



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

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH ĐÃ ĐƯỢC KIỂM TOÁN**  
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2023



**Đơn vị kiểm toán:**

**CÔNG TY TNHH DỊCH VỤ TƯ VẤN TÀI CHÍNH KẾ TOÁN VÀ KIỂM TOÁN PHÍA NAM  
THÀNH VIÊN CỦA TỔ CHỨC KIỂM TOÁN QUỐC TẾ MSI GLOBAL ALLIANCE  
29 Võ Thị Sáu, phường ĐaKao, quận 1, TP. Hồ Chí Minh  
Tel: (028) 3820 5944 - (028) 3820 5947 Fax: (028) 3820 5942  
Email: info@aascs.com.vn Website: www.aascs.com.vn**

## MỤC LỤC

<u>Nội dung</u>	<u>Trang</u>
Báo cáo Ban Tổng Giám đốc	02 - 04
Báo cáo kiểm toán độc lập	05 - 06
Báo cáo tài chính đã được kiểm toán	
1. Bảng cân đối kế toán	07 - 10
2. Kết quả hoạt động kinh doanh	11 - 11
3. Báo cáo lưu chuyển tiền tệ	12 - 13
4. Thuyết minh Báo cáo tài chính	14 - 43





## BÁO CÁO BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Ban Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần Đầu Tư và Phát Triển Sao Mai Việt (sau đây gọi tắt là “Công ty”) trình bày Báo cáo của mình và Báo cáo tài chính của Công ty cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2023.

### CÔNG TY

Công ty Đầu Tư và Phát Triển Sao Mai Việt tiền thân là Công ty Cổ phần Viễn Liên, hoạt động theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp công ty cổ phần số 0301401291, đăng ký lần đầu ngày 05/03/1993, đăng ký thay đổi lần thứ 29 ngày 05/04/2023 do Sở Kế hoạch và Đầu tư TP. Hồ Chí Minh cấp.

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

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

### Ngành nghề kinh doanh:

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

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

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

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

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

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

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

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

Lắp đặt hệ thống điện.

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

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

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

### KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG

- Lợi nhuận sau thuế cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2023 là 665.662.029 VND (Lợi nhuận sau thuế cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2022 là 243.562.017 VND).

- Lợi nhuận chưa phân phối trên bảng cân đối kế toán tại thời điểm 31/12/2023 là 6.375.560.345 VND (Lợi nhuận chưa phân phối tại thời điểm 31/12/2022 là 5.709.898.316 VND).

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

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

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

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

Bà Phan Hồng Mỹ Phương	Chủ tịch	Bổ nhiệm ngày 24/03/2022
Bà Vũ Thị Như Mai	Thành viên	Bổ nhiệm ngày 18/03/2022
Ông Lê Việt Đức	Thành viên	Bổ nhiệm ngày 18/03/2022
		Từ nhiệm ngày 25/04/2023
Bà Nguyễn Thị Lệ Thanh	Thành viên	Bổ nhiệm ngày 20/05/2023









**PHÊ DUYỆT CÁC BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

Chúng tôi, Ban Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần Đầu Tư Và Phát Triển Sao Mai Việt phê duyệt Báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2023.

TP. HCM, ngày 25 tháng 03 năm 2024

**TM. Ban Tổng Giám đốc**



**VŨ THỊ NHƯ MAI**  
Tổng Giám đốc



Số: 362 /BCKT-TC/2024/AASCS

**BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP**

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

Chúng tôi đã kiểm toán Báo cáo tài chính kèm theo của Công ty Cổ phần Đầu Tư Và Phát Triển Sao Mai Việt được lập ngày 25/03/2024 từ trang 07 đến trang 43, bao gồm Bảng cân đối kế toán tại ngày 31/12/2023, Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh, Báo cáo lưu chuyển tiền tệ cho năm tài chính kết thúc cùng ngày và Bản thuyết minh Báo cáo tài chính.

**Trách nhiệm của Ban Tổng Giám đốc**

Ban Tổng Giám đốc Công ty chịu trách nhiệm về việc lập và trình bày trung thực và hợp lý Báo cáo tài chính của Công ty theo chuẩn mực kế toán, chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính và chịu trách nhiệm về kiểm soát nội bộ mà Ban Tổng Giám đốc xác định là cần thiết để đảm bảo cho việc lập và trình bày Báo cáo tài chính không có sai sót trọng yếu do gian lận hoặc nhầm lẫn.

**Trách nhiệm của Kiểm toán viên**

Trách nhiệm của chúng tôi là đưa ra ý kiến về Báo cáo tài chính dựa trên kết quả của cuộc kiểm toán. Chúng tôi đã tiến hành kiểm toán theo các chuẩn mực kiểm toán Việt Nam. Các chuẩn mực này yêu cầu chúng tôi tuân thủ chuẩn mực và các quy định về đạo đức nghề nghiệp, lập kế hoạch và thực hiện cuộc kiểm toán để đạt được sự đảm bảo hợp lý về việc liệu Báo cáo tài chính của Công ty có còn sai sót trọng yếu hay không.

Công việc kiểm toán bao gồm thực hiện các thủ tục nhằm thu thập các bằng chứng kiểm toán về các số liệu và thuyết minh trên Báo cáo tài chính. Các thủ tục kiểm toán được lựa chọn dựa trên xét đoán của kiểm toán viên, bao gồm đánh giá rủi ro có sai sót trọng yếu trong Báo cáo tài chính do gian lận hoặc nhầm lẫn. Khi thực hiện đánh giá các rủi ro này, kiểm toán viên đã xem xét kiểm soát nội bộ của Công ty liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính trung thực, hợp lý nhằm thiết kế các thủ tục kiểm toán phù hợp với tình hình thực tế, tuy nhiên không nhằm mục đích đưa ra ý kiến về hiệu quả của kiểm soát nội bộ của Công ty. Công việc kiểm toán cũng bao gồm đánh giá tính thích hợp của các chính sách kế toán được áp dụng và tính hợp lý của các ước tính kế toán của Ban Giám đốc cũng như đánh giá việc trình bày tổng thể Báo cáo tài chính.

Chúng tôi tin tưởng rằng các bằng chứng kiểm toán mà chúng tôi đã thu thập được là đầy đủ và thích hợp làm cơ sở cho ý kiến kiểm toán của chúng tôi.

**Ý kiến của Kiểm toán viên**

Theo ý kiến chúng tôi, Báo cáo tài chính đã phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu tình hình tài chính của Công ty Cổ phần Đầu Tư Và Phát Triển Sao Mai Việt tại ngày 31/12/2023, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh, tình hình lưu chuyển tiền tệ cho năm tài chính kết thúc cùng ngày, phù hợp với chuẩn mực kế toán, chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính.





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

TP. HCM, ngày 29 tháng 03 năm 2024

Kiểm toán viên



**LÊ ĐÌNH ÁI**

Số GCN ĐKHN Kiểm toán: 3770-2023-142-1

A blue ink signature consisting of a stylized 'M' followed by a horizontal line.

**VÕ THỊ MỸ HƯƠNG**

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

1172  
CÔNG TY  
TNHH  
DỊCH VỤ TƯ  
VẤN TÀI CHÍNH KẾ  
TOÁN VÀ KIỂM TOÁN  
PHÍA NAM  
TP. HCM

4012  
CÔNG TY  
PHÂN  
PHÁT  
MAI VIÊN  
TP. HCM

## BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2023

Đơn vị tính: VND

Chỉ tiêu	Mã số	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
<b>A-TÀI SẢN NGẮN HẠN (100=110+120+130+140+150)</b>	<b>100</b>		<b>496.961.727.955</b>	<b>471.324.394.572</b>
<b>I. Tiền và các khoản tương đương tiền</b>	<b>110</b>	<b>V.1</b>	<b>3.448.126.695</b>	<b>2.722.861.238</b>
1. Tiền	111		3.448.126.695	2.722.861.238
2. Các khoản tương đương tiền	112		-	-
<b>II. Các khoản đầu tư tài chính ngắn hạn</b>	<b>120</b>		<b>-</b>	<b>-</b>
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		-	-
<b>III. Các khoản phải thu ngắn hạn</b>	<b>130</b>		<b>81.254.292.370</b>	<b>95.845.463.115</b>
1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	<b>V.2</b>	-	1.750.500.000
2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	<b>V.3</b>	77.485.295.327	73.414.657.877
3. Phải thu nội bộ ngắn hạn	133		-	-
4. Phải thu theo tiến độ kế hoạch hợp đồng xây dựng	134		-	-
5. Phải thu về cho vay ngắn hạn	135		-	-
6. Phải thu ngắn hạn khác	136	<b>V.4</b>	3.876.233.843	20.787.542.038
7. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi (*)	137	<b>V.5</b>	(107.236.800)	(107.236.800)
8. Tài sản thiếu chờ xử lý	139		-	-
<b>IV. Hàng tồn kho</b>	<b>140</b>	<b>V.6</b>	<b>402.999.562.548</b>	<b>364.634.338.615</b>
1. Hàng tồn kho	141		402.999.562.548	364.634.338.615
2. Dự phòng giảm giá hàng tồn kho (*)	149		-	-
<b>V. Tài sản ngắn hạn khác</b>	<b>150</b>		<b>9.259.746.342</b>	<b>8.121.731.604</b>
1. Chi phí trả trước ngắn hạn	151	<b>V.7</b>	44.537.849	372.807.202
2. Thuế giá trị gia tăng được khấu trừ	152	<b>V.8</b>	9.214.961.478	7.748.677.387
3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà Nước	153	<b>V.13</b>	247.015	247.015
4. Giao dịch mua bán lại trái phiếu Chính phủ	154		-	-
5. Tài sản ngắn hạn khác	155		-	-
<b>B. TÀI SẢN DÀI HẠN (200=210+220+240+250+260)</b>	<b>200</b>		<b>-</b>	<b>3.052.234.120</b>
<b>I. Các khoản phải thu dài hạn</b>	<b>210</b>		<b>-</b>	<b>-</b>
1. Phải thu dài hạn của khách hàng	211		-	-
2. Trả trước cho người bán dài hạn	212		-	-
3. Vốn kinh doanh ở đơn vị trực thuộc	213		-	-
4. Phải thu nội bộ dài hạn	214		-	-
5. Phải thu về cho vay dài hạn	215		-	-
6. Phải thu dài hạn khác	216		-	-
7. Dự phòng phải thu dài hạn khó đòi (*)	219		-	-
<b>II. Tài sản cố định</b>	<b>220</b>		<b>-</b>	<b>3.052.234.120</b>
1. Tài sản cố định hữu hình	221	<b>V.9</b>	-	3.052.234.120
- Nguyên giá	222		-	3.699.677.728
- Giá trị hao mòn lũy kế (*)	223		-	(647.443.608)
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		-	-
<b>III. Bất động sản đầu tư</b>	<b>230</b>		<b>-</b>	<b>-</b>
- Nguyên giá	231		-	-
- Giá trị hao mòn lũy kế (*)	232		-	-



## BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2023

Đơn vị tính: VND

Chỉ tiêu	Mã số	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
<b>IV. Tài sản dở dang dài hạn</b>	<b>240</b>		-	-
1. Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang	241		-	-
2. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	242		-	-
<b>V. Các khoản đầu tư tài chính dài hạn</b>	<b>250</b>		-	-
1. Đầu tư vào công ty con	251		-	-
2. Đầu tư vào công ty liên kết, liên doanh	252		-	-
3. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	253		-	-
4. Dự phòng giảm giá đầu tư tài chính dài hạn (*)	254		-	-
5. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	255		-	-
<b>VI. Tài sản dài hạn khác</b>	<b>260</b>		-	-
1. Chi phí trả trước dài hạn	261		-	-
2. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	262		-	-
3. Thiết bị, vật tư phụ tùng thay thế dài hạn	263		-	-
4. Tài sản dài hạn khác	268		-	-
<b>TỔNG CỘNG TÀI SẢN (270=100+200)</b>	<b>270</b>		<b>496.961.727.955</b>	<b>474.376.628.692</b>

## BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2023

Đơn vị tính: VND

Chỉ tiêu	Mã số	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
<b>C. NỢ PHẢI TRẢ</b>	<b>300</b>		<b>332.838.157.580</b>	<b>310.918.720.346</b>
<b>I Nợ ngắn hạn</b>	<b>310</b>		<b>111.453.935.308</b>	<b>109.534.498.074</b>
1. Phải trả người bán ngắn hạn	311	V.11	590.651.200	940.332.417
2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312	V.12	59.175.160.000	58.445.160.000
3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313	V.13	802.246.570	268.935.602
4. Phải trả người lao động	314		1.870.150.514	864.343.031
5. Chi phí phải trả ngắn hạn	315		-	-
6. Phải trả nội bộ ngắn hạn	316		-	-
7. Phải trả theo tiến độ kế hoạch hợp đồng xây dựng	317		-	-
8. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	318		-	-
9. Phải trả ngắn hạn khác	319	V.14	399.949.296	399.949.296
10. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	320	V.10	48.615.777.728	48.615.777.728
11. Dự phòng phải trả ngắn hạn	321		-	-
12. Quỹ khen thưởng, phúc lợi	322		-	-
13. Quỹ bình ổn giá	323		-	-
14. Giao dịch mua bán lại trái phiếu chính phủ	324		-	-
<b>II Nợ dài hạn</b>	<b>330</b>		<b>221.384.222.272</b>	<b>201.384.222.272</b>
1. Phải trả người bán dài hạn	331		-	-
2. Người mua trả tiền trước dài hạn	332		-	-
3. Chi phí phải trả dài hạn	333		-	-
4. Phải trả nội bộ về vốn kinh doanh	334		-	-
5. Phải trả nội bộ dài hạn	335		-	-
6. Doanh thu chưa thực hiện dài hạn	336		-	-
7. Phải trả dài hạn khác	337		-	-
8. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	338	V.10	221.384.222.272	201.384.222.272
9. Trái phiếu chuyển đổi	339		-	-
10. Cổ phiếu ưu đãi	340		-	-
11. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả	341		-	-
12. Dự phòng phải trả dài hạn	342		-	-
13. Quỹ phát triển khoa học và công nghệ	343		-	-
<b>D. NGUỒN VỐN CHỦ SỞ HỮU</b>	<b>400</b>		<b>164.123.570.375</b>	<b>163.457.908.346</b>
<b>I. Vốn chủ sở hữu</b>	<b>410</b>	<b>V.15</b>	<b>164.123.570.375</b>	<b>163.457.908.346</b>
1. Vốn đầu tư của chủ sở hữu	411		156.176.320.000	156.176.320.000
- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết	411a		156.176.320.000	156.176.320.000
- Cổ phiếu ưu đãi	411b		-	-
2. Thặng dư vốn cổ phần	412		1.476.860.000	1.476.860.000
3. Quyền chọn chuyển đổi trái phiếu	413		-	-
4. Vốn khác của chủ sở hữu	414		-	-
5. Cổ phiếu quỹ (*)	415		-	-
6. Chênh lệch đánh giá lại tài sản	416		-	-
7. Chênh lệch tỷ giá hối đoái	417		-	-
8. Quỹ đầu tư phát triển	418		94.830.030	94.830.030
9. Quỹ hỗ trợ sắp xếp doanh nghiệp	419		-	-
10. Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu	420		-	-
11. Lợi nhuận chưa phân phối	421		6.375.560.345	5.709.898.316
- LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối kỳ trước	421a		5.709.898.316	5.466.336.299
- LNST chưa phân phối kỳ này	421b		665.662.029	243.562.017
12. Nguồn vốn đầu tư xây dựng cơ bản	422		-	-



## BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2023

Đơn vị tính: VND

Chỉ tiêu	Mã số	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
<b>II. Nguồn kinh phí và quỹ khác</b>	<b>430</b>		-	-
1. Nguồn kinh phí	431		-	-
2. Nguồn kinh phí đã hình thành tài sản cố định	432		-	-
<b>TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN (440 = 300 + 400)</b>	<b>440</b>		<b>496.961.727.955</b>	<b>474.376.628.692</b>

TP. HCM, ngày 25 tháng 03 năm 2024

Người lập biểu

LÊ HOÀNG SON

Kế toán trưởng

LÊ HOÀNG SON

Tổng Giám đốc



VU THỊ NHƯ MAI



## BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH

Năm 2023

Đơn vị tính: VND

Chỉ tiêu	Mã số	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước
<b>1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ</b>	<b>01</b>	<b>VI.1</b>	<b>1.710.000.000</b>	<b>286.529.778</b>
2. Các khoản giảm trừ doanh thu	02	VI.2	-	-
<b>3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ (10 = 01 - 02)</b>	<b>10</b>		<b>1.710.000.000</b>	<b>286.529.778</b>
4. Giá vốn hàng bán	11	VI.3	61.588.182	6.807.624
<b>5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ (20 = 10 - 11)</b>	<b>20</b>		<b>1.648.411.818</b>	<b>279.722.154</b>
6. Doanh thu hoạt động tài chính	21	VI.4	458.395	3.885.611
7. Chi phí tài chính	22	VI.5	-	-
- Trong đó : Chi phí lãi vay	<b>23</b>		-	-
8. Chi phí bán hàng	25	VI.8b	-	32.689.376
9. Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	VI.8a	1.434.620.170	1.217.745.773
<b>10. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh</b>	<b>30</b>		<b>214.250.043</b>	<b>(966.827.384)</b>
11. Thu nhập khác	31	VI.6	744.832.034	1.450.500.000
12. Chi phí khác	32	VI.7	90.891.705	143.376.076
13. Lợi nhuận khác ( 40 = 31 - 32 )	40		653.940.329	1.307.123.924
<b>14. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế (50 = 30 + 40)</b>	<b>50</b>		<b>868.190.372</b>	<b>340.296.540</b>
15. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	51	VI.10	202.528.343	96.734.523
16. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại	52		-	-
<b>17. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp (60 = 50 - 51)</b>	<b>60</b>		<b>665.662.029</b>	<b>243.562.017</b>
18. Lãi cơ bản trên cổ phiếu	70	VI.11	43	16
19. Lãi suy giảm trên cổ phiếu	71	VI.12	43	16

Người lập biểu

LÊ HOÀNG SƠN

Kế toán trưởng

LÊ HOÀNG SƠN

TP. HCM, ngày 25 tháng 03 năm 2024  
Tổng Giám đốc



VŨ THỊ NHƯ MAI



## BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ

Năm 2023

(Theo phương pháp gián tiếp)

