



**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 31/12/2024

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 - 05
Báo cáo tài chính đã được kiểm toán	
1. Bảng cân đối kế toán	06 - 09
2. Kết quả hoạt động kinh doanh	10 - 10
3. Báo cáo lưu chuyển tiền tệ	11 - 12
4. Thuyết minh Báo cáo tài chính	13 - 36



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 2024 kết thúc ngày 31/12/2024.

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 29 ngày 05/04/2023 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:

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.

KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG

- Lợi nhuận sau thuế cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2024 là 1.341.501 VND (Lợi nhuận sau thuế cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2023 là 665.662.029 VND).

- Lợi nhuận chưa phân phối trên bảng cân đối kế toán tại thời điểm 31/12/2024 là 6.376.901.846 VND (Lợi nhuận chưa phân phối tại thời điểm 31/12/2023 là 6.375.560.345 VND).

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

Các sự kiện trọng yếu sau ngày khóa sổ kế toán lập Báo cáo tài chính được trình bày tại Mục VIII.2, thuyết minh Báo cáo tài chính đính kèm.

Ngoài ra, không có sự kiện trọng yếu nào khác 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
Bà Nguyễn Thị Lệ Thanh	Thành viên	Bổ nhiệm ngày 20/05/2023

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
	- Đại diện pháp luật	

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 Vũ Thanh Thủy	Thành viên	Bổ nhiệm ngày 18/03/2022
Bà Hoàng Thị Nhung	Thành viên	Bổ nhiệm ngày 20/05/2023

Kế toán trưởng

Ông Lê Hoàng Sơn	Bổ nhiệm ngày 26/05/2022
------------------	--------------------------

Theo danh sách trên, không ai trong Hội đồng Quản trị, Ban Tổng Giám đốc và Ban Kiểm soát 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 kiểm toán các báo cáo tài chính 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.

Ban Tổng Giám đốc Công ty 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 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 31/12/2024, kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ cho năm tài chính 2024 kết thúc cùng ngày 31/12/2024, 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 2024 kết thúc ngày 31/12/2024.

TP. HCM, ngày 29 tháng 03 năm 2025

TM. Ban Tổng Giám đốc



VŨ THỊ NHƯ MAI
Tổng Giám đốc



Số: 418 /BCKT-TC/2025/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 29/03/2025 từ trang 06 đến trang 36, bao gồm Bảng cân đối kế toán tại ngày 31/12/2024, 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 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 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 31/12/2024, 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.

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



VÕ THỊ MỸ HƯƠNG

Số GCN ĐKHN Kiểm toán: 0858-2023-142-1

TP. HCM, ngày 29 tháng 03 năm 2025

Kiểm toán viên



TRẦN NGUYỄN HOÀNG MAI

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

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN
Tại ngày 31 tháng 12 năm 2024

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		556.460.221.632	496.961.727.955
I. Tiền và các khoản tương đương tiền	110	V.1	613.710.967	3.448.126.695
1. Tiền	111		613.710.967	3.448.126.695
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		84.928.980.370	81.254.292.370
1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	V.2	445.000.000	-
2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	V.3	77.213.583.327	77.485.295.327
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	7.377.633.843	3.876.233.843
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	461.641.532.569	402.999.562.548
1. Hàng tồn kho	141		461.641.532.569	402.999.562.548
2. Dự phòng giảm giá hàng tồn kho (*)	149		-	-
V. Tài sản ngắn hạn khác	150		9.275.997.726	9.259.746.342
1. Chi phí trả trước ngắn hạn	151	V.7	8.925.000	44.537.849
2. Thuế giá trị gia tăng được khấu trừ	152	V.8	9.266.578.696	9.214.961.478
3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà Nước	153	V.12	494.030	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		-	-
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		-	-
1. Tài sản cố định hữu hình	221		-	-
- Nguyên giá	222		-	-
- Giá trị hao mòn lũy kế (*)	223		-	-
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		-	-
- Giá trị hao mòn lũy kế (*)	232		-	-

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN
Tại ngày 31 tháng 12 năm 2024

Đơn vị tính: VND

Chỉ tiêu	Mã số	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
IV. Tài sản dở dang dài hạn	240		-	-
1. Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang	241		-	-
2. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	242		-	-
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		556.460.221.632	496.961.727.955

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN
Tại ngày 31 tháng 12 năm 2024

