



CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN SAO MAI

Báo cáo tài chính riêng

Cho năm tài chính 2025 kết thúc tại ngày 31/12/2025

(đã được kiểm toán)



Được kiểm toán bởi:

CÔNG TY TNHH DỊCH VỤ TƯ VẤN TÀI CHÍNH KẾ TOÁN VÀ KIỂM TOÁN PHÍA NAM (AASCS)

MỤC LỤC

Nội dung	Trang
BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC	01 - 06
BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP	07 - 07
BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG ĐÃ ĐƯỢC KIỂM TOÁN	
Bảng cân đối kế toán riêng	08 - 11
Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng	12 - 12
Báo cáo lưu chuyển tiền tệ riêng	13 - 14
Bản thuyết minh Báo cáo tài chính riêng	15 - 65

501172
CÔNG T
TNHH
CH VỤ TƯ
CHÍNH KẾ
À KIỂM TỐ
PHÍA NAM
- T.P HỒ

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN SAO MAI

Địa chỉ: 326 Hùng Vương, Phường Long Xuyên, An Giang

BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Ban Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần Tập Đoàn Sao Mai (sau đây gọi tắt là “Công ty”) trình bày Báo cáo của mình và Báo cáo tài chính riêng của Công ty cho năm tài chính 2025 kết thúc tại ngày 31/12/2025.

CÔNG TY

1. Hình thức sở hữu vốn

Công ty cổ phần Tập Đoàn Sao Mai được thành lập theo Giấy phép số 000450/GP/TLĐN-03 do Ủy ban nhân dân tỉnh An Giang cấp ngày 05 tháng 02 năm 1997; Giấy phép kinh doanh số 064828 ngày 05 tháng 03 năm 1997; các Giấy phép kinh doanh bổ sung 064828 ngày 15 tháng 02 năm 2001, 064828 ngày 01 tháng 06 năm 2004 và Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 5203000036 ngày 28 tháng 11 năm 2005 do Sở tài chính tỉnh An Giang cấp. Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh và đăng ký thuế số 1600169024 ngày 04/11/2009. Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 1600169024 ngày 29/03/2011. Đăng ký thay đổi: lần thứ 19 ngày 25/04/2012; lần thứ 20 ngày 05/12/2012; lần thứ 21 ngày 24/09/2013; lần thứ 22 ngày 20/12/2013; lần thứ 23 ngày 26/09/2014; lần thứ 24 ngày 23/10/2014; lần thứ 25 ngày 08/12/2014; lần thứ 26 ngày 25/08/2015; lần thứ 27 ngày 02/10/2015; lần thứ 28 ngày 27/10/2017; và lần thứ 29 ngày 08/06/2018; lần thứ 30 ngày 26/04/2019; lần thứ 31 ngày 04/05/2019; lần thứ 32 ngày 04/03/2022; lần thứ 33 ngày 28/04/2023; lần thứ 34 ngày 16/08/2024; lần thứ 35 ngày 13/08/2025 và lần thứ 36 ngày 25/11/2025.

Vốn góp thực tế của Công ty tại ngày 31/12/2025 là:

4.071.941.830.000 VND

Trụ sở chính của Công ty tại: 326 Hùng Vương, Phường Long Xuyên, An Giang

2. Lĩnh vực kinh doanh

Xây lắp, bất động sản, thương mại, dịch vụ, ...