Đơn vị tính: VND

ST T	Chỉ tiêu	Mã số	Năm nay	Năm trước
<b>I</b>	<b>LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH</b>			
1	<i>Lợi nhuận trước thuế</i>	01	868.190.372	340.296.540
2	<i>Điều chỉnh cho các khoản</i>			
	Khấu hao tài sản cố định và bất động sản đầu tư	02	154.153.240	184.983.888
	Các khoản dự phòng	03	-	-
	Lãi, lỗ chênh lệch tỷ giá hối đoái do đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ	04	-	-
	Lãi, lỗ từ hoạt động đầu tư	05	(573.019.012)	(3.885.611)
	Chi phí lãi vay	06	-	-
	Các khoản điều chỉnh khác	07	-	-
3	<i>Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động</i>	08	449.324.600	521.394.817
	Tăng, giảm các khoản phải thu	09	13.124.886.654	(101.191.833.225)
	Tăng, giảm hàng tồn kho	10	(38.365.223.933)	(112.008.511.809)
	Tăng, giảm các khoản phải trả (Không kể lãi vay phải trả, thuế TNDN phải nộp)	11	1.716.908.891	54.853.023.238
	Tăng, giảm chi phí trả trước	12	328.269.353	(372.807.202)
	Tăng, giảm chứng khoán kinh doanh	13	-	-
	Tiền lãi vay đã trả	14	-	-
	Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	15	-	(3.823.133)
	Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh	16	-	-
	Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh	17	-	-
	<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động sản xuất kinh doanh</b>	20	<b>(22.745.834.435)</b>	<b>(158.202.557.314)</b>
<b>II</b>	<b>LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ</b>			
1	Tiền chi để mua sắm, xây dựng TSCĐ và các TS dài hạn khác	21	-	-
2	Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán TSCĐ và các TS dài hạn khác	22	3.470.641.497	-
3	Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác	23	-	-
4	Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác	24	-	-
5	Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	25	-	-
6	Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	26	-	-
7	Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27	458.395	3.885.611
	<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư</b>	30	<b>3.471.099.892</b>	<b>3.885.611</b>
<b>III</b>	<b>LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH</b>			

1729  
 NG TY  
 NHH  
 TUV  
 H KẾ T  
 M TOA  
 A NAM  
 HỒ

014012  
 CÔNG TY  
 CỔ PHẦN  
 TƯ VÀ PHÁT  
 TRIỂN SAO  
 MAI VIỆT  
 T.P. HỒ C

## BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ

Năm 2023

(Theo phương pháp gián tiếp)

Đơn vị tính: VND

ST T	Chỉ tiêu	Mã số	Năm nay	Năm trước
1	Tiền thu từ phát hành cổ phiếu, nhận vốn góp của chủ sở hữu	31	-	-
2	Tiền trả lại vốn góp cho các chủ sở hữu, mua lại cổ phiếu của doanh nghiệp đã phát hành	32	-	-
3	Tiền thu từ đi vay	33	20.000.000.000	268.000.000.000
4	Tiền trả nợ gốc vay	34	-	(108.000.000.000)
5	Tiền trả nợ gốc thuê tài chính	35	-	-
6	Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu	36	-	-
	<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính</b>	<b>40</b>	<b>20.000.000.000</b>	<b>160.000.000.000</b>
IV	<b>LƯU CHUYỂN TIỀN THUẦN TRONG NĂM (20+30+40)</b>	<b>50</b>	<b>725.265.457</b>	<b>1.801.328.297</b>
1	<b>Tiền và tương đương tiền đầu năm</b>	<b>60</b>	<b>2.722.861.238</b>	<b>921.532.941</b>
	Ảnh hưởng của tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ	61	-	-
2	<b>Tiền và tương đương tiền cuối năm (50+60+61)</b>	<b>70</b>	<b>3.448.126.695</b>	<b>2.722.861.238</b>

Người lập biểu

LÊ HOÀNG SƠN

Kế toán trưởng

LÊ HOÀNG SƠN

TP. HCM, ngày 25 tháng 03 năm 2024

Tổng Giám đốc



VŨ THỊ NHƯ MAI





**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2023

**I. Đặc điểm hoạt động của doanh nghiệp****1. Hình thức sở hữu vốn**

Công ty Đầu Tư và Phát Triển Sao Mai Việt tiền thân là Công ty Cổ phần Viễn Liên, hoạt động theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp công ty cổ phần số 0301401291, đăng ký lần đầu ngày 05/03/1993, đăng ký thay đổi lần thứ 29 ngày 05/04/2023 do Sở Kế hoạch và Đầu tư TP. Hồ Chí Minh cấp.

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

**2. Lĩnh vực kinh doanh**

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

**3. Ngành nghề kinh doanh**

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

**4. Chu kỳ sản xuất kinh doanh thông thường: 12 tháng****5. Đặc điểm hoạt động của doanh nghiệp trong năm tài chính có ảnh hưởng đến báo cáo tài chính:**

Nghị Quyết Đại Hội Đồng Cổ Đông Thường Niên năm 2023 của Công ty Cổ Phần Đầu Tư và Phát Triển Sao Mai Việt số 205B/NQ/ĐHĐCĐ-UNI ngày 20 tháng 05 năm 2023 đã thông qua phương án chào bán thêm cổ phiếu năm 2023 để tăng vốn điều lệ lên khoảng 556 tỷ đồng. Mục đích nhằm nâng cao năng lực về vốn, tương xứng với tổng giá trị tài sản hiện tại mà Công ty đang sở hữu; Bổ sung nguồn vốn nhằm phục vụ cho hoạt động kinh doanh của Công ty.

Ngoài ra, Nghị Quyết cũng thông qua việc hủy phương án phát hành 2 triệu cổ phiếu để hoán đổi nợ đối với Bà Nguyễn Thị Phương Thùy.

Ngày 30/11/2023, Công ty đã thực hiện công bố thông tin về công bố tài liệu Hồ sơ tăng vốn Lần 4, công bố Nghị quyết Hội Đồng Quản Trị số 312/NQ/HĐQT-UNI ngày 30/11/2023 về việc thông qua hồ sơ đăng ký chào bán cổ phiếu riêng lẻ năm 2023 của Công ty.



## BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2023

### 6. Cấu trúc doanh nghiệp

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

### 7. Số lao động tại ngày 31 tháng 12 năm 2023 : là 8 người

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

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

## III. Chuẩn mực và chế độ kế toán áp dụng

### 1. Chế độ kế toán áp dụng

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

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

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

## IV. Các chính sách kế toán áp dụng

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

- Không áp dụng

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

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

### 4. Nguyên tắc ghi nhận các khoản tiền và các khoản tương đương tiền

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

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

#### a. Chứng khoán kinh doanh:

Không áp dụng

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

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

#### c. Đối với các khoản cho vay:

Các khoản cho vay được ghi nhận theo giá gốc.

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

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

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

11728  
CÔNG TY  
TNHH  
VỤ TƯ V  
NH KẾ  
IỂM TO  
IA NAM  
P. HỒ

030140  
CÔNG T  
CỔ PH  
ĐẦU TƯ VÀ PHÁT  
SAO MAI V  
4 - T.P. HỒ



**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH****Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2023**

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.

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

Không áp dụng

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

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

**6. Nguyên tắc kế toán nợ phải thu :**

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

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

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

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

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

**7. Nguyên tắc ghi nhận hàng tồn kho**

- Hàng tồn kho được tính theo giá gốc. Trường hợp giá trị thuần có thể thực hiện được thấp hơn giá gốc thì phải tính theo giá trị thuần có thể thực hiện được. Giá gốc hàng tồn kho bao gồm chi phí mua, chi phí chế biến và các chi phí liên quan trực tiếp khác phát sinh để có được hàng tồn kho ở địa điểm và trạng thái hiện tại.
- Giá trị hàng tồn kho được xác định theo phương pháp bình quân gia quyền.
- Hàng tồn kho được hạch toán theo phương pháp kê khai thường xuyên





## BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2023

- 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 các hợp đồng hợp tác kinh doanh : không phát sinh

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

### 11. Nguyên tắc kế toán chi phí trả trước

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

### 12. Nguyên tắc kế toán nợ phải trả :

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

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

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

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

Công ty không lập dự phòng nợ phải trả.

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

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





## BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2023

### 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”.

### 15. Nguyên tắc ghi nhận chi phí phải trả

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

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

- Nguyên tắc ghi nhận dự phòng phải trả:

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

- Phương pháp ghi nhận dự phòng phải trả:

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

Công ty không phát sinh Dự phòng phải trả

### 17. Nguyên tắc ghi nhận doanh thu chưa thực hiện

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

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

Công ty không phát sinh Doanh thu chưa thực hiện

### 18. Nguyên tắc ghi nhận vốn chủ sở hữu :

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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





## BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2023

### 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.

### 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.





## BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2023

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.

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

### 26. Công cụ tài chính

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



ĐVT : VND

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

1. Tiền và các khoản tương đương tiền :

	Số cuối năm	Số đầu năm
Tiền mặt tại quỹ (*)	3.408.308.496	48.518.411
Tiền gửi ngân hàng (**)	39.818.199	2.674.342.827
- Ngân hàng TMCP Việt Nam Thịnh Vượng (VP Bank)- Chi nhánh Sài Gòn	13.588.472	1.833.674.641
- Ngân hàng TMCP Ngoại Thương Việt Nam - CN Nam Sài Gòn	21.690.407	837.966.324
- Ngân hàng TMCP Đầu Tư Và Phát Triển Việt Nam - CN Tp.HCM	1.551.408	2.701.862
- Ngân hàng TMCP Hàng Hải Việt Nam	2.987.912	
Tiền đang chuyển	-	-
Các khoản tương đương tiền	-	-
<b>Tổng</b>	<b>3.448.126.695</b>	<b>2.722.861.238</b>

**Ghi chú:**

(\*) Số liệu tiền mặt được trình bày tại phần thuyết minh này căn cứ vào sổ quỹ tiền mặt và biên bản kiểm kê quỹ tiền mặt vào ngày 31/12/2023.

