SAOMAIVIET

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

A3.4A12 Chung cư The GoldView
346 Bến Vân Đồn, P. 1, Q.4, TP. HCM

MST: 0 3 0 1 4 0 1 2 9 1

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH QUÝ III/2026

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: 2026-10-19 10:08:47
Foxit Reader Version: 10.0.0

BÁO CÁO TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH

Tại ngày 30/09/2026

CHỈ TIÊU	Mã chỉ tiêu	Thuyết minh	Số cuối kỳ	Số đầu năm
				Đơn vị : VND
A-TÀI SẢN NGẮN HẠN	**100**		**791.362.356.717**	**842.081.118.385**
I. Tiền và các khoản tương đương tiền	**110**		**2.130.674.841**	**2.814.069.968**
1. Tiền	111		2.130.674.841	2.814.069.968
2. Các khoản tương đương tiền	112		-	-
II. 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		-	-
4. Dự phòng đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn ngắn hạn (*)	124		-	-
5. Đầu tư ngắn hạn khác	125		-	-
6. Dự phòng tổn thất các khoản đầu tư ngắn hạn khác (*)	126		-	-
III. Các khoản phải thu ngắn hạn	**130**		**186.873.947.283**	**251.943.599.852**
1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131		3.272.004.706	2.646.000.000
2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	132		181.768.192.577	247.421.815.014
3. Phải thu nội bộ ngắn hạn	133		-	-
4. Phải thu theo tiến độ kế hoạch hợp đồng xây dựng	134		-	-
5. Phải thu ngắn hạn khác	135		1.940.986.800	1.983.021.638
6. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi (*)	136		(107.236.800)	(107.236.800)
7. Tài sản thiếu chờ xử lý	137		-	-
IV. Hàng tồn kho	**140**		**587.300.882.456**	**571.455.802.887**
1. Hàng tồn kho	141		587.300.882.456	571.455.802.887
2. Dự phòng giảm giá hàng tồn kho (*)	142		-	-
V. Tài sản sinh học ngắn hạn	**150**		-	-
1. Súc vật nuôi lấy sản phẩm một lần ngắn hạn	151		-	-
2. Cây trồng theo mùa vụ hoặc lấy sản phẩm một lần ngắn hạn	152		-	-
3. Dự phòng tổn thất tài sản sinh học ngắn hạn (*)	153		-	-
VI. Tài sản ngắn hạn khác	**160**		**15.056.852.137**	**15.867.645.678**
1. Chi phí chờ phân bổ ngắn hạn	161		125.420.484	339.867.677
2. Thuế giá trị gia tăng được khấu trừ	162		14.872.604.464	15.468.950.812
3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà Nước	163		58.827.189	58.827.189
4. Giao dịch mua bán lại trái phiếu Chính phủ	164		-	-
5. Tài sản ngắn hạn khác	165		-	-
B. TÀI SẢN DÀI HẠN	**200**		-	**60.781.232.723**
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 dài hạn khác	215		-	-
6. Dự phòng phải thu dài hạn khó đòi (*)	216		-	-
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		-	-

BÁO CÁO TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH

Tại ngày 30/09/2026

CHỈ TIÊU	Mã chỉ tiêu	Thuyết minh	Số cuối kỳ	Đơn vị : VND Số đầu năm
III. Tài sản sinh học dài hạn	**230**		-	-
- Súc vật nuôi cho sản phẩm định kỳ	231		-	-
a) Súc vật nuôi cho sản phẩm định kỳ chưa đến giai đoạn trưởng thành	232		-	-
b) Súc vật nuôi cho sản phẩm định kỳ chưa đến giai đoạn trưởng thành	233		-	-
-- Nguyên giá	234		-	-
-- Giá trị hao mòn lũy kế	235		-	-
- Súc vật nuôi lấy sản phẩm một lần dài hạn	236		-	-
- Cây trồng theo mùa vụ hoặc lấy sản phẩm một lần dài hạn	237		-	-
- Dự phòng tổn thất sinh học dài hạn (*)	238		-	-
IV. Bất động sản đầu tư	**240**		-	-
- Nguyên giá	241		-	-
- Giá trị hao mòn lũy kế (*)	242		-	-
V. Tài sản dở dang dài hạn	**250**		-	**60.781.232.723**
1. Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang	251		-	-
2. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	252		-	60.781.232.723
VI. Đầu tư tài chính dài hạn	**260**		-	-
1. Đầu tư vào công ty con	261		-	-
2. Đầu tư vào công ty liên kết, liên doanh	262		-	-
3. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	263		-	-
4. Dự phòng giảm giá đầu tư tài chính dài hạn (*)	264		-	-
5. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	265		-	-
6. Dự phòng đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn dài hạn (*)	266		-	-
VII. Tài sản dài hạn khác	**270**		-	-
1. Chi phí chờ phân bổ dài hạn	271		-	-
2. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	272		-	-
3. Thiết bị, vật tư phụ tùng thay thế dài hạn	273		-	-
4. Tài sản dài hạn khác	274		-	-
5. Lợi thế thương mại	279		-	-
TỔNG CỘNG TÀI SẢN (280=100+200)	**280**		**791.362.356.717**	**902.862.351.108**
C. NỢ PHẢI TRẢ	**300**		**357.495.626.595**	**469.187.554.000**
I Nợ ngắn hạn	**310**		**84.957.184.671**	**401.520.379.883**
1. Phải trả người bán ngắn hạn	311		4.123.989.265	2.747.835.558
2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312		68.862.335.357	68.862.335.357
3. Phải trả cổ tức, lợi nhuận	313		399.949.296	-
4. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	314		253.357.426	188.091.164
5. Phải trả người lao động	315		5.521.785.361	4.184.949.157
6. Chi phí phải trả ngắn hạn	316			52.622.454.632
7. Phải trả nội bộ ngắn hạn	317		-	-
8. Phải trả theo tiến độ kế hoạch hợp đồng xây dựng	318		-	-
9. Doanh thu chờ phân bổ ngắn hạn	319		-	-
10. Phải trả ngắn hạn khác	320		795.767.966	267.914.714.015
11. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	321		5.000.000.000	5.000.000.000
12. Dự phòng phải trả ngắn hạn	322		-	-
13. Quỹ khen thưởng, phúc lợi	323		-	-
14. Quỹ bình ổn giá	324		-	-
15. Giao dịch mua bán lại trái phiếu chính phủ	325		-	-