3. Tổng số nhân viên tại ngày 31/12/2025 là: 494 người (số lao động tại ngày 01/01/2025 là: 404 người)

4. Ngành nghề kinh doanh:

STT	(Mã) Ngành nghề đăng ký đầu tư, kinh doanh
1	(Mã ngành 6419): Hoạt động trung gian tiền tệ khác. Chi tiết: Đại lý đổi ngoại tệ
2	(Mã ngành 5229): Hoạt động dịch vụ hỗ trợ khác liên quan đến vận tải. Chi tiết: Đại lý bán vé máy bay (Không hoạt động tại trụ sở chính)
3	(Mã ngành 3512): Truyền tải và phân phối điện. Chi tiết: Dịch vụ và kinh doanh điện năng; Chi tiết: Phân phối điện năng lượng mặt trời (Trừ truyền tải, điều độ hệ thống điện quốc gia; Xây dựng và vận hành thủy điện đa mục tiêu và điện hạt nhân có ý nghĩa đặc biệt quan trọng về kinh tế - xã hội)
4	(Mã ngành 8610): Hoạt động của các bệnh viện, trạm y tế. Chi tiết: Hoạt động các bệnh viện (không hoạt động tại trụ sở chính mà chỉ hoạt động tại chi nhánh)
5	(Mã ngành 4649): Bán buôn đồ dùng khác cho gia đình. Chi tiết: Mua bán thiết bị điều hòa nhiệt độ, thiết bị vệ sinh (lò sưởi kim loại, hệ thống sưởi bằng nước nóng, nước lạnh)
6	(Mã ngành 9610): Dịch vụ tắm hơi, massage và các dịch vụ tăng cường sức khỏe tương tự (trừ hoạt động thể thao). Chi tiết: Dịch vụ massage (không hoạt động tại trụ sở chính)
7	(Mã ngành 9639): Hoạt động dịch vụ phục vụ cá nhân khác còn lại chưa được phân vào đâu. Chi tiết: Dịch vụ spa (không hoạt động tại trụ sở chính)
8	(Mã ngành 4669): Bán buôn chuyên doanh khác chưa được phân vào đâu. Chi tiết: Mua bán quà lưu niệm cho khách du lịch (không hoạt động tại trụ sở chính) (Trừ việc thực hiện quyền xuất khẩu, quyền nhập khẩu, quyền phân phối đối với các hàng hóa thuộc danh mục hàng hóa nhà đầu tư nước ngoài, tổ chức kinh tế có vốn đầu tư nước ngoài không được quyền xuất khẩu, quyền nhập khẩu, quyền phân phối: Thuốc lá và xì gà, sách, báo và tạp chí, vật phẩm đã ghi hình, kim loại quý và đá quý, dược phẩm, thuốc nổ, dầu thô và dầu đã qua chế biến, gạo, đường mía và đường củ cải).

BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC**4. Ngành nghề kinh doanh (tiếp theo):**

STT	(Mã) Ngành nghề đăng ký đầu tư, kinh doanh
9	(Mã ngành 2022): Sản xuất sơn, véc ni và các chất sơn, quét trơng tự; sản xuất mực in và ma tít. Chi tiết: Sản xuất bột ma tít
10	(Mã ngành 2391): Sản xuất sản phẩm chịu lửa. Chi tiết: Sản xuất vật liệu xây dựng
11	(Mã ngành 1040): Sản xuất dầu, mỡ động, thực vật
12	(Mã ngành 4101): Xây dựng nhà để ở
13	(Mã ngành 1061): Xây xát và sản xuất bột thô
14	(Mã ngành 4102): Xây dựng nhà không để ở
15	(Mã ngành 1062): Sản xuất tinh bột và các sản phẩm từ tinh bột
16	(Mã ngành 8531): Đào tạo sơ cấp. Chi tiết: Đào tạo nghề
17	(Mã ngành 4292): Xây dựng công trình khai khoáng
18	(Mã ngành 4620): Bán buôn nông, lâm sản nguyên liệu (trừ gỗ, tre, nứa) và động vật sống. Chi tiết: Bán buôn thức ăn và nguyên liệu làm thức ăn cho gia súc, gia cầm và thủy sản (Trừ việc thực hiện quyền xuất khẩu, quyền nhập khẩu, quyền phân phối đối với các hàng hóa thuộc danh mục hàng hóa nhà đầu tư nước ngoài, tổ chức kinh tế có vốn đầu tư nước ngoài không được quyền xuất khẩu, quyền nhập khẩu, quyền phân phối: Thuốc lá và xì gà, sách, báo và tạp chí, vật phẩm đã ghi hình, kim loại quý và đá quý, dược phẩm, thuốc nổ, dầu thô và dầu đã qua chế biến, gạo, đường mía và đường củ cải).
19	(Mã ngành 6820): Tư vấn, môi giới, đấu giá bất động sản, đấu giá quyền sử dụng đất. Chi tiết: Dịch vụ môi giới bất động sản; Chi tiết: Dịch vụ sàn giao dịch bất động sản; Chi tiết: Dịch vụ tư vấn bất động sản.
20	(Mã ngành 4293): Xây dựng công trình chế biến, chế tạo
21	(Mã ngành 4212): Xây dựng công trình đường bộ. Chi tiết: Xây dựng công trình giao thông (cầu, đường, cống,...)
22	(Mã ngành 4511): Bán buôn ô tô và xe có động cơ khác. Chi tiết: Bán buôn xe nâng
23	(Mã ngành 4291): Xây dựng công trình thủy. Chi tiết: Xây dựng công trình thủy lợi; Chi tiết: Xây dựng công trình ngầm dưới nước; Chi tiết: Xây dựng đường ống cấp thoát nước (Trừ truyền tải, điều độ hệ thống điện quốc gia; Xây dựng và vận hành thủy điện đa mục tiêu và điện hạt nhân có ý nghĩa đặc biệt quan trọng về kinh tế - xã hội)
24	(Mã ngành 4322): Lắp đặt hệ thống cấp, thoát nước, hệ thống sưởi và điều hoà không khí
25	(Mã ngành 4663): Bán buôn vật liệu, thiết bị lắp đặt khác trong xây dựng. Chi tiết: Mua bán vật liệu xây dựng; Chi tiết: Sản xuất và mua bán trầm xây dựng
26	(Mã ngành 4632): Bán buôn thực phẩm. Chi tiết: Mua bán cá và thủy sản; Chi tiết: Mua bán thực phẩm, thủy sản và sản phẩm thủy sản đã qua chế biến; dầu, mỡ, động thực vật (Trừ việc thực hiện quyền xuất khẩu, quyền nhập khẩu, quyền phân phối đối với các hàng hóa thuộc danh mục hàng hóa nhà đầu tư nước ngoài, tổ chức kinh tế có vốn đầu tư nước ngoài không được quyền xuất khẩu, quyền nhập khẩu, quyền phân phối: Thuốc lá và xì gà, sách, báo và tạp chí, vật phẩm đã ghi hình, kim loại quý và đá quý, dược phẩm, thuốc nổ, dầu thô và dầu đã qua chế biến, gạo, đường mía và đường củ cải).
27	(Mã ngành 5510): Dịch vụ lưu trú ngắn ngày. Chi tiết: Kinh doanh dịch vụ khách sạn, nhà hàng
28	(Mã ngành 0322): Nuôi trồng thủy sản nội địa. Chi tiết: Nuôi trồng thủy sản
29	(Mã ngành 1020): Chế biến, bảo quản thủy sản và các sản phẩm từ thủy sản. Chi tiết: Chế biến thủy sản
30	(Mã ngành 4312): Chuẩn bị mặt bằng. Chi tiết: San lấp mặt bằng
31	(Mã ngành 0810): Khai thác đá, cát, sỏi, đất sét. Chi tiết: Khai thác cát, sỏi



BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

4. Ngành nghề kinh doanh (tiếp theo):

STT	(Mã) Ngành nghề đăng ký đầu tư, kinh doanh
32	(Mã ngành 8710): Hoạt động của các cơ sở nuôi dưỡng, điều dưỡng. Chi tiết: Kinh doanh nhà nghỉ dưỡng lão
33	(Mã ngành 5610): Nhà hàng và các dịch vụ ăn uống phục vụ lưu động. Chi tiết: Kinh doanh dịch vụ ăn uống, giải khát Chi tiết: Dịch vụ nhà hàng - quán bar, phục vụ nhạc sống và ca múa nhạc (không hoạt động tại trụ sở chính)
34	(Mã ngành 4329): Lắp đặt hệ thống xây dựng khác. Chi tiết: Lắp đặt hệ thống thang máy, cầu thang, băng chuyền tự động; Chi tiết: Lắp đặt hệ thống làm lạnh, kho lạnh, điều hòa trung tâm; Chi tiết: Lắp đặt thiết bị điện lạnh, cơ điện lạnh và kho lạnh nhà máy thủy sản.
35	(Mã ngành 6810 - Chính): 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 (trừ đầu tư xây dựng hạ tầng nghĩa trang, nghĩa địa để chuyển nhượng quyền sử dụng đất gắn với hạ tầng).
36	(Mã ngành 4633): Bán buôn đồ uống. Chi tiết: Mua bán rượu mạnh các loại (phải có giấy phép của Sở Công Thương trước khi tiến hành hoạt động).
37	(Mã ngành 9329): Hoạt động vui chơi giải trí khác chưa được phân vào đâu. Chi tiết: Kinh doanh phòng hát karaoke

5011729
 CÔNG TY
 TNHH
 CH VỤ TƯ
 CHÍNH KẾ
 À KIỂM TC
 PHÍA NAM
 / - T.P.HỒ

5. Cấu trúc doanh nghiệp

Công ty con: 12 Công ty con

Đầu tư trực tiếp vào các công ty con:

	Tỷ lệ lợi ích		Tỷ lệ biểu quyết	
	Cuối năm	Đầu năm	Cuối năm	Đầu năm
1. Công ty Cổ phần Dững Thịnh Phát Sài Gòn	66,00%	66,00%	66,00%	66,00%
2. Công ty Cổ phần Du Lịch Đồng Tháp	86,76%	86,76%	86,76%	86,76%
3. Công ty Cổ phần Du Lịch An Giang	71,82%	71,82%	71,82%	71,82%
4. Công ty Cổ phần Nhật Hồng	60,00%	60,00%	60,00%	60,00%
5. Công ty TNHH Sao Mai Super Feed	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%
6. Công ty TNHH TM Sao Mai Solar	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%
7. Công ty Cổ phần Đầu tư và phát triển Đa Quốc Gia I.D.I	51,23%	51,23%	51,23%	51,23%
8. Công ty TNHH Sinh Học MAIKI JAPAN (*)	51,00%	51,00%	51,00%	51,00%
9. Công ty Cổ phần Điện Mặt Trời EUROPLAST Long An	86,40%	86,40%	95,67%	95,67%
10. Công ty Cổ phần Điện Gió Sao Mai	75,00%		75,00%	