(\*\*) Số dư tiền gửi ngân hàng tại thời điểm 31/12/2023 phù hợp giữa sổ kế toán chi tiết của Công ty với sổ phụ các Ngân hàng giao dịch.





	<u>Số cuối năm</u>	<u>Số đầu năm</u>
<b>2. Phải thu của khách hàng</b>		
<b>a. Phải thu của khách hàng ngắn hạn</b>	-	<b>1.750.500.000</b>
Công ty TNHH Sơn Phú Quang	-	300.000.000
Công ty TNHH Thương Mại Dịch Vụ Thiên Quang Phát	-	1.450.500.000
<b>b. Phải thu của khách hàng dài hạn</b>	-	-
<b>c. Phải thu của khách hàng là các bên liên quan</b>	-	-
<b>Cộng</b>	<b>-</b>	<b>1.750.500.000</b>
<b>3. Trả trước cho người bán</b>		
<b>a. Trả trước cho người bán ngắn hạn</b>	<b>77.485.295.327</b>	<b>73.414.657.877</b>
Công ty CP Đầu Tư Và Phát Triển Dự Án Bất Động Sản Sao Mai (1)	44.943.597.327	44.943.597.327
Công ty TNHH MTV Tư Vấn Tài Chính Shearman Và Capital (2)	20.000.000.000	20.000.000.000
Công ty TNHH Thương Mại Dịch Vụ Asean Houses (3)	11.400.000.000	6.400.000.000
Công ty TNHH Thương Mại Dịch Vụ Thiên Quang Phát	-	1.450.500.000
- Các khoản trả trước cho người bán khác	1.141.698.000	620.560.550
<b>b. Trả trước cho người bán dài hạn</b>	-	-
<b>c. Trả trước cho người bán là các bên liên quan</b>	-	-
<b>Cộng</b>	<b>77.485.295.327</b>	<b>73.414.657.877</b>

**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. Giá trị hợp đồng đã bao gồm VAT là 140.000.000.000 đồng (Một trăm bốn mươi tỷ đồng), giá trị tạm ứng tối đa ngay tại thời điểm ký hợp đồng là 80.000.000.000 đồng (Tám mươi tỷ đồng). Thời gian thực hiện hợp đồng là 18 tháng kể từ ngày khởi công Công trình theo Thông báo khởi công.
- (2): Tạm ứng khi ký Hợp đồng Thi công san lấp mặt bằng số 01/HĐSLMT/VL-SH ngày 10/05/2022, thi công san lấp mặt bằng theo đúng hồ sơ thiết kế, chỉ dẫn kỹ thuật được duyệt 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. Giá trị hợp đồng đã bao gồm VAT là 40.000.000.000 đồng (Bốn mươi tỷ đồng), tạm ứng 50% giá trị hợp đồng khi ký hợp đồng. Thời gian thực hiện hợp đồng là 30 ngày kể từ ngày khởi công Công trình theo Thông báo khởi công.
- (3): Tạm ứng theo tiến độ thi công và hồ sơ thanh toán của Hợp đồng Tổng thầu Thi công xây dựng công trình số 1010/HĐTCXD/SMV-ASEAN ngày 10/10/2022, Nhà thầu thi công xây dựng hạ tầng kỹ thuật của Công trình Dự án Khu dân cư và biệt thự biển cao cấp Viễn Liên tại ấp Rạch hàm, xã Hàm Ninh, thành phố Phú Quốc, tỉnh Kiên Giang. Giá trị hợp đồng đã bao gồm VAT là 200.134.000.000 đồng (Hai trăm tỷ một trăm ba mươi bốn triệu đồng).

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

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

**Báo cáo tài chính**

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2023

**4. Phải thu khác**

	Số cuối năm		Số đầu năm	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
<b>a. Ngắn hạn</b>	<b>3.876.233.843</b>	<b>(107.236.800)</b>	<b>20.787.542.038</b>	<b>(107.236.800)</b>
- Ký quỹ ký cược	1.822.000.000	-	-	-
+ Công ty TNHH Tư Vấn Và Đầu Tư Bất Động Sản MAILAND (*)	1.822.000.000	-	-	-
- Tạm ứng	17.934.838	-	457.182.794	-
- Phải thu khác (**)	2.036.299.005	(107.236.800)	20.330.359.244	(107.236.800)
<b>b. Dài hạn</b>	-	-	-	-
<b>Cộng</b>	<b>3.876.233.843</b>	<b>(107.236.800)</b>	<b>20.787.542.038</b>	<b>(107.236.800)</b>

**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.

Theo hợp đồng, Công ty CP Đầu Tư Và Phát Triển Sao Mai Việt (Bên B) nhận thực hiện dịch vụ môi giới đối với các sản phẩm bất động sản thuộc Dự án do Công ty TNHH Tư Vấn Và Đầu Tư Bất Động Sản MAILAND (Bên A) làm đơn vị môi giới độc quyền. Để đảm bảo cho việc thực hiện hợp đồng, Bên B phải ký quỹ cho Bên A số tiền 5.000.000.000 đồng (năm tỷ đồng) trong thời hạn từ 01/12/2023 đến 30/09/2024. Thời hạn thực hiện hợp đồng môi giới từ 01/12/2023 đến 31/12/2024. Trong thời hạn hợp đồng có hiệu lực, Bên B sẽ được hưởng phí dịch vụ trên doanh số giao dịch. Tuy nhiên, Bên B phải đạt chỉ tiêu giao dịch từ 160.000.000.000 đồng (một trăm sáu mươi tỷ đồng) thì mới được hoàn lại số tiền ký quỹ đã thanh toán cho Bên A, nếu không đạt chỉ tiêu giao dịch như trên, Bên B sẽ bị mất từ 25% đến 100% số tiền ký quỹ đã thanh toán cho Bên A.

(\*\*) Chi tiết phải thu khác

	Số cuối năm		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)
Vũ Thị Như Mai	1.912.212.205	-	20.184.272.444	-
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	-	-	-
Phải thu khác	-	-	33.750.000	-
<b>Cộng</b>	<b>2.036.299.005</b>	<b>(107.236.800)</b>	<b>20.330.359.244</b>	<b>(107.236.800)</b>





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

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

**Báo cáo tài chính**

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2023

**5. Nợ xấu**

	Số cuối năm		Số đầu năm	
	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi
- Tổng giá trị các khoản phải thu, cho vay quá hạn thanh toán	107.236.800	-	107.236.800	-
<b>Cộng</b>	<b>107.236.800</b>	<b>-</b>	<b>107.236.800</b>	<b>-</b>



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

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

**Báo cáo tài chính**

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2023

**6. Hàng tồn kho**

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

**Tổng**

	Số cuối năm		Số đầu năm	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
	402.999.562.548	-	364.616.219.357	-
	-	-	18.119.258	-
<b>Tổng</b>	<b>402.999.562.548</b>	<b>-</b>	<b>364.634.338.615</b>	<b>-</b>

**Ghi chú:**

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

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

Lý do dẫn đến việc trích lập thêm hoặc hoàn nhập dự phòng giảm giá hàng tồn kho: không phát sinh.

(\*) Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang ngắn hạn tại ngày 31/12/2023 bao gồm:

**Khoản mục****a. Dự án Cửa Cạn**

Phí công chứng hồ sơ đất

Lệ phí trước bạ nhà đất

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

**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

- 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

- 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

- 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

- 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

**Số cuối năm****Số đầu năm**

35.806.000

35.806.000

61.346.250

61.346.250

11.348.434.237

11.348.434.237

65.855.603.991

65.855.603.991

500.000.000

500.000.000

4.206.586.745

4.206.586.745

1.116.000.000

1.116.000.000

96.294.557.672

96.294.557.672





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

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

**Báo cáo tài chính**

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2023

<b>Khoản mục</b>	<b>Số cuối năm</b>	<b>Số đầu năm</b>
<b>b. Dự án Hàm Ninh (tiếp theo)</b>		
- Tiền chậm nộp tiền sử dụng đất dự án đầu tư, xây dựng Khu dân cư và biệt thự cao cấp Viễn Liên tại ấp Rạch Hàm, xã Hàm Ninh, huyện Phú Quốc, tỉnh Kiên Giang	29.951.767.452	29.951.767.452
- Lệ phí trước bạ đất	1.174.533.350	1.174.533.350
- Chi phí lãi vay	36.671.337.707	21.356.180.829
- 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	155.783.589.144	132.715.402.831
<b>Cộng</b>	<b>402.999.562.548</b>	<b>364.616.219.357</b>

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

<b>7. Chi phí trả trước</b>	<b>Số cuối năm</b>	<b>Số đầu năm</b>
<b>Ngắn hạn</b>	<b>44.537.849</b>	<b>372.807.202</b>
- Công cụ, dụng cụ xuất dùng	21.812.849	34.218.136
- Chi phí sửa chữa văn phòng	22.725.000	126.280.000
- Các khoản khác		212.309.066
<b>Cộng</b>	<b>44.537.849</b>	<b>372.807.202</b>
<b>8. Tài sản khác</b>	<b>Số cuối năm</b>	<b>Số đầu năm</b>
<b>a. Ngắn hạn</b>	<b>9.214.961.478</b>	<b>7.748.677.387</b>
- Thuế giá trị gia tăng được khấu trừ	9.214.961.478	7.748.677.387
+ Số thuế GTGT để nghị hoàn		
+ Số thuế GTGT được khấu trừ của hàng hoá, dịch vụ	9.214.961.478	7.748.677.387
- Tài sản ngắn hạn khác		
<b>b. Dài hạn</b>	-	-
<b>Cộng</b>	<b>9.214.961.478</b>	<b>7.748.677.387</b>