BÁO CÁO TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH

Tại ngày 30/09/2026

CHỈ TIÊU	Mã chỉ tiêu	Thuyết minh	Số cuối kỳ	Đơn vị : VND Số đầu năm
II Nợ dài hạn	**330**		**272.538.441.924**	**67.667.174.117**
1. Phải trả người bán dài hạn	331		-	-
2. Người mua trả tiền trước dài hạn	332		-	-
3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước dài hạn	333		-	-
4. Chi phí phải trả dài hạn	334		-	-
5. Phải trả nội bộ về vốn kinh doanh	335		-	-
6. Phải trả nội bộ dài hạn	336		-	-
7. Doanh thu chưa chờ phân bổ dài hạn	337		-	-
8. Phải trả dài hạn khác	338		272.538.441.924	-
9. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	339			67.667.174.117
10. Trái phiếu chuyển đổi	340		-	-
11. Cổ phiếu ưu đãi	341		-	-
12. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả	342		-	-
13. Dự phòng phải trả dài hạn	343		-	-
14. Quỹ phát triển khoa học và công nghệ	344		-	-
			-	-
D. VỐN CHỦ SỞ HỮU	**400**		**433.866.730.122**	**433.674.797.108**
1. Vốn đầu tư 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		-	-
2. Thặng dư vốn	412		926.860.000	926.860.000
3. Quyền chọn chuyển đổi trái phiếu	413		-	-
4. Vốn khác của chủ sở hữu	414		-	-
5. Cổ phiếu mua lại của chính mình (*)	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 khác thuộc vốn chủ sỡ hữu	419		-	-
10. Lợi nhuận chưa phân phối	420		6.668.720.092	6.476.787.078
- LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối kỳ trước	420a		6.488.871.713	6.444.376.072
- LNST chưa phân phối kỳ này	420b		179.848.379	32.411.006
TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN (440 = 300 + 400)	**440**		**791.362.356.717**	**902.862.351.108**

Tp. Hồ Chí Minh, ngày 14 tháng 10 năm 2026

NGƯỜI LẬP	KẾ TOÁN TRƯỞNG	NGƯỜI ĐẠI DIỆN THEO PHÁP LUẬT
NGUYỄN PHAN ĐĂNG KHOA	NGUYỄN PHAN ĐĂNG KHOA	VŨ THỊ NHƯ MAI

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH

Kỳ kế toán từ ngày 01 tháng 07 năm 2026 đến ngày 30 tháng 09 năm 2026

Đơn vị tính: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Quý		Lũy kế từ đầu năm đến cuối quý này	
			Quý 3/2026	Quý 3/2025	Năm 2026	Năm 2025
1.Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	**01**	**VI.1**	**2.820.000.000**	**2.450.000.000**	**8.490.000.000**	**3.350.000.000**
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**	**VI.3**	**2.820.000.000**	**2.450.000.000**	**8.490.000.000**	**3.350.000.000**
4. Giá vốn hàng bán	**11**	**VI.4**	**1.689.059.050**	**2.041.888.797**	**5.047.741.850**	**2.349.948.797**
5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ (20 = 10 - 11)	**20**		**1.130.940.950**	**408.111.203**	**3.442.258.150**	**1.000.051.203**
6. Lãi/lỗ của hoạt động bán, thanh lý bất động sản đầu tư	**21**					
7. Doanh thu hoạt động tài chính	**22**	**VI.5**	18.005	26.445	85.474	4.657.739
8. Chi phí tài chính	**23**	**VI.6**		-	223.150.684	184.931.506
-Trong đó: Chi phí đi vay	*24*				-	-
9. Chi phí bán hàng	**25**		-	-	-	-
10. Chi phí quản lý doanh nghiệp	**26**		744.381.642	376.468.388	2.678.689.455	686.797.518
11. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh [30 = 20 +(21-22)- (24 + 25)]	**30**		**386.577.313**	**31.669.260**	**540.503.485**	**132.979.918**
12. Thu nhập khác	**31**	**VI.7**	-		-	4.923.594
13. Chi phí khác	**32**	**VI.7**	129.413.471	3.022.000	130.588.163	11.427.110
14. Lợi nhuận khác (40=31-32)	**40**		**(129.413.471)**	**- 3.022.000**	**(130.588.163)**	**- 6.503.516**
15. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế (50=30+40)	**50**		**257.163.842**	**28.647.260**	**409.915.322**	**126.476.402**
16. Chi phí thuế TNDN hiện hành	**51**	**VI.8**	77.315.463	6.333.852	108.102.452	27.580.702
17. Chi phí thuế TNDN hoãn lại	**52**				-	-
18. Lợi nhuận sau thuế TNDN (60=50-51-52)	**60**		**179.848.379**	**22.313.408**	**301.812.870**	**98.895.700**
18. Lãi cơ bản trên cổ phiếu	**70**	**VI.9**	4	1	7	6

Tp. Hồ Chí Minh, ngày 15 tháng 10 năm 2026

NGƯỜI LẬP	KẾ TOÁN TRƯỞNG	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)