Đầu tư gián tiếp vào các công ty con:

11. Công ty Cổ phần Đầu tư Du lịch và Phát triển Thủy sản	43,95%	43,95%	82,67%	82,67%
12. Công ty Cổ phần Đầu Tư Vĩnh An Đắc Nông	49,94%	49,94%	97,50%	97,50%

(*) Theo Nghị quyết số 03/2026/NQ-ASM ngày 07/03/2026, Công ty thông qua việc giải thể Công ty TNHH Sinh học Maiki Japan. Theo đó, kể từ ngày này, Công ty TNHH Sinh học Maiki Japan không còn là Công ty con của Công ty nữa.

BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Đơn vị trực thuộc không có tư cách pháp nhân hạch toán phụ thuộc:

1. Chi nhánh Công ty Cổ phần Tập Đoàn Sao Mai tại Tp.HCM
2. Chi nhánh Công ty Cổ phần Tập Đoàn Sao Mai - Khu nghỉ mát Sao Mai
3. Chi nhánh Công ty Cổ phần Tập Đoàn Sao Mai tại Lấp Vò - Đồng Tháp
4. Chi nhánh Công ty Cổ phần Tập Đoàn Sao Mai tại Thanh Hoá
5. Chi nhánh Công ty CP Tập Đoàn Sao Mai - Khu Nghỉ Dưỡng và Spa Lamori
6. Chi nhánh Tập đoàn Sao Mai tại Đồng Tháp
7. Văn phòng đại diện Công ty Cổ phần Tập Đoàn Sao Mai tại các tỉnh Phía Bắc
8. Văn phòng đại diện Công ty Cổ phần Tập Đoàn Sao Mai tại Thành Phố Cần Thơ
9. Văn phòng đại diện Công ty Cổ phần Tập Đoàn Sao Mai tại Thành phố Hoà Bình
10. Văn phòng đại diện Công ty Cổ phần Tập Đoàn Sao Mai tại Thành phố Hồ Chí Minh

KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG

Kết quả hoạt động kinh doanh của Công ty và tình hình tài chính tại ngày 31/12/2025 được thể hiện trong Báo cáo tài chính riêng đính kèm.

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

Theo Nghị quyết số 03/2026/NQ-ASM ngày 07/03/2026, Công ty thông qua việc giải thể Công ty TNHH Sinh học Maiki Japan. Theo đó, kể từ ngày này, Công ty TNHH Sinh học Maiki Japan không còn là Công ty con của Công ty nữa.

Ngoài sự kiện nói trên, Ban Tổng Giám đốc Công ty khẳng định Công ty không có sự kiện trọng yếu nào phát sinh sau ngày 31 tháng 12 năm 2025 cho đến thời điểm lập Báo cáo tài chính riêng này mà chưa được xem xét điều chỉnh số liệu hoặc công bố trên Báo cáo tài chính riêng.

HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ, BAN TỔNG GIÁM ĐỐC, BAN KIỂM TOÁN NỘI BỘ, BAN KIỂM SOÁT, ĐẠI DIỆN THEO PHÁP LUẬT VÀ KẾ TOÁN TRƯỞNG

Các thành viên của Hội đồng Quản trị bao gồm:

Ông:	Lê Văn Thành	Chủ tịch
Ông:	Nguyễn Văn Hưng	Phó chủ tịch
Bà:	Nguyễn Thị Hồng Loan	Thành viên

Các thành viên của Ban Tổng Giám đốc bao gồm:

Ông:	Lê Tuấn Anh	Tổng Giám đốc
Ông:	Nguyễn Văn Hưng	Phó Tổng Giám đốc
Ông:	Lê Văn Chung	Phó Tổng Giám đốc
Ông:	Lê Văn Thành	Phó Tổng Giám đốc
Ông:	Lê Xuân Quế	Phó Tổng Giám đốc
Ông:	Trương Vĩnh Thành	Phó Tổng Giám đốc
Bà:	Lê Thị Phụng	Phó Tổng Giám đốc
Ông:	Lê Nguyễn Hoàng Anh Duy	Phó Tổng Giám đốc
Ông:	Trương Công Khánh	Giám Đốc Tài Chính



BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Ông: Trương Công Khánh Giám Đốc Tài Chính

Các thành viên của Ban Kiểm toán nội bộ bao gồm:

Ông: Nguyễn Gia Thuận Trưởng ban
Ông: Huỳnh Quốc Cường Thành viên
Ông: Vũ Văn Thanh Thành viên

Các thành viên của Ban Kiểm soát bao gồm:

Ông: Nguyễn Văn Kỳ Trưởng ban
Ông: Trần Phúc Hậu Thành viên
Bà: Nghiêm Thị Kiều Phương Thành viên

Đại diện theo pháp luật:

Ông: Lê Tuấn Anh

Kế toán trưởng:

Bà: Ngô Thị Tố Ngân

KIỂM TOÁN VIÊN

Công ty TNHH Dịch vụ Tư vấn Tài chính Kế toán và Kiểm toán Phía Nam (AASCS) là đơn vị được chỉ định thực hiện kiểm toán Báo cáo tài chính của Công ty.