9. 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
<b>Nguyên giá TSCĐ hữu hình</b>						
<i>Số dư đầu năm</i>	3.699.677.728	-	-	-	-	3.699.677.728
- Mua trong năm	-	-	-	-	-	-
- Đầu tư XDCB hoàn thành	-	-	-	-	-	-
- Tăng khác	-	-	-	-	-	-
- Chuyển sang bất động sản đầu tư	-	-	-	-	-	-
- Thanh lý, nhượng bán	(3.699.677.728)	-	-	-	-	(3.699.677.728)
- Giảm khác	-	-	-	-	-	-
<i>Số dư cuối năm</i>	-	-	-	-	-	-
<b>Giá trị hao mòn lũy kế</b>						
<i>Số dư đầu năm</i>	647.443.608	-	-	-	-	647.443.608
- Khấu hao trong năm	154.153.240	-	-	-	-	154.153.240
- Tăng khác	-	-	-	-	-	-
- Chuyển sang bất động sản đầu tư	-	-	-	-	-	-
- Thanh lý, nhượng bán	(801.596.848)	-	-	-	-	(801.596.848)
- Giảm khác	-	-	-	-	-	-
<i>Số dư cuối năm</i>	-	-	-	-	-	-
<b>Giá trị còn lại của TSCĐ hữu hình</b>						
- <i>Tại ngày đầu năm</i>	3.052.234.120	-	-	-	-	3.052.234.120
- <i>Tại ngày cuối năm</i>	-	-	-	-	-	-

**Ghi chú:**

- Giá trị còn lại cuối kỳ của TSCĐ hữu hình đã dùng để thế chấp, cầm cố đảm bảo các khoản vay :
- Nguyên giá TSCĐ cuối kỳ đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng :
- Nguyên giá TSCĐ cuối kỳ chờ thanh lý :
- 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

- VND  
- VND  
- VND





10. Vay và nợ thuê tài chính

Khoản mục	Số cuối năm		Trong năm		Số đầu năm	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Tăng	Giảm	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
a. Vay ngắn hạn	48.615.777.728	48.615.777.728	-		48.615.777.728	48.615.777.728
b. Vay dài hạn	221.384.222.272	221.384.222.272	20.000.000.000	-	201.384.222.272	201.384.222.272
<b>Cộng</b>	<b>270.000.000.000</b>	<b>270.000.000.000</b>	<b>20.000.000.000</b>	<b>-</b>	<b>250.000.000.000</b>	<b>250.000.000.000</b>

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 :

(a) Chi tiết vay ngắn hạn tại ngày 31/12/2023

Đối tượng	Hợp đồng	Dư nợ gốc vay 31/12/2023 VND	Ngày đáo hạn
<b>Vay ngắn hạn</b>		-	
<b>Nợ dài hạn đến hạn trả</b>		<b>48.615.777.728</b>	
- Ngân hàng TMCP Việt Nam Thịnh Vượng (VP Bank) - Chi nhánh Bến Thành.	BEN/22182 ngày 12/05/2022	48.615.777.728	12/05/2026
- Ngân hàng TMCP Việt Nam Thịnh Vượng (VP Bank) - Chi nhánh Bến Thành.	Phụ lục hợp đồng BEN/22182/PLHD02	0	
<b>Cộng vay ngắn hạn và nợ dài hạn đến hạn trả</b>		<b>48.615.777.728</b>	

(b) Chi tiết vay trung dài hạn tại ngày 31/12/2023

Đối tượng	Hợp đồng	Dư nợ gốc vay 31/12/2023 VND	Ngày đáo hạn
<b>Vay trung dài hạn</b>			
- Ngân hàng TMCP Việt Nam Thịnh Vượng (VP Bank) - Chi nhánh Bến Thành.	BEN/22182 ngày 12/05/2022	131.376.222.328	12/05/2026
- Ngân hàng TMCP Việt Nam Thịnh Vượng (VP Bank) - Chi nhánh Bến Thành.	Phụ lục hợp đồng BEN/22182/PLHD02 ngày 16/06/2023	90.007.999.944	10/05/2025
<b>Cộng vay trung hạn</b>		<b>221.384.222.272</b>	





**Thông tin chi tiết về hợp đồng vay**

**a) Hợp đồng vay số BEN/22182 ngày 12/05/2022**

Số tiền cho vay theo hợp đồng 600.000.000.000 đồng  
Thời hạn vay 48 tháng kể từ ngày tiếp theo ngày bên Ngân hàng giải ngân vốn vay đầu tiên  
Số tiền đã giải ngân 270.000.000.000 đồng  
Mục đích sử dụng vốn vay: Cho vay thanh toán các chi phí đầu tư dự án Khu dân cư biệt thự biển cao cấp Viễn Liên tại ấp Rạch Hàm, xã Hàm Ninh, Tp. Phú Quốc, tỉnh Kiên Giang. Trong đó,  
Giải ngân cho giai đoạn 1 gồm:  
- Mục đích 1: Cho vay hoàn vốn tiền thuế đất và tiền đền bù giải tỏa mặt bằng với tổng số tiền giải ngân tối đa là 180.000.000.000 đồng.  
- Mục đích 2: Cho vay thanh toán các chi phí xây dựng hạ tầng của dự án như: chi phí san lấp mặt bằng, chi phí tư vấn, thiết kế, giám sát, thi công xây dựng hạ tầng liên quan đến dự án, số tiền tối đa là 110.000.000.000 đồng.  
Giải ngân cho giai đoạn 2 gồm:  
- Mục đích 3: Cho vay thanh toán tiền thuế đất cho phần diện tích còn lại chưa hoàn thành nghĩa vụ tài chính là 17.734,9 m<sup>2</sup> của dự án, tối đa 66.750.000.000 đồng và/hoặc cho vay thanh toán các chi phí xây dựng (gồm chi phí tư vấn, thiết kế, giám sát, thi công phần thấp tầng nhà ở thương mại, biệt thự của dự án).  
Điều kiện và phương thức giải ngân: Giải ngân nhiều lần.  
Phương thức cho vay: Cho vay từng lần  
Biện pháp bảo đảm tiền vay:  
- Thế chấp bằng quyền sử dụng đất tọa lạc tại thửa đất số 201, 204, 205, 206, 209, 210 tờ bản đồ số 24 và thửa đất số 87, 88, 89, 90, 93, 94, 95, 96, 97, 98, 102, 122, 131 tờ bản đồ số 25, địa chỉ: Dự án Khu dân cư và biệt thự cao cấp Viễn Liên, Ấp Rạch Hàm, Xã Hàm Ninh, Thành phố Phú Quốc, Tỉnh Kiên Giang.  
- Toàn bộ quyền tài sản phát sinh từ Dự án bao gồm: Quyền tài sản phát sinh từ việc đền bù giải tỏa dự án; Quyền được bồi thường khi dự án bị thu hồi (vì lợi ích chung); Quyền sở hữu, quyền chuyển nhượng, quyền cho thuê, cho thuê lại, cho mượn, quyền hưởng hoa lợi, lợi tức, lợi ích khác giá trị được bằng tiền đối với tài sản gắn liền với đất/ Công trình xây dựng được xây dựng trên đất thuộc dự án; Quyền tài sản về khai thác, quản lý dự án của Chủ đầu tư/ Quyền đầu tư phát triển dự án; Quyền đòi nợ, quyền yêu cầu thanh toán và tài khoản nhận tiền thanh toán; Quyền tài sản phát sinh từ hợp đồng hợp tác kinh doanh liên quan đến dự án đầu tư; Các quyền tài sản khác giá trị được bằng tiền phát sinh trên tổng diện tích 113.022,9m<sup>2</sup> của toàn bộ dự án: Khu dân cư biệt thự biển cao cấp Viễn Liên tại Ấp Rạch Hàm, Xã Hàm Ninh, Thành phố Phú Quốc, Tỉnh Kiên Giang theo Hợp đồng thế chấp Quyền tài sản số BEN/22182/HĐTC ngày 12/05/2022.  
- Các biện pháp, tài sản bảo đảm khác theo thỏa thuận giữa Bên Ngân hàng với Bên Vay và /hoặc Bên thứ ba (nếu có).  
Khoản vay này tại Nghị quyết Hội đồng Quản trị số 41/NQ/HĐQT-UNI ngày 06/05/2022 đã được Hội đồng quản trị Công ty thông qua phương án vay.

**b) Phụ lục hợp đồng BEN/22182/PLHD02 ngày 16/06/2023**

Cơ cấu lại thời hạn trả nợ căn cứ theo Hợp đồng vay số BEN/22182 ngày 12/05/2022 và các phụ lục, sửa đổi (nếu có); Thông tư số 02/2023/TT-NHNN ngày 23/04/2023.  
Công ty trả nợ gốc 0 đồng trong vòng 12 kỳ kể từ kỳ tháng 06/2023 đến hết kỳ tháng 05/2024.  
Số tiền nợ gốc được điều chỉnh của 12 kỳ chưa được thanh toán sẽ được Công ty trả cho bên Ngân hàng theo định kỳ 01 tháng/lần vào ngày 10 mỗi tháng từ kỳ tháng 06/2024 đến kỳ tháng 05/2025.  
Số nợ gốc được cơ cấu thời hạn trả nợ là: 90.007.999.944 đồng.





