



Member of MSI Global Alliance

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

Digitally signed by CÔNG TY CỔ
PHẦN ĐẦU TƯ VÀ PHÁT TRIỂN
SAO MAI VIỆT
DN: C=VN, L=TPHCM, CN=CÔNG
TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ PHÁT
TRIỂN SAO MAI VIỆT,
OID.0.9.2342.19200300.100.1.1=
MST:0301401291
Reason: I am the author of this
document
Location: your signing location
here
Date: 2026-08-13 17:01:09
Foxit Reader Version: 10.0.0

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ ĐÃ ĐƯỢC SOÁT XÉT
Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/06/2026

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

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

MỤC LỤC

Nội dung	Trang
BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC	02 - 04
BÁO CÁO SOÁT XÉT THÔNG TIN TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ	05 - 05
BÁO CÁO TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ ĐÃ ĐƯỢC SOÁT XÉT	
- Báo cáo tình hình tài chính giữa niên độ	06 - 07
- Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh giữa niên độ	08 - 08
- Báo cáo lưu chuyển tiền tệ giữa niên độ	09 - 09
- Thuyết minh báo cáo tài chính	10 - 30



BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Ban Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần Đầu Tư và Phát Triển Sao Mai Việt (sau đây gọi tắt là “Công ty”) trình bày Báo cáo của mình và Báo cáo tài chính giữa niên độ của Công ty cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/06/2026.

I. CÔNG TY

1. Hình thức sở hữu vốn

Công ty Đầu Tư và Phát Triển Sao Mai Việt tiền thân là Công ty Cổ phần Viễn Liên, hoạt động theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp công ty cổ phần số 0301401291, đăng ký lần đầu ngày 05/03/1993, đăng ký thay đổi lần thứ 32 ngày 08/07/2026 do Sở Tài chính TP. Hồ Chí Minh cấp.

Vốn điều lệ của Công ty theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp : 426.176.320.000 VND
Vốn góp thực tế của Công ty tại ngày 30/06/2026 : 426.176.320.000 VND

Trụ sở chính của Công ty tại: 140 Nguyễn Văn Thủ, Phường Tân Định, TP. HCM.

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

3. Ngành nghề kinh doanh

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Hoạt động tư vấn quản lý.

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

Hoạt động thiết kế chuyên dụng.

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

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

Ban Tổng Giám đốc Công ty khẳng định không có sự kiện trọng yếu nào phát sinh sau ngày 30/06/2026 cho đến thời điểm lập báo cáo này mà chưa được xem xét điều chỉnh số liệu hoặc công bố trong Báo cáo tài chính.

III. HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ, BAN KIỂM SOÁT, BAN TỔNG GIÁM ĐỐC VÀ ĐẠI DIỆN THEO PHÁP LUẬT

Hội đồng Quản trị

Bà	Nguyễn Thị Liễu	Chủ tịch	Bổ nhiệm ngày 29/06/2026
Bà	Phan Hồng Mỹ Phương	Chủ tịch	Miễn nhiệm ngày 25/06/2026
Bà	Vũ Thị Như Mai	Thành viên	
Bà	Nguyễn Thị Lệ Thanh	Thành viên	
Ông	Lâm Việt Châu	Thành viên	Bổ nhiệm ngày 25/06/2026

Ban Kiểm soát

Bà	Trần Thị Thanh Loan	Trưởng Ban	
Bà	Vũ Thanh Thủy	Thành viên	Miễn nhiệm ngày 25/06/2026
Bà	Nguyễn Thị Ngọc Oanh	Thành viên	
Bà	Nguyễn Thị Kim Thoa	Thành viên	Bổ nhiệm ngày 25/06/2026

Ban Tổng Giám đốc

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

Kế toán trưởng

Ông	Nguyễn Phan Đăng Khoa
-----	-----------------------

Đại diện pháp luật

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

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

IV. KIỂM TOÁN VIÊN

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

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

Ban Tổng Giám đốc Công ty chịu trách nhiệm về việc lập Báo cáo tài chính phản ánh trung thực, hợp lý tình hình hoạt động, kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ của Công ty cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/06/2026. Trong quá trình lập Báo cáo tài chính, Ban Tổng Giám đốc Công ty cam kết đã tuân thủ các yêu cầu sau:

- Xây dựng và duy trì kiểm soát nội bộ mà Hội đồng Quản trị và Ban Tổng Giám đốc xác định là cần thiết để đảm bảo cho việc lập và trình bày báo cáo tài chính không còn chứa đựng sai sót trọng yếu do gian lận hoặc do nhầm lẫn;
- Lựa chọn các chính sách kế toán thích hợp và áp dụng các chính sách này một cách nhất quán;
- Đưa ra các đánh giá và dự đoán hợp lý và thận trọng;
- Các chuẩn mực kế toán đang áp dụng được Công ty tuân thủ, không có những áp dụng sai lệch trọng yếu đến mức cần phải công bố và giải thích trong báo cáo tài chính này;
- Lập các báo cáo tài chính riêng 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 cứ thời điểm nào và đảm bảo rằng Báo cáo tài chính tuân thủ các quy định hiện hành của Nhà nước. Đồng thời có trách nhiệm trong việc bảo đảm an toàn tài sản của Công ty và thực hiện các biện pháp thích hợp để ngăn chặn, phát hiện các hành vi gian lận và các vi phạm khác.

Ban Tổng Giám đốc Công ty cam kết rằng Báo cáo tài chính đã phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính của Công ty tại thời điểm ngày 30/06/2026, kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ cho 6 tháng đầu năm 2026, phù hợp với chuẩn mực, chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và tuân thủ các quy định hiện hành có liên quan.

VI. PHÊ DUYỆT CÁC BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Chúng tôi, Ban Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần Đầu Tư và Phát Triển Sao Mai Việt phê duyệt Báo cáo tài chính cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/06/2026.