Đơn vị tính: VND

Chỉ tiêu	Mã số	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
C. NỢ PHẢI TRẢ	300		392.335.309.756	332.838.157.580
I Nợ ngắn hạn	310		392.335.309.756	111.453.935.308
1. Phải trả người bán ngắn hạn	311	V.10	780.047.130	590.651.200
2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312	V.11	59.175.160.000	59.175.160.000
3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313	V.12	466.638.319	802.246.570
4. Phải trả người lao động	314		2.637.928.400	1.870.150.514
5. Chi phí phải trả ngắn hạn	315	V.13	53.787.075.304	-
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.14	488.460.603	399.949.296
10. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	320	V.9	275.000.000.000	48.615.777.728
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		-	221.384.222.272
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		-	-
8. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	338	V.9	-	221.384.222.272
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		164.124.911.876	164.123.570.375
I. Vốn chủ sở hữu	410	V.15	164.124.911.876	164.123.570.375
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		6.376.901.846	6.375.560.345
- LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối kỳ trước	421a		6.375.560.345	5.709.898.316
- LNST chưa phân phối kỳ này	421b		1.341.501	665.662.029
12. Nguồn vốn đầu tư xây dựng cơ bản	422		-	-

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN
Tại ngày 31 tháng 12 năm 2024

Đơn vị tính: VND				
Chỉ tiêu	Mã số	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
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		556.460.221.632	496.961.727.955

TP. HCM, ngày 29 tháng 03 năm 2025

Người lập biểu

LÊ HOÀNG SƠN

Kế toán trưởng

LÊ HOÀNG SƠN

Tổng Giám đốc



VŨ THỊ NHƯ MAI



BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH
Năm 2024

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	1.067.037.037	1.710.000.000
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		1.067.037.037	1.710.000.000
4. Giá vốn hàng bán	11	VI.3	173.954.500	61.588.182
5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ (20 = 10 - 11)	20		893.082.537	1.648.411.818
6. Doanh thu hoạt động tài chính	21	VI.4	300.733	458.395
7. Chi phí tài chính	22	VI.5	39.452.055	-
- Trong đó : Chi phí lãi vay	23		39.452.055	-
8. Chi phí bán hàng	25	VI.8b	-	-
9. Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	VI.8a	763.275.131	1.434.620.170
10. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh {30 = 20 + (21 - 22) - (25 + 26)}	30		90.656.084	214.250.043
11. Thu nhập khác	31	VI.6	23.166.212	744.832.034
12. Chi phí khác	32	VI.7	90.740.336	90.891.705
13. Lợi nhuận khác (40 = 31 - 32)	40		(67.574.124)	653.940.329
14. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế (50 = 30 + 40)	50		23.081.960	868.190.372
15. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	51	VI.10	21.740.459	202.528.343
16. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại	52		-	-
17. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp (60 = 50 - 51)	60		1.341.501	665.662.029
18. Lãi cơ bản trên cổ phiếu	70	VI.11	0	43

Người lập biểu

LÊ HOÀNG SƠN

Kế toán trưởng

LÊ HOÀNG SƠN

TP. HCM, ngày 29 tháng 03 năm 2025

Tổng Giám đốc



VU THỊ NHƯ MAI

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ

Năm 2024
(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	23.081.960	868.190.372
2	Điều chỉnh cho các khoản			
	Khấu hao tài sản cố định và bất động sản đầu tư	02	-	154.153.240
	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	(300.733)	(573.019.012)
	Chi phí lãi vay	06	39.452.055	-
	Các khoản điều chỉnh khác	07	-	-
3	Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động	08	62.233.282	449.324.600
	Tăng, giảm các khoản phải thu	09	(3.726.552.233)	13.124.886.654
	Tăng, giảm hàng tồn kho	10	(4.894.346.772)	(38.365.223.933)
	Tăng, giảm các khoản phải trả (Không kể lãi vay phải trả, thuế TNDN phải nộp)	11	987.599.279	1.716.908.891
	Tăng, giảm chi phí trả trước	12	35.612.849	328.269.353
	Tăng, giảm chứng khoán kinh doanh	13	-	-
	Tiền lãi vay đã trả	14	-	-
	Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	15	(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 sản xuất kinh doanh	20	(7.834.716.461)	(22.745.834.435)
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	-	-
2	Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán TSCĐ và các TS dài hạn khác	22	-	3.470.641.497
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	300.733	458.395
	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	30	300.733	3.471.099.892
III	LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH			
1	Tiền thu từ phát hành cổ phiếu, nhận vốn góp của chủ sở hữu	31	-	-

011729-C
CÔNG TY
TNHH
VU TU VÂN
HÌNH KẾ TOÁN
KIỂM TOÁN
PHÍA NAM
- T.P HỒ C

03014012
CÔNG TY
CỔ PHẦN
ĐẦU TƯ VÀ PHÁT
SAO MAI VIỆT
- T.P HỒ C

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ

Năm 2024

(Theo phương pháp gián tiếp)