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

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

Báo cáo tài chính

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2023

**11. Phải trả người bán**

Khoản mục	Số cuối năm		Số đầu năm	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
<b>a. Các khoản phải trả người bán ngắn hạn</b>	<b>590.651.200</b>	<b>590.651.200</b>	<b>940.332.417</b>	<b>940.332.417</b>
- Chi tiết cho từng đối tượng chiếm từ 10% trở lên trên tổng khoản phải trả người bán ngắn hạn				
Công ty Cổ Phần Kiến Trúc Twog	-	-	626.400.000	626.400.000
Công ty CP May Diêm Sài Gòn	-	-	172.271.417	172.271.417
Công ty TNHH Nat Travel	-	-	127.764.000	127.764.000
Trung Tâm Nghiên Cứu Địa Kỹ Thuật	155.873.200	155.873.200		
Công ty TNHH Tư Vấn Thiết Kế Kiến Trúc Và Cảnh Quan Thủy Anh	140.400.000	140.400.000		
Công ty TNHH Vietskyline	80.938.000	80.938.000	13.897.000	13.897.000
Công ty TNHH Truyền Thông Nemo	159.500.000	159.500.000		
- Phải trả cho các đối tượng khác	53.940.000	53.940.000	-	-
<b>b. Các khoản phải trả người bán dài hạn</b>	-	-	-	-
<b>c. Số nợ quá hạn chưa thanh toán</b>	-	-	-	-
<b>d. Phải trả người bán là các bên liên quan</b>	-	-	-	-
<b>Cộng</b>	<b>590.651.200</b>	<b>590.651.200</b>	<b>940.332.417</b>	<b>940.332.417</b>

**12. Người mua trả tiền trước**

Khoản mục	Số cuối năm		Số đầu năm	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
<b>a. Người mua trả tiền trước ngắn hạn</b>	<b>59.175.160.000</b>	<b>59.175.160.000</b>	<b>58.445.160.000</b>	<b>58.445.160.000</b>
Công ty TNHH Tư Vấn Và Đầu Tư Bất Động Sản MAILAND (*)	730.000.000	730.000.000	-	-
Trần Thị Thanh	810.480.000	810.480.000	810.480.000	810.480.000
Huỳnh Văn Minh	810.480.000	810.480.000	810.480.000	810.480.000
Cao Văn Út	920.000.000	920.000.000	920.000.000	920.000.000
Trần Anh Điền	738.000.000	738.000.000	738.000.000	738.000.000
Ngô Thanh Hiếu	1.300.000.000	1.300.000.000	1.300.000.000	1.300.000.000
Phạm Đình Dũng	53.866.200.000	53.866.200.000	53.866.200.000	53.866.200.000
<b>b. Người mua trả tiền trước dài hạn</b>	-	-	-	-
<b>c. Số nợ quá hạn chưa thanh toán</b>	-	-	-	-
<b>d. Người mua trả tiền trước là các bên liên quan</b>	-	-	-	-
<b>Cộng</b>	<b>59.175.160.000</b>	<b>59.175.160.000</b>	<b>58.445.160.000</b>	<b>58.445.160.000</b>

(\*) Ứng trước theo Thỏa thuận tư vấn bất động sản số 011023/HĐSLMT/SMV-ML ngày 01/10/2023. Theo thỏa thuận, Công ty CP Đầu Tư Và Phát Triển Sao Mai Việt nhận cung cấp dịch vụ tư vấn bất động sản đối với Dự án tư vấn cho Công ty TNHH Tư Vấn Và Đầu Tư Bất Động Sản MAILAND. Khoản tạm ứng theo hợp đồng là 1.000.000.000 đồng (Một tỷ đồng).



13. Thuế và các khoản phải nộp

a. Phải nộp

	Số đầu năm	Số phải nộp trong năm	Số đã thực nộp trong năm	Số cuối năm
- Thuế Thu nhập doanh nghiệp	96.734.523	202.528.343	-	299.262.866
- Thuế Thu nhập cá nhân	172.201.079	330.782.625	-	502.983.704
- Thuế khác	-	3.000.000	3.000.000	-
<b>Cộng</b>	<b>268.935.602</b>	<b>536.310.968</b>	<b>3.000.000</b>	<b>802.246.570</b>

b. Phải thu

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

**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.





	<u>Số cuối năm</u>	<u>Số đầu năm</u>
<b>14. Phải trả khác</b>		
<b>a. Ngắn hạn</b>	<b>399.949.296</b>	<b>399.949.296</b>
- Bảo hiểm xã hội	-	-
- Bảo hiểm y tế	-	-
- Bảo hiểm thất nghiệp	-	-
- Các khoản phải trả, phải nộp khác	399.949.296	399.949.296
+ Tiền cổ tức phải trả	399.949.296	399.949.296
<b>b. Dài hạn</b>	-	-
<b>c. Số nợ quá hạn chưa thanh toán</b>	-	-
<b>Tổng</b>	<b>399.949.296</b>	<b>399.949.296</b>



15. **Vốn chủ sở hữu**

15.1 *Bảng đối chiếu biến động của vốn chủ sở hữu*

Chỉ tiêu	Các khoản mục thuộc vốn chủ sở hữu					Tổng cộng
	Vốn góp của chủ sở hữu	Thặng dư vốn cổ phần	Cổ phiếu quỹ	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	Quỹ đầu tư phát triển	
<b>Số dư đầu năm trước</b>	<b>156.176.320.000</b>	<b>1.476.860.000</b>	-	<b>5.466.336.299</b>	<b>94.830.030</b>	<b>163.214.346.329</b>
- Tăng vốn năm trước	-	-	-	-	-	-
- Lãi năm trước	-	-	-	243.562.017	-	3.773.794
- Tăng khác năm trước	-	-	-	-	-	-
- Giảm vốn năm trước	-	-	-	-	-	-
- Lỗ năm trước	-	-	-	-	-	-
- Phân phối lợi nhuận năm trước	-	-	-	-	-	-
- Giảm khác năm trước	-	-	-	-	-	-
<b>Số dư cuối năm trước</b>	<b>156.176.320.000</b>	<b>1.476.860.000</b>	-	<b>5.709.898.316</b>	<b>94.830.030</b>	<b>163.457.908.346</b>
<b>Số dư đầu năm nay</b>	<b>156.176.320.000</b>	<b>1.476.860.000</b>	-	<b>5.709.898.316</b>	<b>94.830.030</b>	<b>163.457.908.346</b>
- Tăng vốn năm nay	-	-	-	-	-	-
- Lãi năm nay	-	-	-	665.662.029	-	665.662.029
- Tăng khác năm nay	-	-	-	-	-	-
- Giảm vốn năm nay	-	-	-	-	-	-
- Lỗ năm nay	-	-	-	-	-	-
- Phân phối lợi nhuận năm nay	-	-	-	-	-	-
- Giảm khác năm nay	-	-	-	-	-	-
<b>Số dư cuối năm nay</b>	<b>156.176.320.000</b>	<b>1.476.860.000</b>	-	<b>6.375.560.345</b>	<b>94.830.030</b>	<b>164.123.570.375</b>



**15.2 Chi tiết vốn góp của chủ sở hữu**

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

	<u>Số cuối năm</u>	<u>Số đầu năm</u>
	-	-
	156.176.320.000	156.176.320.000
	<b>156.176.320.000</b>	<b>156.176.320.000</b>

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

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

**15.4 Cổ phiếu**

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

	<u>Số cuối năm</u>	<u>Số đầu năm</u>
	15.617.632	14.484.468
	15.617.632	15.617.632
	15.617.632	15.617.632
	-	-
	-	-
	-	-
	-	-
	15.617.632	15.617.632
	15.617.632	15.617.632
	-	-

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

**15.5 Cổ tức**

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

	<u>Năm nay</u>	<u>Năm trước</u>
	-	-
	-	-
	-	-

**15.6 Các quỹ của doanh nghiệp:**

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

	<u>Số cuối năm</u>	<u>Số đầu năm</u>
	94.830.030	94.830.030
	-	-

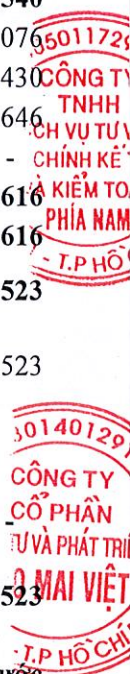


## VI. Thông tin bổ sung cho các khoản mục trình bày trong Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh

	ĐVT : VND	
	Năm nay	Năm trước
<b>1. Tổng doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ</b>		
<b>a) Doanh thu</b>		
Doanh thu bán hàng	-	8.752.000
- <i>Doanh thu bán hàng hóa khác</i>	-	8.752.000
Doanh thu cung cấp dịch vụ	1.710.000.000	277.777.778
- <i>Doanh thu tư vấn bất động sản</i>	1.710.000.000	277.777.778
<b>Tổng</b>	<b>1.710.000.000</b>	<b>286.529.778</b>
<b>b) Doanh thu đối với các bên liên quan</b>		
Không phát sinh	-	-
<b>2. Các khoản giảm trừ doanh thu</b>		
+ Chiết khấu thương mại	-	-
+ Giảm giá hàng bán	-	-
+ Hàng bán bị trả lại	-	-
<b>Tổng</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>3. Giá vốn hàng bán</b>		
- Giá vốn của hàng hóa đã bán		6.807.624
- Giá vốn của thành phẩm đã bán	-	-
- Giá vốn của dịch vụ đã cung cấp	61.588.182	-
+ <i>Giá vốn tư vấn bất động sản</i>	61.588.182	-
<b>Tổng</b>	<b>61.588.182</b>	<b>6.807.624</b>
<b>4. Doanh thu hoạt động tài chính</b>		
- Lãi tiền gửi, tiền cho vay	458.395	3.885.611
- Doanh thu hoạt động tài chính khác	-	-
<b>Tổng</b>	<b>458.395</b>	<b>3.885.611</b>
<b>5. Chi phí tài chính</b>		
- Lãi tiền vay	-	-
<b>Tổng</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>6. Thu nhập khác</b>		
- Thanh lý, nhượng bán tài sản cố định	744.832.034	-
- Thu bồi thường hợp đồng		1.450.500.000
<b>Tổng</b>	<b>744.832.034</b>	<b>1.450.500.000</b>
<b>7. Chi phí khác</b>		
- Các khoản bị phạt	72.251.341	652.430
- Các khoản khác - lãi vay quá hạn	18.640.364	142.723.646
<b>Tổng</b>	<b>90.891.705</b>	<b>143.376.076</b>
<b>8. Chi phí bán hàng và chi phí quản lý doanh nghiệp</b>		
<b>a. Các khoản chi phí quản lý doanh nghiệp phát sinh trong năm</b>		
+ Chi phí nhân viên quản lý	1.434.620.170	1.217.745.773
	-	-