Phê duyệt, ngày 10 tháng 08 năm 2026

TM. Ban Tổng Giám đốc



Vũ Thị Như Mai
Tổng Giám đốc



Số: 6.75 /BCKT-TC/2026/AASCS

BÁO CÁO SOÁT XÉT THÔNG TIN TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ

Kính gửi: Quý 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 soát xét báo cáo tài chính giữa niên độ kèm theo của Công ty Cổ phần Đầu Tư và Phát Triển Sao Mai Việt, được lập ngày 10/08/2026, từ trang 06 đến trang 30, bao gồm Báo cáo tình hình tài chính tại ngày 30/06/2026, Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh, Báo cáo lưu chuyển tiền tệ cho kỳ kế toán 6 tháng 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 giữa niên độ của Công ty theo chuẩn mực kế toán, chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính và chịu trách nhiệm về kiểm soát nội bộ mà Ban Tổng Giám đốc xác định là cần thiết để đảm bảo cho việc lập và trình bày báo cáo tài chính giữa niên độ 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 kết luận về báo cáo tài chính giữa niên độ dựa trên kết quả soát xét của chúng tôi. Chúng tôi đã thực hiện công việc soát xét theo Chuẩn mực Việt Nam về hợp đồng dịch vụ soát xét số 2410 - Soát xét thông tin tài chính giữa niên độ do kiểm toán viên độc lập của đơn vị thực hiện.

Công việc soát xét thông tin tài chính giữa niên độ bao gồm việc thực hiện các cuộc phỏng vấn, chủ yếu là phỏng vấn những người chịu trách nhiệm về các vấn đề tài chính kế toán, và thực hiện thủ tục phân tích và các thủ tục soát xét khác. Một cuộc soát xét về cơ bản có phạm vi hẹp hơn một cuộc kiểm toán được thực hiện theo các chuẩn mực kiểm toán Việt Nam và do vậy không cho phép chúng tôi đạt được sự đảm bảo rằng chúng tôi sẽ nhận biết được tất cả các vấn đề trọng yếu có thể được phát hiện trong một cuộc kiểm toán. Theo đó, chúng tôi không đưa ra ý kiến kiểm toán.

Kết luận của Kiểm toán viên

Căn cứ trên kết quả soát xét của chúng tôi, chúng tôi không thấy có vấn đề gì khiến chúng tôi cho rằng báo cáo tài chính giữa niên độ đính kèm không 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 30/06/2026, kết quả kinh doanh và lưu chuyển tiền tệ cho kỳ kế toán 6 tháng kết thúc cùng ngày, phù hợp với chuẩn mực kế toán, chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính giữa niên độ.

TP. Hồ Chí Minh, ngày 13 tháng 08 năm 2026
Công ty TNHH Dịch vụ Tư vấn Tài chính Kế toán
và Kiểm toán Phía Nam (AASCS)

Phó Tổng Giám đốc


Võ Thị Mỹ Hương

Số GCN ĐKHN Kiểm toán: 0858-2018-142-1

BÁO CÁO TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH

Tại ngày 30 tháng 06 năm 2026

Đơn vị tính: VND

Chỉ tiêu	Mã số	Thuyết minh	Số cuối kỳ	Số đầu năm
A. TÀI SẢN NGẮN HẠN	100		904.614.490.258	902.805.132.367
I. Tiền và các khoản tương đương tiền	110	V.1	2.127.103.849	2.814.069.968
Tiền	111		2.127.103.849	2.814.069.968
II. Đầu tư tài chính ngắn hạn	120			
III. Các khoản phải thu ngắn hạn	130		249.220.806.537	251.963.599.852
Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	V.2	4.057.446.060	2.646.000.000
Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	V.3	243.267.575.639	247.421.815.014
Phải thu ngắn hạn khác	135	V.4	2.003.021.638	2.003.021.638
Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi (*)	136		(107.236.800)	(107.236.800)
IV. Hàng tồn kho	140	V.5	637.852.931.408	632.159.816.869
Hàng tồn kho	141		637.852.931.408	632.159.816.869
VI. Tài sản ngắn hạn khác	160		15.413.648.464	15.867.645.678
Chi phí chờ phân bổ ngắn hạn	161	V.6	260.053.074	339.867.677
Thuế GTGT được khấu trừ	162		15.094.768.201	15.468.950.812
Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	163	V.11	58.827.189	58.827.189
B. TÀI SẢN DÀI HẠN	200			
I. Các khoản phải thu dài hạn	210			
II. Tài sản cố định	220			
III. Tài sản sinh học dài hạn	230			
IV. Bất động sản đầu tư	240			
V. Tài sản dở dang dài hạn	250			
VI. Đầu tư tài chính dài hạn	260			
VII. Tài sản dài hạn khác	270			
TỔNG CỘNG TÀI SẢN (280=100+200)	280		904.614.490.258	902.805.132.367



BÁO CÁO TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH

Tại ngày 30 tháng 06 năm 2026

Đơn vị tính: VND

Chỉ tiêu	Mã số	Thuyết minh	Số cuối kỳ	Số đầu năm
C. NỢ PHẢI TRẢ	300		470.927.599.740	469.240.215.115
I. Nợ ngắn hạn	310		137.166.476.473	134.418.599.073
Phải trả người bán ngắn hạn	311	V.8	4.084.111.938	2.747.835.558
Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312	V.9	68.862.335.357	68.862.335.357
Phải trả cổ tức, lợi nhuận	313	V.10	399.949.296	399.949.296
Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước ngắn hạn	314	V.11	117.660.413	220.752.279
Phải trả người lao động	315		4.977.430.011	4.184.949.157
Chi phí phải trả ngắn hạn	316	V.12	52.622.454.632	52.622.454.632
Phải trả ngắn hạn khác	320	V.13	1.102.534.826	380.322.794
Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	321	V.7	5.000.000.000	5.000.000.000
II. Nợ dài hạn	330		333.761.123.267	334.821.616.042
Phải trả dài hạn khác	338	V.13	272.538.441.924	267.154.441.925
Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	339	V.7	61.222.681.343	67.667.174.117
D. VỐN CHỦ SỞ HỮU	400	V.14	433.686.890.518	433.564.917.252
Vốn góp của chủ sở hữu	411		426.176.320.000	426.176.320.000
- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết	411a		426.176.320.000	426.176.320.000
- Cổ phiếu ưu đãi	411b			
Thặng dư vốn	412		926.860.000	926.860.000
Quỹ đầu tư phát triển	418		94.830.030	94.830.030
Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	420		6.488.880.488	6.366.907.222
- LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối kỳ trước	420a		6.366.907.222	6.376.901.846
- LNST chưa phân phối kỳ này	420b		121.973.266	(9.994.624)
TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN (440=300+400)	440		904.614.490.258	902.805.132.367