Đơn vị tính: VND

ST T	Chỉ tiêu	Mã số	Năm nay	Năm trước
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	5.000.000.000	20.000.000.000
4	Tiền trả nợ gốc vay	34	-	-
5	Tiền trả nợ gốc thuê tài chính	35	-	-
6	Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu	36	-	-
	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính	40	5.000.000.000	20.000.000.000
IV	LƯU CHUYỂN TIỀN THUẦN TRONG NĂM (20+30+40)	50	(2.834.415.728)	725.265.457
1	Tiền và tương đương tiền đầu năm	60	3.448.126.695	2.722.861.238
	Ảnh hưởng của tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ	61	-	-
2	Tiền và tương đương tiền cuối năm (50+60+61)	70	613.710.967	3.448.126.695

Người lập biểu

LÊ HOÀNG SƠN

Kế toán trưởng

LÊ HOÀNG SƠN

TP. HCM, ngày 29 tháng 03 năm 2025

Đổng Giám đốc



YŨ THU NHƯ MAI



BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Năm 2024

I. Đặc điểm hoạt động của doanh nghiệp

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 29 ngày 05/04/2023 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

- 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: Trù 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 doanh nghiệp trong năm tài chính có ảnh hưởng đến báo cáo tài chính:

Nghị Quyết Đại Hội đồng cổ đông năm 2024 số 264A/NQ/ĐHĐCĐ-UNI ngày 26/04/2024 đã thông qua một số vấn đề sau: Thông qua phương án phát hành cổ phiếu để tăng vốn điều lệ. (theo tờ trình 05A/2024/TTr-HĐQT-UNI ngày 25/04/2024); Thông qua việc không chi trả cổ tức năm 2023; Thông qua việc sửa đổi, bổ sung Điều lệ 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 tại ngày 31 tháng 12 năm 2024 : là 8 người, Số lao động tại ngày 31/12/2023 là: 8 người.

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)

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Năm 2024

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

Ban Tổng Giám đốc 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 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.

6. 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.



BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Năm 2024

- 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.

7. 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.

8. 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.

9. 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 khế ước vay nợ và kỳ hạn phải trả của các khoản vay và nợ phải trả thuê tài chính.

10. 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 hóa) khi có đủ các điều kiện quy định trong Chuẩn mực Kế toán Việt Nam số 16 “Chi phí đi vay”.

11. 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.

12. 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.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Năm 2024

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.

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

a. Doanh thu bán hàng:

Doanh thu bán hàng được ghi nhận khi thỏa 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:

- + 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.

14. 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).

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Năm 2024

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.

15. 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.

16. 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.

17. 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.

18. 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.

19. 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	394.339.713	3.408.308.496
Tiền gửi ngân hàng	219.371.254	39.818.199
- Ngân hàng TMCP Việt Nam Thịnh Vượng (VP Bank)- Chi nhánh Sài Gòn	25.058.825	13.588.472
- Ngân hàng TMCP Ngoại Thương Việt Nam - CN Nam Sài Gòn	190.865.437	21.690.407
- Ngân hàng TMCP Đầu Tư Và Phát Triển Việt Nam - CN Tp.HCM	453.081	1.551.408
- Ngân hàng TMCP Hàng Hải Việt Nam	2.993.911	2.987.912
Tiền đang chuyển	-	-
Các khoản tương đương tiền	-	-
Cộng	613.710.967	3.448.126.695

2. Phải thu của khách hàng	Số cuối năm	Số đầu năm
a. Phải thu của khách hàng ngắn hạn	445.000.000	-
Công ty Cổ Phần Logistics Cát Lái	225.000.000	-
Công ty TNHH Dịch Vụ Thương Mại Vận Tài Silas Global		-
	220.000.000	
b. Phải thu của khách hàng dài hạn	-	-
c. Phải thu của khách hàng là các bên liên quan	-	-
Cộng	445.000.000	-

3. Trả trước cho người bán	Số cuối năm	Số đầu năm
a. Trả trước cho người bán ngắn hạn	77.213.583.327	77.485.295.327
Công ty CP Đầu Tư Và Phát Triển Dự Án Bất Động Sản Sao Mai (1)	44.943.597.327	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 (3)	11.400.000.000	11.400.000.000
Công ty TNHH Thương Mại Dịch Vụ Thiên Quang Phát	-	-
- Các khoản trả trước cho người bán khác	869.986.000	1.141.698.000
b. Trả trước cho người bán dài hạn	-	-
c. Trả trước cho người bán là các bên liên quan	-	-
Cộng	77.213.583.327	77.485.295.327

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 theo tiến độ thi công và hồ sơ thanh toán của Hợp đồng Tổng thầu Thi công xây dựng công trình số 1010/HĐTCXD/SMV-ASEAN ngày 10/10/2022, Nhà 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.