+ Chi phí thuê nhà	-	-
+ Chi phí khấu hao	154.153.240	184.983.888
+ Chi phí dịch vụ mua ngoài	713.449.228	601.708.777
+ Các khoản chi phí khác	567.017.702	431.053.108
<b>b. Các khoản chi phí bán hàng phát sinh trong năm</b>	-	<b>32.689.376</b>
+ Chi phí nhân viên bán hàng	-	32.614.924
+ Các khoản chi phí khác	-	74.452
<b>9. Chi phí sản xuất, kinh doanh theo yếu tố</b>	<b>Năm nay</b>	<b>Năm trước</b>
- Chi phí nguyên liệu, vật liệu	-	-
- Chi phí nhân công	58.770.000	32.614.924
- Chi phí khấu hao tài sản cố định	154.153.240	184.983.888
- Chi phí dịch vụ mua ngoài	823.449.228	1.082.675.906
- Chi phí khác bằng tiền	459.835.884	300.619.599
<b>Tổng</b>	<b>1.496.208.352</b>	<b>1.600.894.317</b>
<b>10. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành</b>	<b>Năm nay</b>	<b>Năm trước</b>
<b>Lợi nhuận kế toán trước thuế</b>	<b>868.190.372</b>	<b>340.296.540</b>
Các khoản điều chỉnh tăng	144.451.341	143.376.076
Tăng tiền phạt vi phạm hành chính	72.251.341	652.430
Các khoản khác	72.200.000	142.723.646
Các khoản điều chỉnh giảm	-	-
<b>Lợi nhuận tính thuế</b>	<b>1.012.641.713</b>	<b>483.672.616</b>
<b>Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh</b>	<b>1.012.641.713</b>	<b>483.672.616</b>
- Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp tính trên thu nhập chịu thuế năm hiện hành	<b>202.528.343</b>	<b>96.734.523</b>
+ Thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp từ kết quả kinh doanh	202.528.343	96.734.523
- Điều chỉnh chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp của các năm trước vào chi phí thuế thu nhập hiện hành năm nay	-	-
<b>Tổng chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành</b>	<b>202.528.343</b>	<b>96.734.523</b>
<b>11. Lãi cơ bản trên cổ phiếu</b>	<b>Năm nay</b>	<b>Năm trước</b>
Lợi nhuận kế toán sau thuế TNDN	665.662.029	243.562.017
Lợi nhuận phân bổ cho cổ đông sở hữu CP phổ thông	665.662.029	243.562.017
Quỹ khen thưởng, phúc lợi trích từ lợi nhuận sau thuế	-	-
Số lượng CP phổ thông đang lưu hành bình quân trong năm	15.617.632	15.617.632
<b>Lãi cơ bản trên cổ phiếu</b>	<b>43</b>	<b>16</b>
<b>12. Lãi suy giảm trên cổ phiếu</b>	<b>Năm nay</b>	<b>Năm trước</b>
Lợi nhuận phân bổ cho cổ đông sở hữu CP phổ thông	665.662.029	243.562.017
Quỹ khen thưởng, phúc lợi trích từ lợi nhuận sau thuế	-	-
Số lượng CP phổ thông dự kiến phát hành thêm	-	-
Số lượng CP phổ thông đang lưu hành bình quân trong năm	15.617.632	15.617.632
<b>Lãi suy giảm trên cổ phiếu</b>	<b>43</b>	<b>16</b>



**VII. Thông tin bổ sung cho các khoản mục trình bày trong Báo cáo lưu chuyển tiền tệ****1. Các giao dịch không bằng tiền ảnh hưởng đến báo cáo lưu chuyển tiền tệ trong tương lai**

Trong năm 2023, Công ty Cổ phần Đầu Tư Và Phát Triển Sao Mai Việt, không phát sinh các giao dịch không bằng tiền ảnh hưởng đến báo cáo lưu chuyển tiền tệ và các khoản tiền do doanh nghiệp nắm giữ nhưng không được sử dụng.

**2. Các khoản tiền do doanh nghiệp nắm giữ nhưng không được sử dụng : không phát sinh****3. Số tiền đi vay thực thu trong kỳ**

- Tiền thu từ đi vay theo kế ước thông thường : 20.000.000.000 VND

**4. Số tiền đã thực trả gốc vay trong kỳ**

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





## VIII. Những thông tin khác

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

#### a. Những khoản nợ tiềm tàng

Không phát sinh

#### b. Những thông tin tài chính khác

- **Nghị Quyết Đại Hội đồng cổ đông năm 2023 ngày 20/05/2023 đã thông qua một số vấn đề sau:**

Thông qua phương án chào bán thêm cổ phiếu năm 2023 để tăng vốn điều lệ lên khoảng 556 tỷ đồng;

Thông qua việc hủy phương án phát hành 2 triệu cổ phiếu để hoán đổi nợ đối với bà Nguyễn Thị Phương Thùy;

Thông qua việc xin không chi trả cổ tức năm 2022;

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

Thông qua việc miễn nhiệm và bầu bổ sung thành viên Hội Đồng Quản Trị nhiệm kỳ còn lại 2022- 2027 (danh sách chi tiết trình bày tại Báo cáo Ban Tổng Giám Đốc);

Thông qua việc miễn nhiệm và bầu bổ sung thành viên Ban kiểm soát nhiệm kỳ còn lại 2022- 2027 (danh sách chi tiết trình bày tại Báo cáo Ban Tổng Giám Đốc);

- **Nghị Quyết Đại Hội đồng cổ đông bất thường năm 2023 ngày 17/11/2023 đã thông qua một số vấn đề sau:**

Thông qua phương án chào bán thêm cổ phiếu năm 2023 để tăng vốn điều lệ lên khoảng 556 tỷ đồng( theo tờ trình số 01B/2023/TTr-HĐQT-UNI ngày 16/11/2023);

Thông qua việc sửa đổi, bổ sung Điều lệ (Theo tờ trình số 02/2023/TTr-HĐQT-UNI ngày 27/10/2023 và Dự thảo Điều lệ).

- Ngày 30 tháng 11 năm 2023, Hội Đồng Quản Trị Công ty Cổ phần Đầu Tư và Phát Triển Sao Mai Việt đã ban hành Nghị quyết số 312/NQ/HĐQT-UNI về việc Thông qua hồ sơ đăng ký chào bán cổ phiếu riêng lẻ năm 2023 của Công ty. Cụ thể, theo Giấy đăng ký chào bán cổ phiếu riêng lẻ số 160A ngày 30/11/2023:

- Tổng số cổ phiếu đã phát hành: 15.617.632 cổ phiếu;

- Tổng số cổ phiếu đang lưu hành: 15.617.632 cổ phiếu;

- Tổng giá trị cổ phiếu đang lưu hành: 156.176.320.000 đồng;

- Tên cổ phiếu đăng ký chào bán: Công ty Cổ phần Đầu Tư và Phát Triển Sao Mai Việt;

- Loại cổ phiếu đăng ký chào bán: Cổ phiếu phổ thông;

- Mệnh giá cổ phiếu đăng ký chào bán: 10.000 đồng/ cổ phiếu;

- Giá cổ phiếu chào bán dự kiến: 10.000 đồng/ cổ phiếu;

- Số lượng cổ phiếu đăng ký chào bán: 40.000.000 cổ phiếu;

- Tổng số tiền huy động dự kiến: 400.000.000.000 đồng;

- Thời gian hạn chế chuyển nhượng: 1 năm kể từ ngày hoàn thành đợt chào bán đối với nhà đầu tư chứng khoán chuyên nghiệp;

- Tỷ lệ số cổ phiếu đăng ký chào bán trên tổng số cổ phiếu đang lưu hành: 256,12% (hai trăm năm mươi sáu phẩy mười hai phần trăm)

- Thời gian chào bán dự kiến: Năm 2023-2024, sau khi được Ủy Ban Chứng Khoán Nhà nước chấp thuận việc chào bán;

- Tổng số tiền dự kiến thu được từ đợt chào bán cổ phiếu riêng lẻ sẽ được sử dụng để đầu tư phát triển Dự án Phú Quốc.