Phê duyệt, ngày 10 tháng 08 năm 2026

Người lập biểu

Kế toán trưởng

Người đại diện theo pháp luật



Vũ Thị Như Mai

Nguyễn Phan Đăng Khoa

Nguyễn Phan Đăng Khoa

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH

6 tháng đầu năm 2026

Đơn vị tính: VND

Chỉ tiêu	Mã số	Thuyết minh	Kỳ này	Kỳ trước
Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01	VI.1	5.670.000.000	900.000.000
Các khoản giảm trừ doanh thu	02			
Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ (10=01-02)	10		5.670.000.000	900.000.000
Giá vốn hàng bán	11	VI.2	3.358.682.800	308.060.000
Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ (20=10-11)	20		2.311.317.200	591.940.000
Lãi / lỗ của hoạt động bán, thanh lý bất động sản đầu tư	21			
Doanh thu hoạt động tài chính	22	VI.3	76.244	4.633.194
Chi phí tài chính	23	VI.4	223.150.684	232.570.902
- Trong đó: chi phí đi vay	24		223.150.684	232.570.902
Chi phí bán hàng	25			
Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	VI.6	1.934.307.813	313.414.578
Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh {30=20+21+22-(23+25+26)}	30		153.934.947	50.587.714
Thu nhập khác	31			
Chi phí khác	32	VI.5	1.174.692	217.769
Lợi nhuận khác (40=31-32)	40		(1.174.692)	(217.769)
Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế (50=30+40)	50		152.760.255	50.369.945
Chi phí thuế TNDN hiện hành	51	VI.8	30.786.989	5.193.949
Chi phí thuế TNDN hoãn lại	52			
Lợi nhuận sau thuế TNDN (60=50-51-52)	60		121.973.266	45.175.996
Lãi cơ bản trên cổ phiếu (*)	70	VI.9	3	2

Người lập biểu

Kế toán trưởng

Phê duyệt, ngày 10 tháng 08 năm 2026

Người đại diện theo pháp luật







Nguyễn Phan Đăng Khoa

Nguyễn Phan Đăng Khoa

Vũ Thị Như Mai

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ
(Theo phương pháp gián tiếp)
6 tháng đầu năm 2026

Đơn vị tính: VND

Chỉ tiêu	Mã số	Thuyết minh	Kỳ này	Kỳ trước
I. Lưu chuyển tiền từ hoạt động kinh doanh				
Lợi nhuận trước thuế	01		152.760.255	50.369.945
Điều chỉnh cho các khoản				
- (Lãi)/lỗ từ hoạt động đầu tư, tài chính	05		(76.244)	(4.633.194)
- Chi phí đi vay	06		223.150.684	232.570.902
Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động	08		375.834.695	278.307.653
- (Tăng)/giảm các khoản phải thu	09		3.116.975.926	(310.277.494.889)
- (Tăng)/giảm hàng tồn kho	10		(5.693.114.539)	(67.856.673.870)
- (Tăng)/giảm các khoản phải trả (không kể lãi vay phải trả, thuế TNDN phải nộp)	11		7.936.382.091	130.709.340.700
- (Tăng)/giảm chi phí chờ phân bổ	12		79.814.603	(26.198.311)
- Chi phí đi vay đã trả	14			(8.405.110)
- Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	15		(58.442.365)	(21.812.028)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	20		5.757.450.411	(247.202.935.855)
II. Lưu chuyển tiền từ hoạt động đầu tư				
Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27		76.244	4.633.194
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	30		76.244	4.633.194
III. Lưu chuyển tiền từ hoạt động tài chính				
Tiền thu từ phát hành cổ phiếu, nhận vốn góp của chủ sở hữu	31			270.000.000.000
Tiền thu từ đi vay	33			67.667.174.117
Tiền trả nợ gốc vay	34		(6.444.492.774)	(90.006.888.830)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính	40		(6.444.492.774)	247.660.285.287
Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ (50=20+30+40)	50		(686.966.119)	461.982.626
Tiền và tương đương tiền đầu kỳ	60	V.1	2.814.069.968	613.710.967
Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ	61			
Tiền và tương đương tiền cuối kỳ (70=50+60+61)	70	V.1	2.127.103.849	1.075.693.593

Người lập biểu

Kế toán trưởng

Phê duyệt, ngày 10 tháng 08 năm 2026
Người đại diện theo pháp luật

Nguyễn Phan Đăng Khoa

Nguyễn Phan Đăng Khoa



Vũ Thị Như Mai

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

6 tháng đầu năm 2026

I. ĐẶC ĐIỂM HOẠT ĐỘNG CỦA CÔNG TY

1. Hình thức sở hữu vốn

Công ty Đầu Tư và Phát Triển Sao Mai Việt tiền thân là Công ty Cổ phần Viễn Liên, hoạt động theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp công ty cổ phần số 0301401291, đăng ký lần đầu ngày 05/03/1993, đăng ký thay đổi lần thứ 32 ngày 08/07/2026 do Sở Tài chính TP. Hồ Chí Minh cấp.

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

Vốn góp thực tế của Công ty tại ngày 30/06/2026 : 426.176.320.000 VND

Trụ sở chính của Công ty tại: 140 Nguyễn Văn Thủ, Phường Tân Định, TP. HCM.

Tổng số nhân viên tại ngày 30/06/2026 : 12 người.

2. Lĩnh vực kinh doanh

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

3. Ngành nghề kinh doanh

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Hoạt động tư vấn quản lý.

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

Hoạt động thiết kế chuyên dụng.

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

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

5. Đặc điểm hoạt động của Công ty trong năm tài chính có ảnh hưởng đến Báo cáo tài chính

Không có

6. Cấu trúc doanh nghiệp : Công ty chỉ có 1 trụ sở chính

II. KỲ KẾ TOÁN, ĐƠN VỊ TIỀN TỆ SỬ DỤNG TRONG KẾ TOÁN

1. Kỳ kế toán

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

2. Đơn vị tiền tệ

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

III. CHUẨN MỰC VÀ CHẾ ĐỘ KẾ TOÁN

1. Chế độ kế toán

Công ty áp dụng Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam ban hành theo Thông tư số 99/2025/TT/BTC ngày 27/10/2025 của Bộ Tài chính và các thông tư hướng dẫn thực hiện chuẩn mực kế toán của Bộ Tài chính trong việc lập và trình bày Báo cáo tài chính.

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. 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.