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

Ban Tổng Giám đốc Công ty chịu trách nhiệm về việc lập Báo cáo tài chính riêng phản ánh trung thực, hợp lý tình hình hoạt động, kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ của Công ty cho năm tài chính 2025 kết thúc tại ngày 31/12/2025. Trong quá trình lập Báo cáo tài chính riêng, Ban Tổng Giám đốc Công ty cam kết đã tuân thủ các yêu cầu sau:

- Xây dựng và duy trì kiểm toán nội bộ mà Hội đồng quản trị và Ban Tổng Giám đốc xác định là cần thiết để đảm bảo cho việc lập và trình bày Báo cáo tài chính riêng không còn chứa đựng sai sót trọng yếu do gian lận hoặc do nhầm lẫn;
- Lựa chọn các chính sách kế toán thích hợp và áp dụng các chính sách này một cách nhất quán;
- Đưa ra các đánh giá và dự đoán hợp lý và thận trọng;
- Các chuẩn mực kế toán đang áp dụng được Công ty tuân thủ, không có những áp dụng sai lệch trọng yếu đến mức cần phải công bố và giải thích trong Báo cáo tài chính riêng này.
- Lập và trình bày các Báo cáo tài chính riêng trên cơ sở tuân thủ các chuẩn mực kế toán, chế độ kế toán và các quy định có liên quan hiện hành;
- Lập các Báo cáo tài chính riêng dựa trên cơ sở hoạt động kinh doanh liên tục, trừ trường hợp không thể cho rằng Công ty sẽ tiếp tục hoạt động kinh doanh.

Ban Tổng Giám đốc Công ty đảm bảo rằng các sổ kế toán được lưu giữ để phản ánh tình hình tài chính của Công ty, với mức độ trung thực, hợp lý tại bất cứ thời điểm nào và đảm bảo rằng Báo cáo tài chính riêng tuân thủ các quy định hiện hành của Nhà nước. Đồng thời có trách nhiệm trong việc bảo đảm an toàn tài sản của Công ty và thực hiện các biện pháp thích hợp để ngăn chặn, phát hiện các hành vi gian lận và các vi phạm khác.



BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

CÔNG BỐ TRÁCH NHIỆM CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC ĐỐI VỚI BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)

Ban Tổng Giám đốc Công ty cam kết rằng Báo cáo tài chính riêng đã phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính của Công ty tại thời điểm, kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ Cho năm tài chính kết thúc cùng ngày, phù hợp với chuẩn mực, chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và tuân thủ các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính riêng.

CAM KẾT KHÁC

Ban Tổng Giám đốc cam kết rằng Công ty không vi phạm nghĩa vụ công bố thông tin theo quy định tại Thông tư số 96/2020/TT-BTC ngày 16/11/2020 do Bộ tài chính ban hành về hướng dẫn về việc công bố thông tin trên thị trường chứng khoán.

PHÊ DUYỆT CÁC BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG

Chúng tôi, Hội đồng quản trị và Ban Tổng Giám đốc Công ty cổ phần Tập Đoàn Sao Mai phê duyệt Báo cáo tài chính riêng cho năm tài chính 2025 kết thúc tại ngày 31/12/2025 kết thúc tại ngày 31/12/2025 của Công ty .

An Giang, ngày 24 tháng 03 năm 2026

Thay mặt Hội đồng quản trị và Ban Tổng giám đốc
Phó Tổng Giám đốc



LÊ THỊ PHƯỢNG

11721
NG T
TNHH
VỤ TƯ
NH KẾ
IỂM TO
HIA NAM
P. PHỒ

Số: 278A/BCKT/TC/2026/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 TẬP ĐOÀN SAO MAI**

Chúng tôi đã kiểm toán Báo cáo tài chính riêng kèm theo của Công ty Cổ phần Tập đoàn Sao Mai, được lập ngày 24 tháng 03 năm 2026 từ trang 08 đến trang 65, bao gồm Bảng cân đối kế toán riêng tại ngày 31/12/2025, Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng, Báo cáo lưu chuyển tiền tệ riêng cho năm tài chính kết thúc cùng ngày, và Bản thuyết minh Báo cáo tài chính riêng.