Kỳ kế toán từ ngày 01 tháng 07 năm 2026 đến ngày 30 tháng 09 năm 2026

Đơn vị tính: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Lũy kế từ đầu năm đến cuối quý này	
			Kỳ này	Kỳ trước
I. Lưu chuyển tiền từ hoạt động kinh doanh				
1. Lợi nhuận trước thuế	***01***		***257.163.842***	***1.056.719.620***
2. Điều chỉnh cho các khoản:				
- Khấu hao tài sản cố định	02		-	-
- Các khoản dự phòng	03		-	-
- Lãi, lỗ chênh lệch tỷ giá hối đoái do đánh giá lại	04		-	-
- Lãi, lỗ từ hoạt động đầu tư, tài chính	05		-	-
- Chi phí đi vay	06		-	-
- Các khoản điều chỉnh khác	07		-	-
3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động	***08***		**257.163.842**	**1.056.719.620**
- Tăng, giảm các khoản phải thu	09		62.569.022.991	2.705.188.715
- Tăng, giảm hàng tồn kho	10		50.552.048.952	(1.305.781.609)
- Tăng, giảm các khoản phải trả	11		(52.286.607.265)	3.914.019.471
- Tăng, giảm chi phí chờ phân bổ	12		134.632.590	91.398.662
- Tăng, giảm chứng khoán kinh doanh	13		-	-
- Chi phí đi vay đã trả	14		-	-
- Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	15			(58.442.365)
- Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh	16		-	-
- Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh	17		-	-
			-	-
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	***20***		***61.226.261.110***	***6.403.102.494***
II. Lưu chuyển tiền từ hoạt động đầu tư				
1. Tiền chi để mua sắm, xây dựng tài sản cố định và các tài sản dài hạn khác	21			
2. Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán tài sản cố định và các tài sản dài hạn khác	22		-	-
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		-	-
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	***30***		-	-

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ

(Theo phương pháp gián tiếp)

Kỳ kế toán từ ngày 01 tháng 07 năm 2026 đến ngày 30 tháng 09 năm 2026

Đơn vị tính: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Lũy kế từ đầu năm đến cuối quý này Kỳ này	Kỳ trước

Báo cáo lưu chuyển tiền tệ (tiếp theo)

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Kỳ này	Kỳ này
III. Lưu chuyển tiền từ hoạt động tài chính				
1. Tiền thu từ phát hành cổ phiếu, nhận góp vốn của chủ sở hữu	31			
2. Tiền chi trả góp vốn cho các chủ sở hữu, mua lại cổ phiếu của doanh nghiệp đã phát hành	32		-	-
3. Tiền thu từ đi vay	33		-	-
4. Tiền trả nợ gốc vay	34		(61.222.681.343)	(6.444.492.774)
5. Tiền chi 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***		**(61.222.681.343)**	**(6.444.492.774)**
Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ	**50**		**3.579.767**	**(41.390.280)**
Tiền và tương đương tiền đầu kỳ	**60**	**V.1**	**2.127.095.074**	**2.168.485.354**
Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi	61		-	-
Tiền và tương đương tiền cuối kỳ	**70**	**V.1**	**2.130.674.841**	**2.127.095.074**

Tp. Hồ Chí Minh, ngày 19 tháng 10 năm 2026

NGƯỜI LẬP	KẾ TOÁN TRƯỞNG	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

Quý 3 năm 2026

I. Đặc điểm hoạt động của doanh nghiệp

1. Hình thức sở hữu vốn

- CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ PHÁT TRIỂN SAO MAI VIỆT được thành lập theo Giấy phép thành lập Công ty số 223/GP ngày 02 tháng 3 năm 1993 do Uỷ Ban nhân dân thành phố Hồ Chí Minh cấp. Công ty hoạt động theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 059051 cấp ngày 05 tháng 03 năm 1993, đăng ký thay đổi lần thứ 32 ngày 08 tháng 07 năm 2026 do Sở Kế hoạch đầu tư Thành phố Hồ Chí Minh cấp.
- Trụ sở chính của Công ty tại Số 140 Nguyễn Văn Thủ, Phường Tân Định, TP Hồ Chí Minh

2. Lĩnh vực kinh doanh

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

3. Ngành nghề kinh doanh

- Kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, chủ sử dụng hoặc đi thuê chi tiết: Kinh doanh bất động sản. Kinh doanh nhà ở. Cho thuê nhà phục vụ các mục đích kinh doanh (kiốt, trung tâm thương mại). Cho thuê cơ sở hạ tầng.
- Quảng cáo
  Chi tiết: Dịch vụ quảng cáo thương mại. Dịch vụ tiếp thị.
- Dịch vụ lưu trú ngắn ngày
  Chi tiết: Kinh doanh khách sạn (không hoạt động tại trụ sở).
- Hoàn thiện công trình xây dựng
- Hoạt động xây dựng chuyên dụng khác
- 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
- Hoạt động dịch vụ hỗ trợ khác liên quan đến vận tải
- Xây dựng nhà để ở
- Xây dựng nhà không để ở
- Xây dựng công trình đường sắt
- Xây dựng công trình đường bộ
- Phá dỡ
- Chuẩn bị mặt bằng
- Xây dựng công trình kỹ thuật dân dụng khác

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:

6. Cấu trúc doanh nghiệp

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Quý 3 năm 2026

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

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

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

III. Chuẩn mực và chế độ kế toán áp dụng

1. **Chế độ kế toán áp dụng**

Công ty áp dụng chế độ kế toán Việt Nam ban hành theo Thông tư 99/2025/TT-BTC ngày 27 tháng 10 năm 2025 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 Giám đốc đảm bảo đã tuân thủ yêu cầu của chuẩn mực kế toán, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam được ban hành theo Thông tư 99/2025/TT-BTC ngày 27 tháng 10 năm 2025 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.