2. Các khoản phải thu

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

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

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

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

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

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

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

3. Hàng tồn kho

Nguyên tắc ghi nhận hàng tồn kho

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

Giá gốc hàng tồn kho được xác định như sau:

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

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

Các tài sản được Công ty mua về để sản xuất, sử dụng hoặc để bán không được trình bày là hàng tồn kho trên Báo cáo tình hình tài chính mà được trình bày là tài sản dài hạn, bao gồm:

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

Phương pháp tính giá trị hàng tồn kho

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

Phương pháp hạch toán hàng tồn kho

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

Phương pháp trích lập dự phòng giảm giá hàng tồn kho

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

4. Chi phí chờ phân bổ

Chi phí chờ phân bổ bao gồm các chi phí thực tế đã phát sinh nhưng có liên quan đến kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh của nhiều kỳ kế toán. Chi phí chờ phân bổ được phân bổ vào chi phí theo phương pháp đường thẳng trong khoảng thời gian phù hợp với thời gian tạo ra lợi ích kinh tế tương ứng. Chi phí chờ phân bổ dài hạn không được tái phân loại thành chi phí chờ phân bổ ngắn hạn khi lập Báo cáo tài chính.

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

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

Phân loại các chi phí chờ phân bổ khi lập Báo cáo tài chính theo nguyên tắc như sau:

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

5. Nợ phải trả

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

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

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

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

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

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

7. Chi phí phải trả

Các khoản phải trả cho hàng hóa, dịch vụ đã nhận được từ người bán hoặc đã cung cấp cho người mua trong kỳ nhưng thực tế chưa chi trả do chưa có hóa đơn hoặc chưa đủ hồ sơ, tài liệu kế toán và các khoản phải trả cho người lao động được 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. Việc trích trước chi phí phải trả phải được tính toán một cách chặt chẽ và phải có bằng chứng hợp lý, tin cậy. 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.

8. Vay và nợ thuê tài chính

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

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

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

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

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

9. Chi phí đi vay

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

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

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

10. Vốn chủ sở hữu

Vốn góp của chủ sở hữu

Vốn đầu tư của chủ sở hữu được ghi nhận theo số vốn thực góp của chủ sở hữu và được theo dõi chi tiết cho từng tổ chức, từng cá nhân tham gia góp vốn.

Đối với công ty cổ phần, vốn góp cổ phần của các cổ đông được ghi theo giá thực tế phát hành cổ phiếu, nhưng được phản ánh tại hai chỉ tiêu riêng:

- Vốn góp của chủ sở hữu được ghi nhận theo mệnh giá của cổ phiếu;
- Thặng dư vốn cổ phần được ghi nhận theo số chênh lệch lớn hơn hoặc nhỏ hơn giữa giá thực tế phát hành cổ phiếu và mệnh giá.

Ngoài ra, thặng dư vốn cổ phần cũng được ghi nhận theo số chênh lệch lớn hơn hoặc nhỏ hơn giữa giá thực tế phát hành và mệnh giá cổ phiếu khi tái phát hành cổ phiếu quỹ.

Thặng dư vốn cổ phần

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

Lợi nhuận chưa phân phối

Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối là số lợi nhuận từ các hoạt động của công ty sau khi cộng (+) hoặc trừ (-) 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.

Việc phân chia lợi nhuận hoạt động kinh doanh của công ty phải đảm bảo theo đúng chính sách tài chính hiện hành. Khi phân phối lợi nhuận cần cân nhắc đến các khoản mục phi tiền tệ nằm trong lợi nhuận sau thuế chưa phân phối có thể ảnh hưởng đến luồng tiền và khả năng chi trả cổ tức, lợi nhuận của công ty.

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

11. Doanh thu và thu nhập khác

Doanh thu cung cấp dịch vụ

Doanh thu cung cấp dịch vụ được ghi nhận khi đồng thời thỏa mãn các điều kiện sau:

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

Doanh thu hoạt động tài chính

Doanh thu hoạt động tài chính bao gồm doanh thu tiền lãi, tiền bản quyền, cổ tức, lợi nhuận được chia và các khoản doanh thu hoạt động tài chính khác. Đối với tiền lãi thu từ các khoản cho vay, bán hàng trả chậm, trả góp: doanh thu được ghi nhận khi chắc chắn thu được và khoản gốc cho vay, nợ gốc phải thu không bị phân loại là quá hạn cần phải lập dự phòng. Doanh thu từ cổ tức được ghi nhận khi quyền nhận cổ tức được xác lập.

Thu nhập khác

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

12. Các khoản giảm trừ doanh thu

Việc điều chỉnh giảm doanh thu được thực hiện như sau:

- Điều chỉnh giảm doanh thu của kỳ phát sinh nếu các khoản giảm trừ doanh thu phát sinh cùng kỳ tiêu thụ sản phẩm, hàng hóa, dịch vụ;

- Điều chỉnh giảm doanh thu như sau nếu các khoản giảm trừ doanh thu phát sinh sau kỳ tiêu thụ sản phẩm, hàng hóa, dịch vụ:

+ Điều chỉnh giảm doanh thu trên Báo cáo tài chính của kỳ lập báo cáo nếu phát sinh các khoản giảm trừ doanh thu trước thời điểm phát hành Báo cáo tài chính;

+ Điều chỉnh giảm doanh thu trên Báo cáo tài chính của kỳ sau kỳ lập báo cáo nếu phát sinh các khoản giảm trừ doanh thu sau thời điểm phát hành Báo cáo tài chính.

Chiết khấu thương mại phải trả là khoản công ty bán giảm giá niêm yết cho khách hàng mua hàng với khối lượng lớn. Giảm giá hàng bán là khoản giảm trừ cho người mua do sản phẩm, hàng hóa kém, mất phẩm chất hay không đúng quy cách theo quy định trong hợp đồng kinh tế.

Hàng bán trả lại phản ánh giá trị của số sản phẩm, hàng hóa bị khách hàng trả lại do các nguyên nhân như vi phạm cam kết, vi phạm hợp đồng kinh tế, hàng bị kém, mất phẩm chất, không đúng chủng loại, quy cách.

13. Giá vốn hàng bán

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

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

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 được tính 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.

14. Chi phí tài chính

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

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

Chi phí bán hàng phản ánh các chi phí thực tế phát sinh trong quá trình bán sản phẩm, hàng hóa, cung cấp dịch vụ.

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

16. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành

Thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành

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

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

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

17. Bên liên quan

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

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

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.

V . THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRÊN BÁO CÁO TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH

Đơn vị tính: VND

1 . TIỀN VÀ CÁC KHOẢN TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN

Tiền và các khoản tương đương tiền Công ty đang nắm giữ nhưng không bị hạn chế sử dụng

	Cuối kỳ	Đầu năm
- Tiền mặt	2.107.040.290	2.142.027.573
- Tiền gửi không kỳ hạn	20.063.559	672.042.395
+ Tiền gửi (VND)	20.063.559	672.042.395
Ngân hàng TMCP Ngoại Thương Việt Nam	4.688.058	25.239.293
Ngân hàng TMCP Đầu tư Phát triển Việt Nam	3.993.034	4.158.034
Ngân hàng TMCP Hàng hải Việt Nam	3.002.881	2.995.388
Ngân hàng TMCP Việt Nam Thịnh Vượng	8.379.586	639.649.686
- Tiền đang chuyển		
- Tương đương tiền		

Cộng

2.127.103.849	2.814.069.968
----------------------	----------------------

2. PHẢI THU CỦA KHÁCH HÀNG

Chỉ tiêu	Cuối kỳ		Đầu năm	
	Giá trị ghi sổ	Giá trị dự phòng	Giá trị ghi sổ	Giá trị dự phòng
Ngắn hạn	4.057.446.060		2.646.000.000	
Công ty TNHH Thương mại Dịch vụ Đình Trần	2.646.000.000		2.646.000.000	
Công ty TNHH Kyoritsu Maintenance Việt Nam	1.411.446.060			
Cộng	4.057.446.060		2.646.000.000	

3. TRẢ TRƯỚC CHO NGƯỜI BÁN

Chỉ tiêu	Cuối kỳ		Đầu năm	
	Giá trị ghi sổ	Giá trị dự phòng	Giá trị ghi sổ	Giá trị dự phòng
Ngắn hạn	243.267.575.639		247.421.815.014	
Công ty CP Đầu tư và Phát triển Dự án Bất động sản Sao Mai (1)	70.540.021.229		70.540.021.229	
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 Kim Xanh (3)			50.000.000.000	
Công ty TNHH Thương mại Diễm Phúc (4)			56.000.000.000	
Công ty TNHH Đầu tư Xây dựng và Phát triển Dự án Bất động sản Thái Sơn (5)			50.000.000.000	
Công ty TNHH Tư vấn và Xây dựng Quốc Tế Tâm	151.880.198.204			
Các đối tượng khác	847.356.206		881.793.785	
Cộng	243.267.575.639		247.421.815.014	

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.
- 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.
- (3) Tạm ứng 100% Hợp đồng thi công xây dựng số 235/2025/SMV/KX ngày 25/03/2025 về việc thi công xây dựng hệ thống cấp nước hạ tầng và thi công xây dựng trạm xử lý nước thải công suất 270m3/ngày đêm tại Ấp Rạch Hàm, xã Hàm Ninh, thành phố Phú Quốc, tỉnh Kiên Giang, thuộc dự án Khu Dân cư và Biệt thự biển cao cấp Viễn Liên. Hợp đồng này đã được chuyển giao cho Công ty TNHH Tư vấn và Xây dựng Quốc Tế Tâm thực hiện.
- (4) Tạm ứng 100% Hợp đồng thi công xây dựng số 254/2025/SMV-DP ngày 25/03/2025. Phạm vi công việc : Thi công xây dựng công hợp, Thi công xây dựng hệ thống thoát nước mưa hạ tầng, Thi công xây dựng hệ thống thoát nước thải hạ tầng tại địa điểm : Ấp Rạch Hàm, xã Hàm Ninh, thành phố Phú Quốc, tỉnh Kiên Giang. Giá trị hợp đồng: 56.000.000.000 đồng. Công ty này đã đổi tên thành Công ty TNHH Dịch vụ Tư vấn KSV. Hợp đồng này đã được chuyển giao cho Công ty TNHH Tư vấn và Xây dựng Quốc Tế Tâm thực hiện.

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

4 . CÁC KHOẢN PHẢI THU KHÁC

Chỉ tiêu	Cuối kỳ		Đầu năm	
	Giá trị ghi sổ	Dự phòng	Giá trị ghi sổ	Dự phòng
Ngắn hạn				
- Phải thu của người lao động	56.934.838		56.934.838	
- Ký cược, ký quỹ (*)	1.822.000.000		1.822.000.000	
- Phải thu ngắn hạn khác (**)	124.086.800	(107.236.800)	124.086.800	(107.236.800)
Cộng	2.003.021.638	(107.236.800)	2.003.021.638	(107.236.800)

Ghi chú :

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

() Phải thu ngắn hạn khác tại ngày 30/06/2026 bao gồm :**

	Cuối kỳ	Đầu năm
Phải thu Yến Linh	107.236.800	107.236.800
Công ty CP Đầu Tư Và Phát Triển Dự Án Bất Động Sản Sao Mai	5.100.000	5.100.000
Công ty CP Chứng Khoán Tiên Phong	11.750.000	11.750.000
Cộng	124.086.800	124.086.800

5 . HÀNG TỒN KHO

Chỉ tiêu	Cuối kỳ		Đầu năm	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
- Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang (*)	637.852.931.408		632.159.816.869	
Cộng	637.852.931.408		632.159.816.869	

Ghi chú:

(*) Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang ngắn hạn tại ngày 30/06/2026 bao gồm:

Khoản mục	Cuối kỳ	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 - UBND Huyện Phú Quốc	66.355.603.991	65.855.603.991
- Tiền bồi thường, hỗ trợ và tái định cư dự án đầu tư, xây dựng Khu dân cư và biệt thự cao cấp Viễn Liên tại ấp Rạch Hàm, xã Hàm Ninh, huyện Phú Quốc, tỉnh Kiên Giang - Kinh phí phục vụ công tác	500.000.000	500.000.000

- Tiền bồi thường, hỗ trợ và tái định cư dự án đầu tư, xây dựng Khu dân cư và biệt thự cao cấp Viễn Liên tại ấp Rạch Hàm, xã Hàm Ninh, huyện Phú Quốc, tỉnh Kiên Giang - Viễn Liên hỗ trợ trực tiếp UBND Xã xác nhận	4.206.586.745	4.206.586.745
- Tiền bồi thường, hỗ trợ và tái định cư dự án đầu tư, xây dựng Khu dân cư và biệt thự cao cấp Viễn Liên tại ấp Rạch Hàm, xã Hàm Ninh, huyện Phú Quốc, tỉnh Kiên Giang - Hỗ trợ tiền thuê nhà	2.196.000.000	2.196.000.000
- Tiền sử dụng đất dự án đầu tư, xây dựng Khu dân cư và biệt thự cao cấp Viễn Liên tại ấp Rạch Hàm, xã Hàm Ninh, huyện Phú Quốc, tỉnh Kiên Giang	96.294.557.672	96.294.557.672
- Tiền chậm nộp tiền sử dụng đất dự án đầu tư, xây dựng Khu dân cư và biệt thự cao cấp Viễn Liên tại ấp Rạch Hàm, xã Hàm Ninh, huyện Phú Quốc, tỉnh Kiên Giang	29.951.767.452	29.951.767.452
- Lệ phí trước bạ đất	1.174.533.350	1.174.533.350
- Chi phí đi vay	182.321.637.979	177.365.917.296
- Chi phí đầu tư dự án đầu tư, xây dựng Khu dân cư và biệt thự cao cấp Viễn Liên tại ấp Rạch Hàm, xã Hàm Ninh, huyện Phú Quốc, tỉnh Kiên Giang	243.406.657.732	243.169.263.876