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

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

### 3. Thông tin về các bên liên quan

#### 3.1. Giao dịch với các thành viên quản lý chủ chốt

Các thành viên quản lý chủ chốt và các cá nhân có liên quan gồm:

- Thành viên Hội đồng quản trị

- Thành viên Ban Tổng Giám đốc

- Thành viên Ban Kiểm Soát



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

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

	<u>Năm nay</u>	<u>Năm trước</u>
<b>+ Tiền lương</b>	<b>1.634.760.000</b>	<b>1.426.372.650</b>
Bà Phan Hồng Mỹ Phương	420.000.000	325.678.236
Bà Vũ Thị Như Mai	1.214.760.000	1.012.300.000
Bà Đoàn Kim Hiền		43.394.414
Ông Phạm Đình Dũng		30.000.000
Bà Nguyễn Thị Nhân		15.000.000

**+ Thù lao**

- -

**Các giao dịch khác**

	<u>Năm nay</u>	<u>Năm trước</u>
Cho vay/ mượn tiền	-	-
Hoàn trả tiền mượn	-	-
Chi phí lãi vay	-	2.094.246.578
Giao dịch mua bán	-	-

Tại ngày 31/12/2023, công nợ với các thành viên quản lý chủ chốt như sau:

	<u>Số cuối năm</u>	<u>Số đầu năm</u>
Phải thu	1.912.212.205	20.184.272.444
Phải trả	-	-

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

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

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

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

**b. Báo cáo bộ phận theo lĩnh vực kinh doanh**

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

- Lĩnh vực thương mại: mua bán, dịch vụ, đại lý ký gửi, mua bán sản phẩm tin học, thiết bị đầu, cuối viễn thông.
- Lĩnh vực tư vấn, xây lắp: tư vấn bất động sản
- Lĩnh vực kinh doanh bất động sản: phân lô bán nền và dự án đầu tư xây dựng bán thành phẩm.

1729  
CÔNG TY  
PHÂN  
ĐẦU TƯ  
KẾ T  
M TOA  
NAM  
HỒ C

14012  
CÔNG TY  
PHÂN  
ĐẦU TƯ  
KẾ T  
M TOA  
NAM  
HỒ C



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

Chỉ tiêu	Lĩnh vực thương mại, dịch vụ	Lĩnh vực tư vấn bất động sản	Lĩnh vực kinh doanh bất động sản	Lĩnh vực đầu tư tài chính	Các lĩnh vực khác	Các khoản loại trừ	Cộng
<b>Năm nay</b>							
Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ ra bên ngoài	-	1.710.000.000		-	-	-	1.710.000.000
Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ giữa các bộ phận	-	-	-	-	-	-	-
<b>Tổng doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ</b>	-	<b>1.710.000.000</b>	-	-	-	-	<b>1.710.000.000</b>
<b>Giá vốn về bán hàng và cung cấp dịch vụ</b>	-	<b>61.588.182</b>	-	-	-	-	<b>61.588.182</b>
<b>Kết quả kinh doanh theo bộ phận</b>	-	<b>1.648.411.818</b>	-	-	-	-	<b>1.648.411.818</b>
Các chi phí không phân bổ theo bộ phận	-	-	-	-	-	-	1.434.620.170
Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh	-	-	-	-	-	-	213.791.648
Doanh thu hoạt động tài chính	-	-	-	458.395	-	-	458.395
Chi phí tài chính	-	-	-	-	-	-	-
Thu nhập khác	-	-	-	-	744.832.034	-	744.832.034
Chi phí khác	-	-	-	-	(21.308.295)	112.200.000	90.891.705
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	-	-	-	-	-	-	202.528.343
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại	-	-	-	-	-	-	-
Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp	-	-	-	-	-	-	665.662.029
Tổng chi phí đã phát sinh để mua tài sản cố định và các tài sản dài hạn khác	-	-	-	-	-	-	-
Tổng chi phí khấu hao và phân bổ chi phí trả trước dài hạn	-	-	-	-	-	-	154.153.240
Tổng giá trị các khoản chi phí không bằng tiền (trừ chi phí khấu hao và phân bổ chi phí trả trước dài hạn)	-	-	-	-	-	-	-

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





Tài sản và nợ phải trả của bộ phận theo lĩnh vực kinh doanh:

Chỉ tiêu	Lĩnh vực thương mại	Lĩnh vực tư vấn bất động sản	Lĩnh vực kinh doanh bất động sản	Lĩnh vực đầu tư tài chính	Các lĩnh vực khác	Các khoản loại trừ	Cộng
<b>Số cuối năm</b>							
Tài sản trực tiếp của bộ phận	-	-	480.529.395.724	-	-	-	480.529.395.724
Các tài sản không phân bổ theo bộ phận	-	-	-	-	-	-	16.432.332.231
<b>Tổng tài sản</b>							<b>496.961.727.955</b>
Nợ phải trả trực tiếp của bộ phận	-	-	329.175.160.000	-	-	-	329.175.160.000
Nợ phải trả không phân bổ theo bộ phận	-	-	-	-	-	-	3.662.997.580
<b>Tổng nợ phải trả</b>							<b>332.838.157.580</b>
<b>Số đầu năm</b>							
Tài sản trực tiếp của bộ phận	1.768.619.258	-	73.787.465.079	-	-	-	75.556.084.337
Các tài sản không phân bổ theo bộ phận	-	-	-	-	-	-	398.820.544.355
<b>Tổng tài sản</b>							<b>474.376.628.692</b>
Nợ phải trả trực tiếp của bộ phận	-	626.400.000	308.572.924.000	-	-	-	309.199.324.000
Nợ phải trả không phân bổ theo bộ phận	-	-	-	-	-	-	1.719.396.346
<b>Tổng nợ phải trả</b>							<b>310.918.720.346</b>

**5. Thông tin về hoạt động liên tục**

Tại ngày 31/12/2023, Công ty không có các khoản nợ ngắn hạn vượt quá tài sản lưu động, hoặc lỗ lũy kế làm âm vốn chủ sở hữu làm ảnh hưởng đến khả năng hoạt động liên tục của Công ty trong 12 tháng kế tiếp.

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

**6. Số liệu so sánh**

Số liệu so sánh là số liệu trên Báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2022 đã được Công ty TNHH Dịch vụ Tư vấn Tài chính Kế toán và kiểm toán Phía Nam (AASCS) kiểm toán.

**Người lập biểu**



**LÊ HOÀNG SƠN**

**Kế toán trưởng**



**LÊ HOÀNG SƠN**

*TP. HCM, ngày 25 tháng 03 năm 2024*

**Tổng Giám đốc**



**VŨ THỊ NHƯ MAI**





Số: 25 /CV-SMV  
V/v: Giải trình về biến động KQKD báo cáo 2023  
trước và sau kiểm toán

TP.HCM, ngày 25 tháng 03 năm 2024

**KÍNH GỬI: - ỦY BAN CHỨNG KHOÁN NHÀ NƯỚC**

**- SỞ GIAO DỊCH CHỨNG KHOÁN HÀ NỘI**

**I. GIỚI THIỆU VỀ TỔ CHỨC CÔNG BỐ THÔNG TIN**

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

Mã chứng khoán: UNI

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

**II. NỘI DUNG CÔNG BỐ THÔNG TIN**

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

Chỉ tiêu	Năm 2023 (Trước kiểm toán)	Năm 2023 (Sau kiểm toán)	% Biến động
Doanh thu	1.710.000.000	1.710.000.000	0%
Lợi nhuận sau thuế TNDN	614.053.019	665.662.029	8.4%
Thu nhập khác	3.470.641.497	744.832.034	-78.54%

**Nguyên nhân:**

- Thu nhập khác được điều chỉnh bút toán dẫn đến giảm 78.54%
- Lợi nhuận sau thuế TNDN tăng 8.4% so với trước kiểm toán do có ghi nhận thu nhập khác.
- Trên đây là những giải trình của Công Ty Cổ Phần Đầu Tư Và Phát Triển Sao Mai Việt về lợi nhuận thay đổi của báo cáo tài chính 2023 trước và sau kiểm toán

Trân trọng kính chào.

**Nơi nhận:**

- Như trên
- Lưu

**TỔNG GIÁM ĐỐC**



**VU THỊ NHƯ MAI**

Số: 25 /CV-SMV  
V/v: Giải trình về biến động KQKD báo cáo 2023  
trước và sau kiểm toán

TP.HCM, ngày 25 tháng 03 năm 2024

**KÍNH GỬI: - ỦY BAN CHỨNG KHOÁN NHÀ NƯỚC**

**- SỞ GIAO DỊCH CHỨNG KHOÁN HÀ NỘI**

**I. GIỚI THIỆU VỀ TỔ CHỨC CÔNG BỐ THÔNG TIN**

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

Mã chứng khoán: UNI

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

**II. NỘI DUNG CÔNG BỐ THÔNG TIN**

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

Chỉ tiêu	Năm 2023 (Trước kiểm toán)	Năm 2023 (Sau kiểm toán)	% Biến động
Doanh thu	1.710.000.000	1.710.000.000	0%
Lợi nhuận sau thuế TNDN	614.053.019	665.662.029	8.4%
Thu nhập khác	3.470.641.497	744.832.034	-78.54%

**Nguyên nhân:**

- Thu nhập khác được điều chỉnh bút toán dẫn đến giảm 78.54%
- Lợi nhuận sau thuế TNDN tăng 8.4% so với trước kiểm toán do có ghi nhận thu nhập khác.
- Trên đây là những giải trình của Công Ty Cổ Phần Đầu Tư Và Phát Triển Sao Mai Việt về lợi nhuận thay đổi của báo cáo tài chính 2023 trước và sau kiểm toán

Trân trọng kính chào.

**Nơi nhận:**

- Như trên
- Lưu

**TỔNG GIÁM ĐỐC**



**VU THỊ NHƯ MAI**