IV. Các chính sách kế toán áp dụng

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

- Không áp dụng

2. **Các loại tỷ giá hối đoái áp dụng trong kế toán :** không áp dụng
3. **Nguyên tắc xác định lãi suất thực tế dùng để chiết khấu dòng tiền :** không áp dụng
4. **Nguyên tắc ghi nhận các khoản tiền và các khoản tương đương tiền**

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

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

a. Chứng khoán kinh doanh:

Không áp dụng

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

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

c. Đối với các khoản cho vay:

Các khoản cho vay được ghi nhận theo giá gốc.

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

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

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

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Quý 3 năm 2026

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

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

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

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

Không áp dụng

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

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

6. Nguyên tắc kế toán nợ phải thu :

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

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

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

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

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

7. Nguyên tắc ghi nhận hàng tồn kho

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Quý 3 năm 2026

- Hàng tồn kho được tính theo giá gốc. Trường hợp giá trị thuần có thể thực hiện được thấp hơn giá gốc thì phải tính theo giá trị thuần có thể thực hiện được. Giá gốc hàng tồn kho bao gồm chi phí mua, chi phí chế biến và các chi phí liên quan trực tiếp khác phát sinh để có được hàng tồn kho ở địa điểm và trạng thái hiện tại.

- Giá trị hàng tồn kho được xác định theo phương pháp bình quân gia quyền.
- Hàng tồn kho được hạch toán theo phương pháp kê khai thường xuyên
- Dự phòng giảm giá hàng tồn kho được lập vào thời điểm cuối năm là số chênh lệch giữa giá gốc của hàng tồn kho lớn hơn giá trị thuần có thể thực hiện được của chúng. Công ty không trích lập dự phòng giảm giá hàng tồn kho.

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

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

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

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

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

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

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

9. Nguyên tắc kế toán tài sản sinh học: không phát sinh

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

11. Nguyên tắc kế toán chi phí trả trước

- Chi phí trả trước được phân bổ dần vào chi phí sản xuất kinh doanh bao gồm: tiền lương tháng 13.
- Chi phí trả trước được phân bổ dần theo phương pháp đường thẳng và thời gian phân bổ được căn cứ vào tính chất, mức độ từng loại chi phí để phân bổ hợp lý.
- Chi phí trả trước được theo dõi chi tiết theo kỳ hạn.

12. Nguyên tắc kế toán nợ phải trả:

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

+ Phải trả người bán phản ánh các khoản phải trả mang tính chất thương mại phát sinh từ giao dịch mua hàng hóa, dịch vụ, tài sản và người bán là đơn vị độc lập với Công ty, bao gồm cả các khoản phải trả khi nhập khẩu thông qua người nhận ủy thác
+ Phải trả nội bộ phản ánh các khoản phải trả giữa đơn vị cấp trên và đơn vị cấp dưới trực thuộc không có tư cách pháp nhân hạch toán phụ thuộc.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Quý 3 năm 2026

+ Phải trả khác phản ánh các khoản phải trả không có tính thương mại, không liên quan đến giao dịch mua, bán, cung cấp hàng hóa dịch vụ.

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

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

Công ty không lập dự phòng nợ phải trả.

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

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

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

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

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

15. Nguyên tắc ghi nhận chi phí phải trả

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

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

- Nguyên tắc ghi nhận dự phòng phải trả:

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

- Phương pháp ghi nhận dự phòng phải trả:

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

Công ty không phát sinh Dự phòng phải trả

17. Nguyên tắc ghi nhận doanh thu chưa thực hiện

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

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

Công ty không phát sinh Doanh thu chưa thực hiện

18. Nguyên tắc ghi nhận vốn chủ sở hữu :

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

+ Vốn đầu tư của chủ sở hữu: được ghi nhận theo số vốn thực góp của chủ sở hữu;
+ Thặng dư vốn cổ phần: được ghi nhận theo số chênh lệch lớn hơn (hoặc nhỏ hơn) giữa giá thực tế phát hành và mệnh giá cổ phiếu ở các công ty cổ phần khi phát hành cổ phiếu lần đầu, phát hành bổ sung hoặc tái phát hành cổ phiếu quỹ;
+ Vốn khác của chủ sở hữu: được ghi theo giá trị còn lại giữa giá trị hợp lý của các tài sản mà công ty được các tổ chức, cá nhân khác tặng, biếu, sau khi trừ (-) khoản thuế phải nộp (nếu có) liên quan đến các tài sản được tặng, biếu này.

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

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Quý 3 năm 2026

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

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

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

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

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

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

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

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

a. Doanh thu bán hàng:

Doanh thu bán hàng được ghi nhận khi 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.

d. Doanh thu hợp đồng xây dựng:

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

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Quý 3 năm 2026

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

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

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

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

21. Nguyên tắc kế toán giá vốn hàng bán

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

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

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

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

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

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

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

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

23. Nguyên tắc kế toán chi phí bán hàng, chi phí quản lý doanh nghiệp

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

Chi phí quản lý doanh nghiệp phản ánh các chi phí quản lý chung của công ty.

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

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

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

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

25. Báo cáo bộ phận

Bộ phận theo lĩnh vực kinh doanh là một phần có thể xác định riêng biệt tham gia vào quá trình sản xuất hoặc cung cấp sản phẩm, dịch vụ và có rủi ro và lợi ích kinh tế khác với các bộ phận kinh doanh khác.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Quý 3 năm 2026

Bộ phận theo khu vực địa lý là một phần có thể xác định riêng biệt tham gia vào quá trình sản xuất hoặc cung cấp sản phẩm, dịch vụ trong phạm vi một môi trường kinh tế cụ thể và có rủi ro và lợi ích kinh tế khác với các bộ phận kinh doanh trong các môi trường kinh tế khác.