6. CHI PHÍ CHỜ PHÂN BỐ

Khoản mục	Cuối kỳ	Đầu năm
Ngắn hạn		
- Chi phí sửa chữa	260.053.074	
- Chi phí khác		339.867.677
Cộng	260.053.074	339.867.677

7 . VAY VÀ NỢ THUÊ TÀI CHÍNH

7.1. Ngắn hạn

	Cuối kỳ	Trong kỳ		Đầu năm
		Tăng	Giảm	
Công ty CP Viễn Đông Holding	5.000.000.000			5.000.000.000
Cộng	5.000.000.000			5.000.000.000

Ghi chú:

Chi tiết các khoản vay tại ngày kết thúc kỳ kế toán như sau:

Số/ngày của hợp đồng vay	Bên cho vay	Thời hạn vay	Lãi suất	Cuối kỳ	Hình thức đảm bảo khoản vay
Hợp đồng vay số 02-HĐTD/VĐ-SMV/2024 ngày 29/11/2024; Phụ lục 02-HĐTD/VĐ-SMV/2024/PL3 ngày 30/06/2026	Công ty CP Viễn Đông Holding	Từ 01/07/2026 - 31/12/2026	9%/năm, lãi trả 1 lần vào cuối kỳ	5.000.000.000	
Cộng				5.000.000.000	

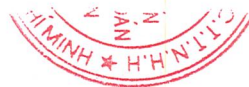
7.2. Dài hạn

	Cuối kỳ	Trong kỳ		Đầu năm
		Tăng	Giảm	
Ngân hàng Ngân hàng TMCP Việt Nam Thịnh Vượng (VP Bank)	61.222.681.343		6.444.492.774	67.667.174.117
Cộng	61.222.681.343		6.444.492.774	67.667.174.117

Ghi chú:

Chi tiết các khoản vay tại ngày kết thúc kỳ kế toán như sau:

Số/ngày của hợp đồng vay	Bên cho vay	Thời hạn vay	Lãi suất	Cuối kỳ	Hình thức đảm bảo khoản vay
Hợp đồng vay số 02-HĐTD/VĐ-SMV/2024 ngày 29/11/2024 và Phụ lục hợp đồng BEN/22182/PLHD05 ngày 10/07/2024	Ngân hàng TMCP Việt Nam Thịnh Vượng (VP Bank)	Đến ngày 10/01/2028	Theo từng giấy nhận nợ	61.222.681.343	Bất động sản và quyền tài sản
Cộng				61.222.681.343	



8 . PHẢI TRẢ NGƯỜI BÁN

Khoản mục	Cuối kỳ	Đầu năm
Ngắn hạn	4.084.111.938	2.747.835.558
Công ty Cổ phần Tư vấn Kỹ nghệ Trí Việt		103.680.000
Công ty Cổ phần Tư vấn Đầu tư Xây dựng TVC		274.300.000
Công ty TNHH Tư vấn Thiết kế Kiến trúc và Cảnh quan Thủy Anh	140.400.000	140.400.000
Công ty TNHH Truyền thông Nemo	159.500.000	159.500.000
Công ty Cổ phần Viễn Đông Holdings	489.452.052	266.301.368
Công ty Cổ phần Thương mại Bất động sản Sài Gòn 3	2.590.180.637	1.031.046.368
Các đối tượng khác	704.579.249	772.607.822
Cộng	4.084.111.938	2.747.835.558

9 . NGƯỜI MUA TRẢ TIỀN TRƯỚC

Khoản mục	Cuối kỳ	Đầu năm
Ngắn hạn	68.862.335.357	68.862.335.357
Công ty TNHH Tư vấn và Đầu tư Bất động sản Mailand	10.417.175.357	10.417.175.357
Phạm Đình Dũng (**)	53.866.200.000	53.866.200.000
Các đối tượng khác (**)	4.578.960.000	4.578.960.000
Cộng	68.862.335.357	68.862.335.357

Ghi chú :

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

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

10 . PHẢI TRẢ VỀ CỔ TỨC, LỢI NHUẬN

	Cuối kỳ	Đầu năm
Phải trả về cổ tức, lợi nhuận	399.949.296	399.949.296
Cộng	399.949.296	399.949.296

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

Khoản mục	Đầu năm	Số phải nộp trong kỳ	Số đã thực nộp trong kỳ	Cuối kỳ
11.1. Thuế và các khoản phải nộp				
Ngắn hạn				
Thuế thu nhập doanh nghiệp	57.945.140	30.786.989	58.442.365	30.289.764
Thuế thu nhập cá nhân	162.807.139	80.808.950	156.245.440	87.370.649
Cộng	220.752.279	111.595.939	214.687.805	117.660.413
11.2. Thuế và các khoản phải thu				
Ngắn hạn				
Thuế giá trị gia tăng	494.030			494.030
Thuế khác	58.333.159	1.174.692	1.174.692	58.333.159
Cộng	58.827.189	1.174.692	1.174.692	58.827.189

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

12 . CHI PHÍ PHẢI TRẢ

Khoản mục	Cuối kỳ	Đầu năm
Ngắn hạn		
- Trích trước chi phí lãi vay	52.622.454.632	52.622.454.632
- Các khoản khác		
Cộng	52.622.454.632	52.622.454.632

13 . PHẢI TRẢ KHÁC

Khoản mục	Cuối kỳ	Đầu năm
13.1. Ngắn hạn		
- BHXH, BHYT, BHTN	234.387.946	374.237.174
- Các khoản phải trả, phải nộp khác (*)	868.146.880	6.085.620
Cộng	1.102.534.826	380.322.794

Khoản mục	Cuối kỳ	Đầu năm
13.2. Dài hạn		
- Các khoản phải trả, phải nộp khác (**)	272.538.441.924	267.154.441.925
Cộng	272.538.441.924	267.154.441.925

Ghi chú:

(*) Các khoản phải trả, phải nộp ngắn hạn khác tại ngày 30/06/2026 bao gồm :