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 31/12/2024

4. Phải thu khác**a. Ngắn hạn**

- Ký quỹ ký cược

+ Công ty TNHH Tư Vấn Và Đầu Tư Bất Động Sản Mailand (*)

- Tạm ứng

- Phải thu khác (**)

b. Dài hạn**Cộng**

Số cuối năm		Số đầu năm	
Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
7.377.633.843	(107.236.800)	3.876.233.843	(107.236.800)
1.822.000.000	-	1.822.000.000	-
1.822.000.000	-	1.822.000.000	-
46.934.838	-	17.934.838	-
5.508.699.005	(107.236.800)	2.036.299.005	(107.236.800)
-	-	-	-
7.377.633.843	(107.236.800)	3.876.233.843	(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.

(**) Chi tiết phải thu khác

Phải thu Yên Linh

Vũ Thị Như Mai

Công ty CP Đầu Tư Và Phát Triển Dự Án Bất Động Sản Sao Mai

Công ty CP Chứng Khoán Tiên Phong

Cộng

Số cuối năm		Số đầu năm	
Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
107.236.800	(107.236.800)	107.236.800	(107.236.800)
5.384.612.205	-	1.912.212.205	-
5.100.000	-	5.100.000	-
11.750.000	-	11.750.000	-
5.508.699.005	(107.236.800)	2.036.299.005	(107.236.800)

5. Nợ xấu

- Tổng giá trị các khoản phải thu, cho vay quá hạn thanh toán - Yên Linh

Cộng

Số cuối năm		Số đầu năm	
Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi
107.236.800	-	107.236.800	-
107.236.800	-	107.236.800	-



6. Hàng tồn kho

- Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang (*)

Cộng

Số cuối năm		Số đầu năm	
Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
461.641.532.569	-	402.999.562.548	-
461.641.532.569	-	402.999.562.548	-

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 phát sinh.

(*) Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang ngắn hạn tại ngày 31/12/2024 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		
- 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	65.855.603.991	65.855.603.991
- UBND Huyện Phú Quốc		
- 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	1.116.000.000	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



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 31/12/2024

Khoản mục	Số cuối năm	Số đầu năm
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	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	90.431.139.122	36.671.337.707
- 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	160.665.757.750	155.783.589.144
Cộng	461.641.532.569	402.999.562.548
7. Chi phí trả trước	Số cuối năm	Số đầu năm
Ngắn hạn	8.925.000	44.537.849
- Công cụ, dụng cụ xuất dùng	-	21.812.849
- Chi phí sửa chữa văn phòng	-	22.725.000
- Các khoản khác	8.925.000	-
Cộng	8.925.000	44.537.849
8. Tài sản khác	Số cuối năm	Số đầu năm
a. Ngắn hạn	9.266.578.696	9.214.961.478
- Thuế giá trị gia tăng được khấu trừ	9.266.578.696	9.214.961.478
b. Dài hạn	-	-
Cộng	9.266.578.696	9.214.961.478

9. Vay và nợ thuê tài chính

Khoản mục	Số cuối năm		Trong năm		Số đầu năm	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Tăng	Giảm	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
a. Vay ngắn hạn	275.000.000.000	275.000.000.000	226.384.222.272	-	48.615.777.728	48.615.777.728
b. Vay dài hạn	-	-	-	221.384.222.272	221.384.222.272	221.384.222.272
Cộng	275.000.000.000	275.000.000.000	226.384.222.272	221.384.222.272	270.000.000.000	270.000.000.000

- c. Các khoản nợ thuê tài chính: Không có.
d. Số vay và nợ thuê tài chính quá hạn chưa thanh toán: Không có.
đ. Thuyết minh chi tiết về các khoản vay và nợ thuê tài chính đối với các bên liên quan : không phát sinh.

(a) Chi tiết vay ngắn hạn tại ngày 31/12/2024

Đối tượng	Hợp đồng	Dư nợ gốc vay 31/12/2024 VND	Ngày đáo hạn
Vay ngắn hạn		5.000.000.000	
- Công ty CP Viễn Đông Holding (1)	02-HĐTD/VĐ-SMV/2024 ngày 29/11/2024	5.000.000.000	29/05/2025
Nợ dài hạn đến hạn trả		270.000.000.000	
- Ngân hàng TMCP Việt Nam Thịnh Vượng (VP Bank) - Chi nhánh Bến Thành. (2)	BEN/22182 ngày 12/05/2022	270.000.000.000	10/12/2025
Cộng vay ngắn hạn và nợ dài hạn đến hạn trả		275.000.000.000	

Thông tin chi tiết về hợp đồng vay

(1): Hợp đồng vay số 02-HĐTD/VĐ-SMV/2024 ngày 29/11/2024

Số tiền cho vay theo hợp đồng, đã giải ngân 5.000.000.000 đồng
Thời hạn vay: 6 tháng, từ ngày 29/11/2024 đến 29/05/2025
Mục đích sử dụng vốn vay: Cho hoạt động sản xuất kinh doanh
Lãi suất vay: 9%/năm, lãi trả 1 lần vào cuối kỳ
Tài sản đảm bảo:
Đảm bảo bằng cổ phiếu cá nhân bà Vũ Thị Như Mai - Tổng Giám đốc công ty.