26. Công cụ tài chính

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

ĐVT : VND

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

1. Tiền và các khoản tương đương tiền :	Số cuối kỳ	Số đầu kỳ
Tiền mặt tại quỹ (*)	***2.106.844.040***	***2.107.040.290***
Tiền gửi ngân hàng (**)	***23.830.801***	***20.054.784***
- Ngân hàng TMCP Hàng Hải Việt Nam (MSB)- Chi nhánh Sài Gòn	*3.002.881*	*2.995.388*
- Ngân hàng TMCP Việt Nam Thịnh Vượng (VP Bank)- Chi nhánh Sài Gòn	*8.353.156*	*8.378.304*
- Ngân hàng TMCP Ngoại Thương Việt Nam - CN Nam Sài Gòn	*8.481.730*	*4.688.058*
- Ngân hàng TMCP Đầu Tư Và Phát Triển Việt Nam - CN Tp.HCM	*3.993.034*	*3.993.034*
- Ngân hàng khác		
Tiền đang chuyển	-	-
Tiền gửi có kỳ hạn		
Tổng	**2.130.674.841**	**2.127.095.074**

Ghi chú:

(*) *Số liệu tiền mặt được trình bày tại phần thuyết minh này căn cứ vào sổ quỹ tiền mặt và biên bản kiểm kê quỹ tiền mặt vào ngày 30/09/2026*

(**) *Số dư tiền gửi ngân hàng tại thời điểm 30/09/2026 phù hợp giữa sổ kế toán chi tiết của Công ty với sổ phụ các Ngân hàng giao dịch.*



2. Phải thu của khách hàng	Số cuối kỳ	Số đầu kỳ
a. Phải thu của khách hàng ngắn hạn	**3.272.004.706**	**4.057.446.060**
Công ty TNHH Thương Mại Dịch vụ Đinh Trần		2.646.000.000
Công ty TNHH Kyoritsu Maintenance Việt Nam	3.272.004.706	1.411.446.060
- Các khoản phải thu khách hàng khác	-	-
b. Phải thu của khách hàng dài hạn	-	-
c. Phải thu của khách hàng là các bên liên quan		
Cộng	**3.272.004.706**	**4.057.446.060**

3. Trả trước cho người bán	Số cuối kỳ	Số đầu kỳ
a. Trả trước cho người bán ngắn hạn	**181.768.192.577**	**243.267.575.639**
Công ty CP Đầu tư và Phát triển Dự án Bất động sản Sao Mai	20.759.040.013	70.540.021.229
Công ty TNHH MTV Tư vấn Tài chính Shearman và Capital	20.000.000.000	20.000.000.000
Công ty TNHH Tư Vấn và Xây Dựng Quốc Tế Tâm	140.084.529.388	151.880.198.204
Các khoản trả trước cho người bán khác	924.623.176	847.356.206
b. Trả trước cho người bán dài hạn	-	-
- Chi tiết các khoản trả trước cho người bán chiếm từ 10% trở lên trên tổng khoản trả trước cho người bán dài hạn		
- Các khoản trả trước cho người bán dài hạn khác		
c. Trả trước cho người bán là các bên liên quan	-	-
- Các khoản trả trước cho người bán dài hạn khác		-
Cộng	**181.768.192.577**	**243.267.575.639**

4. Phải thu khác

	Số cuối kỳ		Số đầu kỳ	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
a. Ngắn hạn	**118.986.800**	(107.236.800)	**181.021.638**	(107.236.800)
- Tạm ứng	-		56.934.838	
+ Nhân viên công ty			56.934.838	
+ Tạm ứng khác				
- Các khoản chi hộ				
- Phải thu khác (*)	118.986.800	(107.236.800)	124.086.800	(107.236.800)
b. Dài hạn	-		-	
Cộng	**118.986.800**	**(107.236.800)**	**181.021.638**	**(107.236.800)**

(*) Chi tiết phải thu khác

	Số cuối kỳ		Số đầu năm	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
Phải thu Yến Linh	107.236.800	(107.236.800)	107.236.800	(107.236.800)
Thuế TNCN phải thu lại				
Công ty CP Chứng Khoán Tiên Phong	11.750.000		11.750.000	
Công ty CP Đầu Tư và Phát Triển Dự Án BĐS Sao Mai			5.100.000	
Chi tạm ứng thù lao hội đồng quản trị, ban kiểm soát				
Phải thu khác				
Cộng	**118.986.800**	**(107.236.800)**	**124.086.800**	**(107.236.800)**

5. Nợ xấu

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

6. Hàng tồn kho

	Số cuối kỳ		Số đầu kỳ	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
- Hàng đang đi trên đường	-		-	
- Nguyên liệu, vật liệu tồn kho	-		-	
- Công cụ dụng cụ	-		-	
- Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang (*)	587.300.882.456		637.852.931.408	
- Thành phẩm	-		-	
- Hàng hóa				
- Hàng gởi bán	-		-	
- Hàng hóa kho bảo thuế	-		-	
Tổng	**587.300.882.456**	**-**	**637.852.931.408**	**-**

Ghi chú:

Giá trị hàng tồn kho ứ đọng, kém, mất phẩm chất không có khả năng tiêu thụ tại thời điểm cuối kỳ: không có

Giá trị hàng tồn kho dùng để thế chấp, cầm cố bảo đảm các khoản nợ phải trả tại thời điểm cuối kỳ: không có.