	Cuối kỳ	Đầu năm
Ông Nguyễn Hiếu Thịnh	6.085.620	6.085.620
Công ty TNHH Tư vấn và Xây dựng Quốc Tế Tâm	862.061.260	

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

14 . VỐN CHỦ SỞ HỮU**14.1. Bảng đối chiếu biến động của vốn chủ sở hữu**

	Vốn góp của chủ sở hữu	Thặng dư vốn	Quỹ đầu tư phát triển	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối và các quỹ	Cộng
Số dư đầu năm trước	156.176.320.000	1.476.860.000	94.830.030	6.376.901.846	164.124.911.876
- Tăng vốn trong kỳ trước	270.000.000.000	(550.000.000)			269.450.000.000
- Lãi trong kỳ trước				45.175.996	45.175.996
- Tăng khác					
- Giảm vốn trong kỳ trước					
- Phân phối lợi nhuận					
- Lỗ trong kỳ trước					
- Giảm khác					
Số dư cuối kỳ trước	426.176.320.000	926.860.000	94.830.030	6.422.077.842	433.620.087.872
Số dư đầu năm nay	426.176.320.000	926.860.000	94.830.030	6.366.907.222	433.564.917.252
- Tăng vốn trong kỳ này					
- Lãi trong kỳ này				121.973.266	121.973.266
- Tăng khác					
- Giảm vốn trong kỳ này					
- Phân phối lợi nhuận					
- Lỗ trong kỳ này					
- Giảm khác					
Số dư cuối kỳ này	426.176.320.000	926.860.000	94.830.030	6.488.880.488	433.686.890.518



14.2. Chi tiết vốn góp của chủ sở hữu	Tỷ lệ	Cuối kỳ	Tỷ lệ	Đầu năm
Vốn góp của Công ty mẹ				
Vốn góp của các đối tượng khác	100%	426.176.320.000	100%	426.176.320.000
Cộng		426.176.320.000		426.176.320.000

- Giá trị trái phiếu đã chuyển thành cổ phiếu trong kỳ : không có

- Số lượng cổ phiếu quỹ : không có

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

	Kỳ này	Kỳ trước
- Vốn đầu tư của chủ sở hữu		
+ Vốn góp đầu năm	426.176.320.000	156.176.320.000
+ Vốn góp tăng trong kỳ		270.000.000.000
+ Vốn góp giảm trong kỳ		
+ Vốn góp cuối kỳ	426.176.320.000	426.176.320.000

- Cổ tức lợi nhuận đã chia

14.4. Cổ phiếu	Cuối kỳ	Đầu năm
- Số lượng cổ phiếu đăng ký phát hành	42.617.632	42.617.632
- Số lượng cổ phiếu đã bán ra công chúng	42.617.632	42.617.632
+ Cổ phiếu phổ thông	42.617.632	42.617.632
+ Cổ phiếu ưu đãi (loại được phân loại là vốn chủ sở hữu)		
- Số lượng cổ phiếu được mua lại (cổ phiếu quỹ, cổ phiếu mua lại của chính mình)		
+ Cổ phiếu phổ thông		
+ Cổ phiếu ưu đãi (loại được phân loại là vốn chủ sở hữu)		
- Số lượng cổ phiếu đang lưu hành	42.617.632	42.617.632
+ Cổ phiếu phổ thông	42.617.632	42.617.632
+ Cổ phiếu ưu đãi (loại được phân loại là vốn chủ sở hữu)		

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

15. CÁC KHOẢN MỤC NGOÀI BÁO CÁO TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ

Tài sản của doanh nghiệp sử dụng để cầm cố, thế chấp

Tài sản	Kỳ hạn	Giá trị tài sản	Đối tượng nhận thế chấp
Quyền sử dụng đất Dự án Viễn Liên	Đến ngày 10/01/2028	757.189.290.000	Ngân hàng TMCP Việt Nam Thịnh Vượng (VP Bank)

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

Đơn vị tính: VND

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

- Doanh thu bán sản phẩm, hàng hóa
- Doanh thu cung cấp dịch vụ (tư vấn bất động sản)

Cộng

Kỳ này	Kỳ trước
5.670.000.000	900.000.000
5.670.000.000	900.000.000

2. GIÁ VỐN HÀNG BÁN

- Giá vốn của sản phẩm, hàng hóa đã bán
- Giá vốn của dịch vụ đã cung cấp

Cộng

Kỳ này	Kỳ trước
3.358.682.800	308.060.000
3.358.682.800	308.060.000

3. DOANH THU HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH

- Lãi tiền gửi, tiền cho vay

Cộng

Kỳ này	Kỳ trước
76.244	4.633.194
76.244	4.633.194

4. CHI PHÍ TÀI CHÍNH

- Chi phí đi vay

Cộng

Kỳ này	Kỳ trước
223.150.684	232.570.902
223.150.684	232.570.902

5. CHI PHÍ KHÁC

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

Cộng

Kỳ này	Kỳ trước
1.174.692	217.769
1.174.692	217.769

6. CHI PHÍ QUẢN LÝ DOANH NGHIỆP

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

Cộng

Kỳ này	Kỳ trước
73.292.728	11.543.166
2.918.620	3.000.000
1.845.844.458	264.118.532
12.252.007	34.752.880
1.934.307.813	313.414.578

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

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

Cộng

Kỳ này	Kỳ trước
73.292.728	11.543.166
3.358.682.800	308.060.000
1.845.844.458	264.118.532
15.170.627	37.752.880
5.292.990.613	621.474.578

8 . CHI PHÍ THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP

	Kỳ này	Kỳ trước
- Lợi nhuận kế toán trước thuế	152.760.255	50.369.945
- Thuế tính theo thuế suất thuế TNDN hiện hành	20%	20%
Điều chỉnh		
- Thu nhập không chịu thuế		
- Chi phí không được khấu trừ	1.174.692	217.769
- Dự phòng thiếu/(thừa) của các năm trước		
Lợi nhuận tính thuế	153.934.947	50.587.714
Chi phí thuế TNDN		
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	30.786.989	5.193.949
- Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp tính trên thu nhập chịu thuế kỳ này	30.786.989	10.117.543
- Điều chỉnh chi phí thuế TNDN của các năm trước vào chi phí thuế thu nhập hiện hành kỳ này		(4.923.594)

Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại

Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp (*)

30.786.989 **5.193.949**

Chi phí thuế TNDN cho năm tài chính được ước tính dựa vào thu nhập chịu thuế và có thể có những điều chỉnh tùy thuộc vào sự kiểm tra của cơ quan thuế.