(2): Hợp đồng vay số BEN/22182 ngày 12/05/2022

Số tiền cho vay theo hợp đồng

600.000.000.000 đồng

Thời hạn vay

48 tháng kể từ ngày tiếp theo ngày bên Ngân hàng giải ngân vốn vay đầu tiên

Số tiền đã giải ngân

270.000.000.000 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.

Phụ lục hợp đồng BEN/22182/PLHD05 ngày 10/07/2024

Cơ cấu lại thời hạn trả nợ căn cứ theo Hợp đồng vay số BEN/22182 ngày 12/05/2022 và các phụ lục, sửa đổi (nếu có); Thông tư số 02/2023/TT-NHNN ngày 23/04/2023.

Toàn bộ nợ gốc và nợ lãi chưa thanh toán sẽ được Công ty trả cho Ngân hàng tương ứng vào 6 kỳ tiếp theo định kỳ 01 tháng/lần vào ngày 10 mỗi tháng từ kỳ tháng 07/2025 đến kỳ tháng 12/2025.

Số nợ gốc được cơ cấu thời hạn trả nợ là: 270.000.000.000 đồng.



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 31/12/2024

10. 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	780.047.130	780.047.130	590.651.200	590.651.200
- Chi tiết cho từng đối tượng chiếm từ 10% trở lên trên tổng khoản phải trả người bán ngắn hạn				
Công ty Cổ Phần Tư Vấn Kỹ Nghệ Trí Việt	103.680.000	103.680.000	-	-
Công ty Cổ Phần Tư Vấn Đầu Tư Xây Dựng TVC	220.400.000	220.400.000	-	-
Trung Tâm Nghiên Cứu Địa Kỹ Thuật	-	-	155.873.200	155.873.200
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 Vietskyline	63.760.000	63.760.000	80.938.000	80.938.000
Công ty TNHH Truyền Thông Nemo	159.500.000	159.500.000	159.500.000	159.500.000
- Phải trả cho các đối tượng khác	92.307.130	92.307.130	53.940.000	53.940.000
b. Các khoản phải trả người bán dài hạn	-	-	-	-
c. Số nợ quá hạn chưa thanh toán	-	-	-	-
d. Phải trả người bán là các bên liên quan	-	-	-	-
Cộng	780.047.130	780.047.130	590.651.200	590.651.200

11. 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	59.175.160.000	59.175.160.000	59.175.160.000	59.175.160.000
Công ty TNHH Tư Vấn Và Đầu Tư Bất Động Sản MAILAND (*)	730.000.000	730.000.000	730.000.000	730.000.000
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	53.866.200.000	53.866.200.000
b. Người mua trả tiền trước dài hạn	-	-	-	-
c. Số nợ quá hạn chưa thanh toán	-	-	-	-
d. Người mua trả tiền trước là các bên liên quan	-	-	-	-
Cộng	59.175.160.000	59.175.160.000	59.175.160.000	59.175.160.000

(*) Ứng trước theo Thỏa thuận tư vấn bất động sản số 011023/HĐSLMT/SMV-ML ngày 01/10/2023. 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 MAILAND. Khoản tạm ứng theo hợp đồng là 1.000.000.000 đồng (Một tỷ đồng).

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

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 31/12/2024

12. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước**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 (*)	299.262.866	21.740.459	299.262.866	21.740.459
- Thuế Thu nhập cá nhân	502.983.704	124.866.127	577.923.353	49.926.478
- Thuế khác	-	397.971.382	3.000.000	394.971.382
Cộng	802.246.570	544.577.968	880.186.219	466.638.319

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	494.030
Cộng	247.015	-	247.015	494.030

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 thuế thu nhập doanh nghiệp giảm trong kỳ bao gồm số chênh lệch thuế TNDN giữa sổ sách kế toán và nghĩa vụ thuế trên trang thuế điện tử, số tiền là 23.166.212 đồng (Công ty đã ghi nhận thu nhập khác trong kỳ) và số thuế thực nộp số tiền 276.096.654 đồng.