Lý do dẫn đến việc trích lập thêm hoặc hoàn nhập dự phòng giảm giá hàng tồn kho: do hàng lỗi mode

(*) Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang ngắn hạn tại ngày 30/09/2026 bao gồm:

Nội dung	Số tiền
- Chi phí cho dự án	587.300.882.456
Cộng	**587.300.882.456**

7. Tài sản dở dang dài hạn

Khoản mục	Số cuối kỳ		Số đầu năm	
	Giá gốc	Giá trị có thể thu	Giá gốc	Giá trị có thể thu
a. Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang ngắn hạn				
Phí công chứng hồ sơ đất	35.806.000	35.806.000	35.806.000	35.806.000
Lệ phí trước bạ nhà đất	61.346.250	61.346.250	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	11.348.434.237	11.348.434.237
Cộng	**11.445.586.487**	**11.445.586.487**	**11.445.586.487**	**11.445.586.487**

b. Xây dựng cơ bản dở dang	Số cuối kỳ	Số đầu năm
- Xây dựng cơ bản (*)	575.855.295.969	620.714.230.382
Cộng	**575.855.295.969**	**620.714.230.382**

(*) Chi tiết xây dựng cơ bản dở dang	Số cuối kỳ		Số đầu năm
- 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
- Lãi vay nộp tiền sử dụng đất & tiền chậm nộp 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			
- 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
- Lệ phí trước bạ nhà đất	1.174.533.350		1.174.533.350
- Chi phí lãi vay đầu tư dự án đầu tư, xây dựng Khu dân cư và biệt thự cao cấp Viễn Liên	131.769.589.027		177.365.917.296
- Chi phí đầu tư dự án đầu tư, xây dựng Khu dân cư và biệt thự cao cấp Viễn Liên			
Cộng	**575.855.295.969**	-	**620.714.230.382**

- Công cụ, dụng cụ xuất dùng			
- Chi phí đi vay			
- Các khoản khác	-		
+ Chi phí công cụ dụng cụ xuất dùng	-	*Trích*	
- Chi phí mua bảo hiểm			
+ Tiền thuê đất			
Cộng	-		

9. Tài sản khác	Số cuối kỳ	Số đầu năm
- Thuế giá trị gia tăng được khấu trừ	14.872.604.464	15.468.950.812
+ Số thuế GTGT đề nghị hoàn		
+ Số thuế GTGT được khấu trừ của hàng hoá, dịch vụ	*14.872.604.464*	*15.468.950.812*
- Tài sản ngắn hạn khác		
b. Dài hạn	-	-
Cộng	**14.872.604.464**	**15.468.950.812**

10. Tăng giảm Tài sản cố định hữu hình

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

Ghi chú:

- Giá trị còn lại cuối năm của TSCĐ hữu hình đã dùng để thế chấp, cầm cố đảm bảo các khoản vay : - *VND*

- Nguyên giá TSCĐ cuối năm đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng : - *VND*

- Nguyên giá TSCĐ cuối năm chờ thanh lý : 0

- Các cam kết về việc mua, bán TSCĐ hữu hình có giá trị lớn trong tương lai: không

- Các thay đổi khác về TSCĐ hữu hình: không

11. Vay và nợ thuê tài chính

Khoản mục	Số cuối kỳ		Trong Kỳ		Số đầu kỳ	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Tăng	Giảm	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
a. Vay ngắn hạn	5.000.000.000	5.000.000.000	0	0	5.000.000.000	5.000.000.000
b. Vay dài hạn		0		61.222.681.343	61.222.681.343	61.222.681.343
Cộng	**5.000.000.000**	**5.000.000.000**	**0**	**61.222.681.343**	**66.222.681.343**	**66.222.681.343**

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 :

(b) Chi tiết các khoản vay tại ngày 30/09/2026

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

Bên cho vay: Công ty CP Viễn Đông Holding

12. Phải trả người bán

Khoản mục	Số cuối kỳ		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	***4.123.989.265***	***4.123.989.265***	***2.747.835.558***	***2.747.835.558***
- Chi tiết cho từng đối tượng chiếm từ 10% trở lên trên tổng phải trả				
Công ty CP Tư vấn kỹ nghệ Trí Việt	-	-	103.680.000	103.680.000
Công ty CP tư vấn đầu tư xây dựng TVC	-	-	274.300.000	274.300.000
Công ty CP Xây dựng và Môi trường CECO	6.720.000	6.720.000	157.920.000	157.920.000
Công ty TNHH Truyền thông Nemo	159.500.000	159.500.000	159.500.000	159.500.000
Công ty CP Thương mại BĐS Sài Gòn 3	3.033.936.873	3.033.936.873	1.031.046.368	1.031.046.368
Công ty CP Viễn Đông Holdings	223.150.684	223.150.684	266.301.368	266.301.368
- Phải trả cho các đối tượng khác	700.681.708	700.681.708	755.087.822	755.087.822
b. Các khoản phải trả người bán dài hạn	-	-	-	-
c. Số nợ quá hạn chưa thanh toán	-	-	-	-
d. Phải trả người bán ngắn hạn là các bên liên quan	-	-	-	-
Cộng	**4.123.989.265**	**4.123.989.265**	**2.747.835.558**	**2.747.835.558**

13. Người mua trả tiền trước

Khoản mục	Số cuối kỳ		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	***68.862.335.357***	***68.862.335.357***	***68.862.335.357***	***68.862.335.357***
- 6 khách hàng trả trước tiền mua đất	58.445.160.000	58.445.160.000	58.445.160.000	58.445.160.000
- Công Ty Tnhh Tư Vấn Và Đầu Tư Bất Động Sản Mailand	10.417.175.357	10.417.175.357	10.417.175.357	10.417.175.357
- Các đối tượng người mua trả trước ngắn hạn khác		-	-	-
b. Người mua trả tiền trước dài hạn	-	-	-	-
c. Số nợ quá hạn chưa thanh toán	-	-	-	-
d. Người mua trả tiền trước ngắn hạn là các bên liên quan	-	-	-	-
Cộng	***68.862.335.357***	***68.862.335.357***	***68.862.335.357***	***68.862.335.357***

