	5.951.701
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	-	-	-	-	-	-	3.823.133
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại	-	-	-	-	-	-	-
Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp	-	-	-	-	-	-	17.533.263
Tổng chi phí đã phát sinh để mua tài sản cố định và các tài sản dài hạn khác	-	-	86.974.719.361	-	-	-	86.974.719.361
Tổng chi phí khấu hao và phân bổ chi phí trả trước dài hạn	-	-	-	-	-	-	184.983.888
Tổng giá trị các khoản chi phí không bằng tiền (trừ chi phí khấu hao và phân bổ chi phí trả trước dài hạn)	-	-	-	-	-	-	-



5. Thông tin về hoạt động liên tục

Tại ngày 31/12/2022, Công ty không có các khoản nợ ngắn hạn vượt quá tài sản lưu động, hoặc lỗ lũy kế làm âm vốn chủ sở hữu làm ảnh hưởng đến khả năng hoạt động liên tục của Công ty trong 12 tháng kế tiếp.

Báo cáo tài chính của Công ty được lập trên cơ sở Công ty vẫn sẽ tiếp tục hoạt động trong vòng 12 tháng kế tiếp.

6. Số liệu so sánh

Số liệu so sánh là số liệu trên Báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2021 đã được Công ty TNHH Dịch vụ Tư vấn Tài chính Kế toán và kiểm toán Phía Nam (AASCS) kiểm toán.

TP. HCM, ngày 29 tháng 03 năm 2023

Người lập biểu

Kế toán trưởng

Tổng Giám đốc



LÊ HOÀNG SƠN

LÊ HOÀNG SƠN

VŨ THỊ NHƯ MAI



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

A3, 4A12 Chung cư The gold view,
346 Bến Vân Đồn, P1, Q4, TP.HCM

CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

Độc lập – Tự do – Hạnh phúc



Số: 303 /CV-SMV

V/v: Giải trình chênh lệch trước và sau kiểm toán 2022

TP.HCM, ngày 30 tháng 3 năm 2023

KÍNH GỬI: - ỦY BAN CHỨNG KHOÁN NHÀ NƯỚC

- SỞ GIAO DỊCH CHỨNG KHOÁN HÀ NỘI

I. GIỚI THIỆU VỀ TỔ CHỨC CÔNG BỐ THÔNG TIN

Công ty: Công ty Cổ Phần Đầu Tư Và Phát Triển Sao Mai Việt

Mã chứng khoán: UNI

Địa chỉ trụ sở chính: A3.4A12 Chung cư The GoldView, 346 Bến Vân Đồn, P1, Q4, TPHCM

II. NỘI DUNG CÔNG BỐ THÔNG TIN

Căn cứ theo Thông tư số 155/2015/TT-BTC ngày 06/10/2015 của Bộ Tài chính, Công Ty Cổ Phần Đầu Tư Và Phát Triển Sao Mai Việt giải trình chênh lệch trước và sau kiểm toán như sau:

Chỉ tiêu	Năm 2022 (Trước kiểm toán)	Năm 2022 (Sau kiểm toán)	% Biến động
Thu nhập khác	0	1.450.500.000	100%
Lợi nhuận sau thuế TNDN	-873.127.433	243.562.017	128%

Nguyên nhân:

- Thu nhập khác:
Điều chỉnh ghi nhận tăng thu nhập khác 1.450.500.000đ
- Lợi nhuận sau thuế TNDN
Điều chỉnh tăng thu nhập khác dẫn đến lợi nhuận sau thuế TNDN tăng lên so với trước kiểm toán
- Trên đây là những giải trình của Công Ty Cổ Phần Đầu Tư Và Phát Triển Sao Mai Việt về lợi nhuận thay đổi của báo cáo tài chính quý 4/2022 so với Báo cáo tài chính năm 2022 sau kiểm toán.

Trân trọng kính chào.


Nơi nhận:

- Như trên
- Lưu

TỔNG GIÁM ĐỐC

VU THỊ NHƯ MAI

**CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ
PHÁT TRIỂN SAO MAI VIỆT**
A3, 4A12 Chung cư The gold view, 346
Bến Vân Đồn, P1, Q4, TP.HCM

CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập – Tự do – Hạnh phúc


Số: 3203/CV- GT2023
V/v: Giải trình về biến động KQKD Năm 2022
So với Năm 2021

TP.HCM, ngày 31 tháng 03 năm 2023

KÍNH GỬI: - ỦY BAN CHỨNG KHOÁN NHÀ NƯỚC

- SỞ GIAO DỊCH CHỨNG KHOÁN HÀ NỘI

Căn cứ theo Thông tư số 155/2015/TT-BTC ngày 06/10/2015 của Bộ Tài chính, Công Ty Cổ Phần Đầu Tư Và Phát Triển Sao Mai Việt giải trình về biến động kết quả kinh doanh của Năm 2022 tăng, giảm trên 10% với Năm 2021 như sau:

Chỉ tiêu	Năm 2022	Năm 2021	% Biến động
Doanh thu	286.529.778	828.017.552	-35%
Lợi nhuận sau thuế TNDN	243.562.017	17.533.263	1289 %

Nguyên nhân:

- Doanh thu thuần trong Năm 2022 giảm 35% so với Năm 2021, do lĩnh vực thi công xây lắp viễn thông và lĩnh vực cung cấp dịch vụ giảm 100%; lĩnh vực kinh doanh viễn thông giảm 100% .
- Lợi nhuận sau thuế tăng do thu nhập khác của doanh nghiệp tăng, dẫn đến Lợi nhuận tăng đến 1289% so với Năm 2021
- Trên đây là những giải trình của Công Ty Cổ Phần Đầu Tư Và Phát Triển Sao Mai Việt về lợi nhuận thay đổi của báo cáo tài chính Năm 2022 so với Năm 2021.

Trân trọng kính chào.

Nơi nhận:

- Như trên
- Lưu



VŨ THỊ NHƯ MAI