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 31/12/2024

13. Chi phí phải trả ngắn hạn

+ Chi phí lãi vay

Cộng**Số cuối năm**

53.787.075.304

53.787.075.304**Số đầu năm**

-

-

14. Phải trả khác**a. Ngắn hạn**

- Các khoản phải trả, phải nộp khác

+ Tiền cổ tức phải trả

+ Phạm Trần Hoàn

Số cuối năm**488.460.603**

409.949.296

399.949.296

10.000.000

Số đầu năm**399.949.296**

399.949.296

399.949.296

-

b. Dài hạn

-

-

c. Số nợ quá hạn chưa thanh toán

-

-

Cộng**488.460.603****399.949.296**

15 Vốn chủ sở hữu

15.1 Bảng đối chiếu biến động của vốn chủ sở hữu

Chi tiêu	Các khoản mục thuộc vốn chủ sở hữu					Tổng cộng
	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	
Số dư đầu năm trước	156.176.320.000	1.476.860.000	-	5.709.898.316	94.830.030	163.457.908.346
- Tăng vốn năm trước	-	-	-	-	-	-
- Lãi năm trước	-	-	-	665.662.029	-	665.662.029
- Tăng khác năm trước	-	-	-	-	-	-
- Giảm vốn năm trước	-	-	-	-	-	-
- Lỗ năm trước	-	-	-	-	-	-
- Phân phối lợi nhuận năm trước	-	-	-	-	-	-
- Giảm khác năm trước	-	-	-	-	-	-
Số dư cuối năm trước	156.176.320.000	1.476.860.000	-	6.375.560.345	94.830.030	164.123.570.375
Số dư đầu năm nay	156.176.320.000	1.476.860.000	-	6.375.560.345	94.830.030	164.123.570.375
- Tăng vốn năm nay	-	-	-	-	-	-
- Lãi năm nay	-	-	-	1.341.501	-	1.341.501
- Tăng khác năm nay	-	-	-	-	-	-
- Giảm vốn năm nay	-	-	-	-	-	-
- Lỗ năm nay	-	-	-	-	-	-
- Phân phối lợi nhuận năm nay	-	-	-	-	-	-
- Giảm khác năm nay	-	-	-	-	-	-
Số dư cuối năm nay	156.176.320.000	1.476.860.000	-	6.376.901.846	94.830.030	164.124.911.876

15.2 Chi tiết vốn góp của chủ sở hữu

- Vốn góp của công ty mẹ
- Vốn góp của các đối tượng khác

Cộng

Số cuối năm	Số đầu năm
-	-
156.176.320.000	156.176.320.000
156.176.320.000	156.176.320.000

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

- Vốn đầu tư của chủ sở hữu
 - + Vốn góp đầu năm
 - + Vốn góp tăng trong năm
 - + Vốn góp giảm trong năm
 - + Vốn góp cuối năm
- Cổ tức lợi nhuận đã chia

Năm nay	Năm trước
156.176.320.000	156.176.320.000
156.176.320.000	156.176.320.000
-	-
-	-
156.176.320.000	156.176.320.000
-	-

15.4 Cổ phiếu

- Số lượng cổ phiếu đăng ký lưu hành
- Số lượng cổ phiếu đã bán ra công chúng
- + *Cổ phiếu phổ thông*
- + *Cổ phiếu ưu đãi (loại được phân loại là vốn chủ sở hữu)*
- Số lượng cổ phiếu được mua lại
- + *Cổ phiếu phổ thông*
- + *Cổ phiếu ưu đãi (loại được phân loại là vốn chủ sở hữu)*
- Số lượng cổ phiếu đang lưu hành
- + *Cổ phiếu phổ thông*
- + *Cổ phiếu ưu đãi (loại được phân loại là vốn chủ sở hữu)*

Số cuối năm	Số đầu năm
15.617.632	14.484.468
15.617.632	15.617.632
15.617.632	15.617.632
-	-
-	-
-	-
-	-
15.617.632	15.617.632
15.617.632	15.617.632
-	-