14. Thuế và các khoản phải nộp

a. Phải nộp	Số đầu kỳ	Số phải nộp trong kỳ	Số đã thực nộp trong kỳ	Số cuối kỳ
- Thuế Giá trị gia tăng			-	-
- Thuế Tiêu thụ đặc biệt	-			-
- Thuế xuất, nhập khẩu	-			-
- Thuế Thu nhập doanh nghiệp	30.289.764	77.315.463		107.605.227
- Thuế thu nhập cá nhân	87.370.649	58.381.550		145.752.199
- Thuế tài nguyên	-			-
- Thuế nhà đất, tiền thuê đất	-	-	-	-
- Thuế khác		-	-	-
Cộng	**117.660.413**	**135.697.013**	**-**	**253.357.426**

b. Phải thu	Số đầu năm	Số phải nộp	Số đã thực nộp	Số cuối kỳ
- Thuế Giá trị gia tăng	494.030	-	-	494.030
- Thuế khác	58.333.159			58.333.159
Cộng	**58.827.189**	**-**	**-**	**58.827.189**

15. Chi phí phải trả	Số cuối kỳ	Số đầu kỳ
a. Ngắn hạn		**52.622.454.632**
- Các khoản trích trước khác		52.622.454.632
+ Chi phí lãi vay		52.622.454.632
b. Dài hạn		
- Lãi vay		
- Các khoản khác		
Cộng		**52.622.454.632**

16. Phải trả khác	Số cuối kỳ	Số đầu năm
a. Ngắn hạn	**795.767.966**	**406.034.916**
- Phải thu khác (số dư có)	-	-
- Tài sản thừa chờ giải quyết	-	-
- Kinh phí công đoàn	-	-
- Bảo hiểm xã hội	188.350.322	-
- Bảo hiểm y tế	42.460.632	-
- Bảo hiểm thất nghiệp	18.871.392	-

- Phải trả cổ phần hóa	-	-
- Nhận ký quỹ, ký cược ngắn hạn		
- Cổ tức, lợi nhuận phải trả		
- Các khoản phải trả, phải nộp khác		406.034.916
+ Tiền cổ tức phải trả		
Phải trả phải nộp khác		
+ Vũ Thị Như Mai - Nguời có liên quan	540.000.000	
+ Phải trả phải nộp khác	6.085.620	
b. Dài hạn	***272.538.441.924***	***267.154.441.925***
- Nhận ký quỹ, ký cược dài hạn	-	-
+ Vũ Thị Như Mai - Nguời có liên quan	272.538.441.924	267.154.441.925
c. Số nợ quá hạn chưa thanh toán	-	-
Tổng	**273.334.209.890**	**267.560.476.841**

17. Vốn chủ sở hữu

17.1 Bảng đối chiếu biến động của vốn chủ sở hữu

Chỉ tiêu	Các khoản mục thuộc vốn chủ sở hữu					
	Vốn góp của chủ sở hữu	Thặng dư vốn cổ phần	Cổ phiếu quỹ	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	Quỹ đầu tư phát triển	Tổng cộng
Số dư đầu năm trước	**156.176.320.000**	**1.476.860.000**	**-**	**6.376.901.846**	**94.830.030**	**164.124.911.876**
- Tăng vốn năm trước			-			
- Lợi nhuận năm trước						-
- Tăng khác năm trước						-
- Giảm vốn năm trước						-
- Lỗ năm trước				(9.994.624)		(9.994.624)
- Phân phối lợi nhuận năm trước				-		-
- Giảm khác năm trước						-
Số dư cuối năm trước	**426.176.320.000**	**926.860.000**	**-**	**6.366.907.222**	**94.830.030**	**433.564.917.252**
Số dư đầu năm nay	**426.176.320.000**	**926.860.000**	**-**	**6.366.907.222**	**94.830.030**	**433.564.917.252**
- Tăng vốn năm nay		-	-			-
- Lợi nhuận năm nay				301.812.870		301.812.870
- 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	**426.176.320.000**	**926.860.000**	**-**	**6.668.720.092**	**94.830.030**	**433.866.730.122**
	-	-	-	-	-	-

17.2 Chi tiết vốn góp của chủ sở hữu	Số cuối kỳ	Số đầu năm
- Vốn góp của công ty mẹ		
- Vốn góp của các đối tượng khác	426.176.320.000	426.176.320.000
Cộng	**426.176.320.000**	**156.176.320.000**

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

	Kỳ này	Kỳ trước
- Vốn đầu tư của chủ sở hữu	426.176.320.000	426.176.320.000
+ Vốn góp đầu năm		
+ Vốn góp tăng trong kỳ		
+ Vốn góp giảm trong kỳ		
+ Vốn góp cuối kỳ	426.176.320.000	426.176.320.000
- Cổ tức lợi nhuận đã chia		

17.4 Cổ phiếu	Số cuối kỳ	Số đầu năm
Số lượng cổ phiếu đăng ký lưu 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 phổ thông		
+ Cổ phiếu ưu đãi (loại được phân loại là vốn chủ sở hữu)		
Số lượng cổ phiếu quỹ bán ra	-	-
+ 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

17.5 Cổ tức	Kỳ này	Kỳ trước
- Cổ tức đã công bố sau ngày kết thúc kỳ kế toán năm:		
+ Cổ tức đã công bố trên cổ phiếu phổ thông		
+ Cổ tức đã công bố trên cổ phiếu ưu đãi		
- Cổ tức của cổ phiếu ưu đãi luỹ kế chưa được ghi nhận		

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

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

ĐVT : VND

1. Tổng doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	Kỳ này	Kỳ trước
a) Doanh thu		
Doanh thu bán hàng	-	-
- Doanh thu bán hàng hóa khác	-	-
Doanh thu cung cấp dịch vụ	*2.820.000.000*	5.670.000.000
- Doanh thu dịch vụ tư vấn	*2.820.000.000*	*5.670.000.000*
Doanh thu hợp đồng xây dựng	-	-
- Doanh thu của hợp đồng xây dựng được ghi nhận trong kỳ	-	
- Tổng doanh thu lũy kế của hợp đồng xây dựng được ghi nhận đến thời điểm lập Báo cáo tài chính		
Tổng	**2.820.000.000**	**5.670.000.000**

b) Doanh thu đối với các bên liên quan	Kỳ này	Kỳ trước

2. Các khoản giảm trừ doanh thu	Kỳ này	Kỳ trước
+ Chiết khấu thương mại	-	-
+ Giảm giá hàng bán	-	-
+ Hàng bán bị trả lại	-	-
Tổng	-	-