9 . LÃI CƠ BẢN TRÊN CỔ PHIẾU

	Kỳ này	Kỳ trước
Lợi nhuận kế toán sau thuế TNDN	121.973.266	45.175.996
Lợi nhuận phân bổ cho cổ đông sở hữu CP phổ thông	121.973.266	45.175.996
Quỹ khen thưởng, phúc lợi trích từ lợi nhuận sau thuế		
Số lượng CP phổ thông đang lưu hành bình quân trong năm	42.617.632	22.201.194
Lãi cơ bản trên cổ phiếu	3	2

VII . THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÊN BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ

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

Trong 6 tháng đầu năm 2026, Công ty không phát sinh các khoản tiền do doanh nghiệp nắm giữ nhưng không được sử dụng.

2 . Các giao dịch không bằng tiền ảnh hưởng tới Báo cáo lưu chuyển tiền tệ trong tương lai

Trong 6 tháng đầu năm 2026, Công ty không phát sinh các giao dịch không bằng tiền ảnh hưởng đến báo cáo lưu chuyển tiền tệ.

3 . Số tiền đi vay thực thu trong kỳ

- Tiền thu từ đi vay theo khế ước thông thường
- Tiền thu từ đi vay dưới hình thức khác

Kỳ này

4 . Số tiền đã trả thực gốc vay trong kỳ

- Tiền trả nợ gốc vay theo khế ước thông thường
- Tiền trả nợ vay dưới hình thức khác

Kỳ này

6.444.492.774

VIII . NHỮNG THÔNG TIN KHÁC

1 . Thông tin về Báo cáo bộ phận

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

Khoản mục	Bán thành phẩm, hàng hoá	Cung cấp dịch vụ và hoạt động khác	Tổng cộng
Kỳ này			
Doanh thu thuần		5.670.000.000	5.670.000.000
Doanh thu thuần từ bán hàng ra bên ngoài		5.670.000.000	5.670.000.000
Giá vốn		3.358.682.800	3.358.682.800
Giá vốn bán hàng hóa và dịch vụ ra bên ngoài		3.358.682.800	3.358.682.800
Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thuế		2.311.317.200	2.311.317.200
Doanh thu hoạt động tài chính			76.244
Chi phí tài chính			223.150.684
Chi phí bán hàng			
Chi phí quản lý doanh nghiệp			1.934.307.813
Thu nhập khác			
Chi phí khác			1.174.692
Chi phí thuế TNDN hiện hành			30.786.989
Tổng lợi nhuận sau thuế			121.973.266
Kỳ trước			
Doanh thu thuần		900.000.000	900.000.000
Doanh thu thuần từ bán hàng ra bên ngoài		900.000.000	900.000.000
Giá vốn		308.060.000	308.060.000
Giá vốn bán hàng hóa và dịch vụ ra bên ngoài		308.060.000	308.060.000
Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thuế		591.940.000	591.940.000
Doanh thu hoạt động tài chính			4.633.194
Chi phí tài chính			232.570.982
Chi phí bán hàng			
Chi phí quản lý doanh nghiệp			313.414.578
Thu nhập khác			
Chi phí khác			217.769
Chi phí thuế TNDN hiện hành			5.193.949
Tổng lợi nhuận sau thuế			45.175.996

2 . Những khoản nợ tiềm tàng, khoản cam kết và những thông tin tài chính khác: không có

3 . Những sự kiện phát sinh sau ngày kết thúc kỳ kế toán:

Ban Tổng Giám đốc Công ty khẳng định không có sự kiện trọng yếu nào phát sinh sau ngày 30/06/2026 cho đến thời điểm lập báo cáo này mà chưa được xem xét điều chỉnh số liệu hoặc công bố trong Báo cáo tài chính.

4 . Thông tin về các bên liên quan

4.1. Giao dịch với các thành viên quản lý chủ chốt

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

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

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

Tiền lương và thù lao	Kỳ này
Bà Phan Hồng Mỹ Phương	360.000.000
Bà Vũ Thị Như Mai	606.000.000
Ông Lâm Việt Châu	540.000.000
Cộng	1.506.000.000

Giao dịch khác :

Bên liên quan	Giao dịch	Giá trị giao dịch (VND)
Bà Vũ Thị Như Mai	Mượn tiền	6.133.999.999
	Trả tiền mượn	750.000.000

Tại ngày kết thúc kỳ kế toán, công nợ với các thành viên quản lý chủ chốt như sau:

Bên liên quan	Nội dung	Số dư
Bà Vũ Thị Như Mai	Phải trả khác ngắn hạn	272.538.441.924

4.2. Giao dịch với các bên liên quan cá nhân khác : không phát sinh

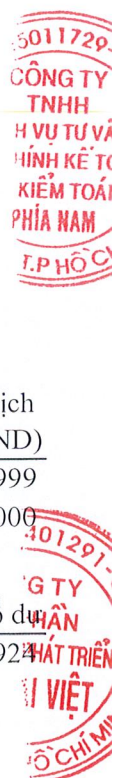
4.3. Giao dịch với các bên liên quan là tổ chức : không phát sinh

5 . Thông tin về hoạt động liên tục

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

6 . Thông tin so sánh

Số liệu so sánh là số liệu trên Bảng cân đối kế toán tại ngày 31/12/2025 và số liệu trên Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh và Báo cáo lưu chuyển tiền tệ cho kỳ kế toán bán niên kết thúc ngày 30/06/2025 đã được Công ty TNHH Dịch vụ Tư vấn Tài chính Kế toán và Kiểm toán Phía Nam (AASCS) kiểm toán, soát xét.



Thực hiện Thông tư số 99/2025/TT-BTC ngày 27/10/2025 của Bộ Tài chính, Công ty đã phân loại lại một số chỉ tiêu đầu năm của Báo cáo tình hình tài chính cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/06/2026 như sau:

BÁO CÁO TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH

Chỉ tiêu	Mã số	Theo Thông tư 99/2025/TT-BTC	Theo Thông tư 200/2014/TT-BTC	Chênh lệch
Phải trả cổ tức, lợi nhuận	313	399.949.296		399.949.296
Phải trả ngắn hạn khác	320	380.322.794	780.272.090	(399.949.296)

Người lập biểu

Kế toán trưởng

Phê duyệt, ngày 10 tháng 08 năm 2026

Người đại diện theo pháp luật



Nguyễn Phan Đăng Khoa

Nguyễn Phan Đăng Khoa

Vũ Thị Như Mai