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

15.5 Cổ tức

- 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

Năm nay	Năm trước
-	-
-	-
-	-

15.6 Các quỹ của doanh nghiệp

- Quỹ đầu tư phát triển
- Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu

Số cuối năm	Số đầu năm
94.830.030	94.830.030
-	-

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 cung cấp dịch vụ	1.067.037.037	1.710.000.000
- <i>Doanh thu tư vấn bất động sản</i>	<i>1.067.037.037</i>	<i>1.710.000.000</i>
Tổng	1.067.037.037	1.710.000.000
b) Doanh thu đối với các bên liên quan	Năm nay	Năm trước
Không phát sinh	-	-
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 dịch vụ đã cung cấp	173.954.500	61.588.182
+ <i>Giá vốn tư vấn bất động sản</i>	<i>173.954.500</i>	<i>61.588.182</i>
Tổng	173.954.500	61.588.182
4. Doanh thu hoạt động tài chính	Năm nay	Năm trước
- Lãi tiền gửi, tiền cho vay	300.733	458.395
- Doanh thu hoạt động tài chính khác	-	-
Tổng	300.733	458.395
5. Chi phí tài chính	Năm nay	Năm trước
- Lãi tiền vay	39.452.055	-
Tổng	39.452.055	-
6. Thu nhập khác	Năm nay	Năm trước
- Thanh lý, nhượng bán tài sản cố định	-	744.832.034
- Thu bồi thường hợp đồng	23.166.212	-
Tổng	23.166.212	744.832.034
7. Chi phí khác	Năm nay	Năm trước
- Các khoản bị phạt	85.620.336	72.251.341
- Các khoản khác	5.120.000	18.640.364
Tổng	90.740.336	90.891.705
8. Chi phí bán hàng và chi phí quản lý doanh nghiệp	Năm nay	Năm trước
a. <i>Các khoản chi phí quản lý doanh nghiệp phát sinh trong năm</i>	<i>763.275.131</i>	<i>1.434.620.170</i>
+ Chi phí nhân viên quản lý	-	-
+ Chi phí công cụ dụng cụ	28.033.895	-
+ Chi phí khấu hao tài sản cố định	-	154.153.240
+ Chi phí dịch vụ mua ngoài	688.771.669	713.449.228
+ Các khoản chi phí khác	46.469.567	567.017.702

b. Các khoản chi phí bán hàng phát sinh trong năm

- -

9. Chi phí sản xuất, kinh doanh theo yếu tố

- Chi phí công cụ dụng cụ

- Chi phí nhân công

- Chi phí khấu hao tài sản cố định

- Chi phí dịch vụ mua ngoài

- Chi phí khác bằng tiền

Tổng

Năm nay

Năm trước

28.033.895

-

173.954.500

58.770.000

154.153.240

688.771.669

823.449.228

46.469.567

459.835.884

937.229.631

1.496.208.352

10. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành

Lợi nhuận kế toán trước thuế

Các khoản điều chỉnh tăng

Tăng tiền phạt vi phạm hành chính

Các khoản khác

Các khoản điều chỉnh giảm

Lợi nhuận tính thuế

Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh

- Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp tính trên
thu nhập chịu thuế năm hiện hành

+ Thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp từ kết quả
kinh doanh

- 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

Năm nay

Năm trước

23.081.960

868.190.372

85.620.336

144.451.341

85.620.336

72.251.341

72.200.000

-

-

108.702.296

1.012.641.713

108.702.296

1.012.641.713

21.740.459

202.528.343

21.740.459

202.528.343

-

-

21.740.459

202.528.343

11. Lãi cơ bản trên cổ phiếu

Lợi nhuận kế toán sau thuế TNDN

Lợi nhuận phân bổ cho cổ đông sở hữu CP phổ thông

Quỹ khen thưởng, phúc lợi trích từ lợi nhuận sau thuế

Số lượng CP phổ thông đang lưu hành bình quân trong năm

Lãi cơ bản trên cổ phiếu

Năm nay

Năm trước

1.341.501

665.662.029

1.341.501

665.662.029

-

-

15.617.632

15.617.632

-

43

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 2024, 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 năm

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

5.000.000.000 VND

4. Số tiền đã thực trả gốc vay trong năm

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

- 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 2024 số 264A/NQ/ĐHĐCĐ-UNI ngày 26/04/2024 đã thông qua một số vấn đề sau:

Thông qua phương án phát hành cổ phiếu để tăng vốn điều lệ. (theo tờ trình 05A/2024/TTr-HĐQT-UNI ngày 25/04/2024);

Thông qua việc không chi trả cổ tức năm 2023;

Thông qua việc sửa đổi, bổ sung Điều lệ công ty;

2. Những sự kiện phát sinh sau ngày kết thúc niên độ

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
- Thành viên Ban Kiểm Soát

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	1.770.990.000	1.634.760.000
Bà Phan Hồng Mỹ Phương	455.000.000	420.000.000
Bà Vũ Thị Như Mai	1.315.990.000	1.214.760.000

+ Thù lao

-

Các giao dịch khác

	Năm nay	Năm trước
Cho vay/ mượn tiền	-	-
Thu khác	-	-
Chi phí lãi vay	-	-
Giao dịch mua bán	-	-

Tại ngày 31/12/2024, công nợ với các thành viên quản lý chủ chốt như sau:

	Số cuối năm	Số đầu năm
Phải thu - Bà Vũ Thị Như Mai	5.384.612.205	1.912.212.205
Phải trả	-	-