3. Giá vốn hàng bán	Kỳ này	Kỳ trước
- Giá vốn của hàng hóa đã bán	-	-
- Giá vốn của thành phẩm đã bán	-	
+ Giá vốn hợp đồng xây dựng		
- Giá vốn của dịch vụ đã cung cấp	1.689.059.050	3.358.682.800
+ Giá vốn tư vấn	*1.689.059.050*	*3.358.682.800*
- Dự phòng giảm giá hàng tồn kho		
Tổng	**1.689.059.050**	**3.358.682.800**

4. Doanh thu hoạt động tài chính	Kỳ này	Kỳ trước
- Lãi tiền gửi, tiền cho vay		
- Lãi bán các khoản đầu tư		
- Doanh thu hoạt động tài chính khác	18.005	19.929
Tổng	**18.005**	**19.929**

5. Chi phí tài chính	Kỳ này	Kỳ trước
- Lãi tiền vay		-
- Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh và tổn thất đầu tư	-	-
- Hoàn nhập dự phòng tổn thất đầu tư	-	-
Tổng	-	-

6. Thu nhập khác	Kỳ này	Kỳ trước
- Thanh lý, nhượng bán tài sản cố định	-	-
- Các khoản khác	-	-
Tổng	-	-

7. Chi phí khác	Kỳ này	Kỳ trước
- Giá trị còn lại TSCĐ và chi phí thanh lý, nhượng bán TSCĐ	-	-
- Các khoản bị phạt	129.413.471	1.174.692
- Các khoản khác	-	-
Tổng	**129.413.471**	**1.174.692**

8. Chi phí bán hàng và chi phí quản lý doanh nghiệp	Kỳ này	Kỳ trước
a. Các khoản chi phí quản lý doanh nghiệp phát sinh trong kỳ	*744.381.642*	*1.030.292.133*
+ Chi phí đồ dùng văn phòng	45.156.879	57.764.179
+ Chi phí lệ phí	1.069.022	1.238.100
+ Chi phí khấu hao	-	-
+ Chi phí dịch vụ mua ngoài	698.155.741	970.711.854
+ Các khoản chi phí khác		578.000
b. Các khoản chi phí bán hàng phát sinh trong kỳ	-	-
+ Chi phí nhân viên bán hàng	-	-
+ Các khoản chi phí khác	-	-

9. Chi phí sản xuất, kinh doanh theo yếu tố	Kỳ này	Kỳ trước
- Chi phí nguyên liệu, vật liệu		
- Chi phí nhân công	-	
- Chi phí công cụ, dụng cụ	-	
- Chi phí dịch vụ mua ngoài	-	
- Chi phí khác bằng tiền		
Tổng		

10. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	Kỳ này	Kỳ trước
Lợi nhuận kế toán trước thuế	**257.163.842**	**1.057.894.312**
Các khoản điều chỉnh tăng	-	-
Tăng tiền phạt vi phạm hành chính	129.413.471	1.174.692
Chi phí lãi vay vượt quá 30% của tổng lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh cộng với chi phí lãi vay, chi phí khấu hao trong kỳ (do có giao dịch liên kết)	-	-
Các khoản điều chỉnh giảm		
Lợi nhuận tính thuế	**386.577.313**	**1.057.894.312**
- Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp tính trên thu nhập chịu thuế năm hiện hành	**77.315.463**	**211.343.924**
+ Thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp từ kết quả kinh doanh	77.315.463	211.343.924
+ Giảm 30% thuế TNDN theo Nghị định 92/2021/NĐ-CP ngày 27/10/2021.	-	-
- 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	**77.315.463**	**211.343.924**

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 quý 3 năm 2026, Công ty Cổ Phần Đầu Tư Và Phát Triển Sao Mai Việt không phát sinh các giao dịch không bằng tiền ảnh hưởng đến báo cáo lưu chuyển tiền tệ và các khoản tiền do doanh nghiệp nắm giữ nhưng không được sử dụng.

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

3. Số tiền đi vay thực thu trong kỳ

- Tiền thu từ đi vay theo khế 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

Không phát sinh

2. Những sự kiện phát sinh sau ngày kết thúc kỳ kế toán năm

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

a. Các giao dịch chủ yếu đối với các bên có liên quan:

Các bên liên quan	Quan hệ	Giao dịch	Số tiền
Bà Vũ Thị Như Mai	Tổng Giám đốc	Mượn tiền	

b. Các khoản nợ phải thu, phải trả tại ngày 30/09/2026 với các bên có liên quan:

Các bên liên quan	Mối quan hệ	Nội dung nghiệp vụ	Số dư công nợ
Bà Vũ Thị Như Mai	Tổng Giám đốc	Phải trả khác	273.078.441.924

c. Thu nhập của Hội đồng Quản trị và Ban Tổng Giám đốc	Kỳ này	Kỳ trước
Thu nhập của các thành viên chủ chốt trong năm	873.000.000	1.053.000.000

4. Thông tin về hoạt động liên tục

Tại ngày 30 tháng 09 năm 2026, 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.

TP.Hồ Chí Minh, ngày 14 tháng 10 năm 2026.

Người lập biểu	Kế toán trưởng	Tổng Giám đốc
NGUYỄN PHAN ĐĂNG KHOA	NGUYỄN PHAN ĐĂNG KHOA	VŨ THỊ NHƯ MAI