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

4. Báo cáo bộ phận

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 bất động sản	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	-	1.067.037.037		-	-	-	1.067.037.037
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	-	1.067.037.037	-	-	-	-	1.067.037.037
Giá vốn về bán hàng và cung cấp dịch vụ	-	173.954.500	-	-	-	-	173.954.500
Kết quả kinh doanh theo bộ phận	-	893.082.537	-	-	-	-	893.082.537
Các chi phí không phân bổ theo bộ phận	-	-	-	-	-	-	763.275.131
Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh	-	-	-	-	-	-	129.807.406
Doanh thu hoạt động tài chính	-	-	-	300.733	-	-	300.733
Chi phí tài chính	-	-	-	39.452.055	-	-	39.452.055
Thu nhập khác	-	-	-	-	23.166.212	-	23.166.212
Chi phí khác	-	-	-	-	5.120.000	85.620.336	90.740.336
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	-	-	-	-	-	-	21.740.459
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại	-	-	-	-	-	-	-
Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp	-	-	-	-	-	-	1.341.501
Tổng chi phí đã phát sinh để mua tài sản cố định và các tài sản dài hạn khác	-	-	-	-	-	-	-
Tổng chi phí khấu hao và phân bổ chi phí trả trước dài hạn	-	-	-	-	-	-	-
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 bất động sản	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	-	1.710.000.000		-	-	-	1.710.000.000
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	-	1.710.000.000	-	-	-	-	1.710.000.000
Giá vốn về bán hàng và cung cấp dịch vụ	-	61.588.182	-	-	-	-	61.588.182
Kết quả kinh doanh theo bộ phận	-	1.648.411.818	-	-	-	-	1.648.411.818
Các chi phí không phân bổ theo bộ phận	-	-	-	-	-	-	1.434.620.170
Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh	-	-	-	-	-	-	213.791.648
Doanh thu hoạt động tài chính	-	-	-	458.395	-	-	458.395
Chi phí tài chính	-	-	-	-	-	-	-
Thu nhập khác	-	-	-	-	744.832.034	-	744.832.034
Chi phí khác	-	-	-	-	(21.308.295)	112.200.000	90.891.705
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	-	-	-	-	-	-	202.528.343
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại	-	-	-	-	-	-	-
Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp	-	-	-	-	-	-	665.662.029
Tổng chi phí đã phát sinh để mua tài sản cố định và các tài sản dài hạn khác	-	-	-	-	-	-	-
Tổng chi phí khấu hao và phân bổ chi phí trả trước dài hạn	-	-	-	-	-	-	154.153.240
Tổng giá trị các khoản chi phí không bằng tiền (trừ chi phí khấu hao và phân bổ chi phí trả trước dài hạn)	-	-	-	-	-	-	-



Tài sản và nợ phải trả của bộ phận theo lĩnh vực kinh doanh:							
Chỉ tiêu	Lĩnh vực thương mại	Lĩnh vực tư vấn bất động sản	Lĩnh vực kinh doanh bất động sản	Lĩnh vực đầu tư tài chính	Các lĩnh vực khác	Các khoản loại trừ	Cộng
Số cuối năm							
Tài sản trực tiếp của bộ phận		445.000.000	538.864.040.896	-	-	-	539.309.040.896
Các tài sản không phân bổ theo bộ phận	-	-	-	-	-	-	17.151.180.736
Tổng tài sản							556.460.221.632
Số đầu năm							
Nợ phải trả trực tiếp của bộ phận	-	173.954.500	388.742.282.434	-	-	-	388.916.236.934
Nợ phải trả không phân bổ theo bộ phận	-	-	-	-	-	-	3.419.072.822
Tổng nợ phải trả							392.335.309.756
Số đầu năm							
Tài sản trực tiếp của bộ phận	-	-	480.529.395.724	-	-	-	480.529.395.724
Các tài sản không phân bổ theo bộ phận	-	-	-	-	-	-	16.432.332.231
Tổng tài sản							496.961.727.955
Số cuối năm							
Nợ phải trả trực tiếp của bộ phận	-	-	329.175.160.000	-	-	-	329.175.160.000
Nợ phải trả không phân bổ theo bộ phận	-	-	-	-	-	-	3.662.997.580
Tổng nợ phải trả							332.838.157.580

5. Thông tin về hoạt động liên tục

Tại ngày 31/12/2024, 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 Bảng cân đối kế toán tại ngày 31/12/2023 và số liệu trên Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh và Báo cáo lưu chuyển tiền tệ cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2023 đã được Công ty TNHH Dịch vụ Tư vấn Tài chính Kế toán và kiểm toán Phía Nam (AASCS) kiểm toán.

Người lập biểu



LÊ HOÀNG SƠN

Kế toán trưởng



LÊ HOÀNG SƠN

TP. HCM, ngày 29 tháng 03 năm 2025

Tổng Giám đốc



VŨ THỊ NHƯ MAI