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 riêng 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 riêng 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 riêng 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 riêng 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 riêng 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 riêng. 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 riêng 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 riêng trung thực, hợp lý nhằm thiết kế các thủ tục kiểm toán phù hợp với tình hình thực tế, tuy nhiên không nhằm mục đích đưa ra ý kiến về hiệu quả của kiểm soát nội bộ của Công ty. Công việc kiểm toán cũng bao gồm đánh giá tính thích hợp của các chính sách kế toán được áp dụng và tính hợp lý của các ước tính kế toán của Ban Tổng Giám đốc cũng như đánh giá việc trình bày tổng thể Báo cáo tài chính riêng.

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 của chúng tôi, Báo cáo tài chính riêng đã phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu tình hình tài chính của Công ty tại ngày 31 tháng 12 năm 2025, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh và 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 riêng.

TP. Hồ Chí Minh, ngày 24 tháng 03 năm 2026

**Công ty TNHH Dịch vụ Tư vấn Tài chính
Kế toán và Kiểm toán Phía Nam (AASCS)****Phó Tổng giám đốc****Nguyễn Thị Mỹ Ngọc**

Giấy CN ĐKHN kiểm toán số 1091-2023-142-1

Kiểm toán viên**Lê Linh Phương**

Giấy CN ĐKHN kiểm toán số 5915-2023-142-1

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG

Tại ngày 31/12/2025

Đơn vị tính: VND

Mã số	TÀI SẢN	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
100	A. TÀI SẢN NGẮN HẠN		5.345.373.244.706	4.808.911.829.191
110	I. Tiền và các khoản tương đương tiền	V.01	29.831.197.015	198.229.836.356
111	1. Tiền		14.706.281.636	31.107.949.318
112	2. Các khoản tương đương tiền		15.124.915.379	167.121.887.038
120	II. Đầu tư tài chính ngắn hạn	V.02	255.021.869.108	257.582.355.143
121	1. Chứng khoán kinh doanh			
122	2. Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh (*)			
123	3. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn		255.021.869.108	257.582.355.143
130	III. Các khoản phải thu ngắn hạn		2.203.097.500.078	1.848.599.276.771
131	1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	V.03	508.116.651.472	136.964.674.389
132	2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	V.04	1.493.039.897.263	1.533.335.284.398
133	3. Phải thu nội bộ ngắn hạn			
134	4. Phải thu theo tiến độ kế hoạch hợp đồng xây dựng			
135	5. Phải thu về cho vay ngắn hạn	V.05	16.500.000.000	
136	6. Phải thu ngắn hạn khác	V.06	195.232.162.411	188.090.529.052
137	7. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi (*)	V.07	(9.791.211.068)	(9.791.211.068)
139	8. Tài sản thiếu chờ xử lý			
140	IV. Hàng tồn kho	V.08	2.838.854.171.909	2.489.743.316.650
141	1. Hàng tồn kho		2.838.854.171.909	2.489.743.316.650
149	2. Dự phòng giảm giá hàng tồn kho (*)			
150	V. Tài sản ngắn hạn khác		18.568.506.596	14.757.044.271
151	1. Chi phí trả trước ngắn hạn	V.13	7.573.400.839	7.548.835.337
152	2. Thuế GTGT được khấu trừ		8.947.129.162	4.888.510.311
153	3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	V.17	2.047.976.595	2.319.698.623
154	4. Giao dịch mua bán lại trái phiếu Chính phủ			
155	5. Tài sản ngắn hạn khác			



BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG

Tại ngày 31/12/2025

Đơn vị tính: VND

Mã số	TÀI SẢN	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
200	B. TÀI SẢN DÀI HẠN		6.853.180.399.925	6.844.990.441.422
210	I. Các khoản phải thu dài hạn		118.123.594.250	116.723.594.250
211	1. Phải thu dài hạn của khách hàng			
212	2. Trả trước cho người bán dài hạn			
213	3. Vốn kinh doanh ở đơn vị trực thuộc			
214	3. Phải thu nội bộ dài hạn			
215	5. Phải thu về cho vay dài hạn	V.05	105.600.000.000	104.200.000.000
216	6. Phải thu dài hạn khác	V.06	12.523.594.250	12.523.594.250
219	7. Dự phòng phải thu dài hạn khó đòi (*)			
220	II. Tài sản cố định		3.509.958.626.461	3.157.281.382.918
221	1. Tài sản cố định hữu hình	V.10	3.285.554.736.555	2.934.536.945.690
222	- Nguyên giá		4.230.249.740.048	3.669.995.491.648
223	- Giá trị hao mòn lũy kế (*)		(944.695.003.493)	(735.458.545.958)
224	2. Tài sản cố định thuê tài chính			
225	- Nguyên giá			
226	- Giá trị hao mòn lũy kế (*)			
227	3. Tài sản cố định vô hình	V.11	224.403.889.906	222.744.437.228
228	- Nguyên giá		224.823.210.400	222.794.840.030
229	- Giá trị hao mòn lũy kế (*)		(419.320.494)	(50.402.802)
230	III. Bất động sản đầu tư	V.12	133.002.350.477	210.746.417.143
231	- Nguyên giá		162.883.720.166	276.165.259.992
232	- Giá trị hao mòn lũy kế (*)		(29.881.369.689)	(65.418.842.849)
240	IV. Tài sản dở dang dài hạn	V.09	229.216.761.802	508.127.681.338
241	1. Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang dài hạn			
242	2. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang		229.216.761.802	508.127.681.338
250	V. Đầu tư tài chính dài hạn	V.02	2.309.681.715.311	2.302.181.715.311
251	1. Đầu tư vào công ty con		2.279.681.715.311	2.272.181.715.311
252	2. Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết			
253	3. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác		2.000.000.000	2.000.000.000
254	4. Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn (*)		(2.000.000.000)	(2.000.000.000)
255	5. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn		30.000.000.000	30.000.000.000
260	V. Tài sản dài hạn khác		553.197.351.624	549.929.650.462
261	1. Chi phí trả trước dài hạn	V.13	553.197.351.624	549.929.650.462
262	2. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại			
263	3. Thiết bị, vật tư, phụ tùng thay thế dài hạn			
268	4. Tài sản dài hạn khác			
270	TỔNG CỘNG TÀI SẢN		12.198.553.644.631	11.653.902.270.613



BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG

Tại ngày 31/12/2025

Đơn vị tính: VND

Ma số	NGUỒN VỐN	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
300	C. NỢ PHẢI TRẢ		7.782.167.479.195	7.338.200.415.348
310	I. Nợ ngắn hạn		2.948.734.781.781	2.181.623.129.343
311	1. Phải trả người bán ngắn hạn	V.15	233.545.784.849	129.019.170.859
312	2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	V.16	101.473.675.184	29.927.365.559
313	3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	V.17	14.941.820.318	84.930.772.797
314	4. Phải trả người lao động		6.561.740.254	4.893.801.380
315	5. Chi phí phải trả ngắn hạn	V.18	32.909.014.645	40.363.363.899
316	6. Phải trả nội bộ ngắn hạn			
317	7. Phải trả theo tiến độ kế hoạch hợp đồng xây dựng			
318	8. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn			
319	9. Phải trả ngắn hạn khác	V.19	458.480.672.469	21.869.080.355
320	10. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	V.14	2.071.615.989.088	1.841.413.489.520
321	11. Dự phòng phải trả ngắn hạn			
322	12. Quỹ khen thưởng, phúc lợi		29.206.084.974	29.206.084.974
323	13. Quỹ bình ổn giá			
324	14. Giao dịch mua bán lại trái phiếu Chính phủ			
330	II. Nợ dài hạn		4.833.432.697.414	5.156.577.286.005
331	1. Phải trả người bán dài hạn			
332	2. Người mua trả tiền trước dài hạn			
333	3. Chi phí phải trả dài hạn			
334	4. Phải trả nội bộ về vốn kinh doanh			
335	5. Phải trả nội bộ dài hạn			
336	6. Doanh thu chưa thực hiện dài hạn			
337	7. Phải trả dài hạn khác			
338	8. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	V.14	4.833.432.697.414	5.156.577.286.005
339	9. Trái phiếu chuyển đổi			
340	10. Cổ phiếu ưu đãi			
341	11. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả			
342	12. Dự phòng phải trả dài hạn			
343	13. Quỹ phát triển khoa học và công nghệ			



BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG

Tại ngày 31/12/2025

Đơn vị tính: VND

Mã số	NGUỒN VỐN	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
400	D. VỐN CHỦ SỞ HỮU	V.20	4.416.386.165.436	4.315.701.855.265
410	I. Vốn chủ sở hữu		4.416.386.165.436	4.315.701.855.265
411	1. Vốn đầu tư của chủ sở hữu		4.071.941.830.000	3.701.782.500.000
411a	- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết		4.071.941.830.000	3.701.782.500.000
411b	- Cổ phiếu ưu đãi			
412	2. Thặng dư vốn cổ phần		45.056.200.000	45.056.200.000
413	3. Quyền chọn chuyển đổi trái phiếu			
414	4. Vốn khác của chủ sở hữu			
415	5. Cổ phiếu quỹ (*)			
416	6. Chênh lệch đánh giá lại tài sản			
417	7. Chênh lệch tỷ giá hối đoái			
418	8. Quỹ đầu tư phát triển		110.099.684.648	110.099.684.648
419	9. Quỹ hỗ trợ sắp xếp doanh nghiệp			
420	10. Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu		4.971.647.795	4.971.647.795
421	11. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối		184.316.802.993	453.791.822.822
421a	- LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối năm trước		83.632.492.822	263.461.586.174
421b	- LNST chưa phân phối năm nay		100.684.310.171	190.330.236.648
422	12. Nguồn vốn đầu tư XDCB			
430	II. Nguồn kinh phí và quỹ khác			
431	1. Nguồn kinh phí			
432	2. Nguồn kinh phí đã hình thành TSCĐ			
440	TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN		12.198.553.644.631	11.653.902.270.613



An Giang, ngày 24 tháng 03 năm 2026

Thay mặt Ban Tổng giám đốc

Phó Tổng Giám đốc

Người lập biểu

Kế toán trưởng

TRẦN BẢO ĐÔNG

NGÔ THỊ TÔ NGÂN



LÊ THỊ PHƯƠNG

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH RIÊNG

Cho năm tài chính 2025 kết thúc tại ngày 31/12/2025

Đơn vị tính: VND

Mã số	Chỉ tiêu	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước
01	1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	VI.01	2.636.417.329.033	2.761.806.385.436
02	2. Các khoản giảm trừ doanh thu	VI.02	9.991.738.203	395.969.409
10	3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ		2.626.425.590.830	2.761.410.416.027
11	4. Giá vốn hàng bán	VI.03	2.188.072.641.974	2.285.119.088.801
20	5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ		438.352.948.856	476.291.327.226
21	6. Doanh thu hoạt động tài chính	VI.04	285.562.009.121	213.398.885.758
22	7. Chi phí tài chính	VI.05	408.131.761.451	338.946.081.001
23	Trong đó: Chi phí lãi vay		335.471.231.637	333.151.486.395
25	8. Chi phí bán hàng	VI.06	16.749.999.532	15.632.575.499
26	9. Chi phí quản lý doanh nghiệp	VI.06	144.071.806.197	116.760.629.307
30	10. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh		154.961.390.797	218.350.927.177
31	11. Thu nhập khác	VI.07	1.285.413.685	2.401.123.931
32	12. Chi phí khác	VI.08	48.893.163.557	24.012.931.949
40	13. Lợi nhuận khác		(47.607.749.872)	(21.611.808.018)
50	14. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế		107.353.640.925	196.739.119.159
51	15. Chi phí thuế TNDN hiện hành	VI.10	6.669.330.754	6.408.882.511
52	16. Chi phí thuế TNDN hoãn lại			
60	17. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp		100.684.310.171	190.330.236.648

An Giang, ngày 24 tháng 03 năm 2026

Thay mặt Ban Tổng giám đốc

Phó Tổng Giám đốc

Người lập biểu

Kế toán trưởng

TRẦN BẢO ĐÔNG

NGÔ THỊ TỐ NGÂN



LÊ THỊ PHƯƠNG

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ RIÊNG

(Theo phương pháp gián tiếp)

Cho năm tài chính 2025 kết thúc tại ngày 31/12/2025

Đơn vị tính: VND

Mã số	Chỉ tiêu	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước
	I. Lưu chuyển tiền từ hoạt động kinh doanh			
01	1. Lợi nhuận trước thuế		107.353.640.925	196.739.119.159
	2. Điều chỉnh cho các khoản			
02	- Khấu hao TSCĐ và BĐSĐT		214.458.965.190	168.463.048.834
03	- Các khoản dự phòng			(3.494.310.076)
04	- Lãi/lỗ chênh lệch tỷ giá hối đoái do đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ		51.345.587.376	8.884.348.503
05	- Lãi, lỗ từ hoạt động đầu tư		(270.235.284.680)	(209.550.357.289)
06	- Chi phí lãi vay		335.471.231.637	333.151.486.395
07	- Các khoản điều chỉnh khác			
08	3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động		438.394.140.448	494.193.335.526
09	- Tăng, giảm các khoản phải thu		(919.471.560.059)	(433.776.213.943)
10	- Tăng, giảm hàng tồn kho		(349.110.855.259)	(98.850.030.386)
11	- Tăng, giảm các khoản phải trả (không kể lãi vay phải trả, thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp)		981.433.265.715	(909.744.697.902)
12	- Tăng, giảm chi phí trả trước		(3.292.266.664)	(7.726.095.989)
13	- Tăng, giảm chứng khoán kinh doanh			
14	- Tiền lãi vay đã trả		(332.145.300.875)	(387.994.075.189)
15	- Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp		(11.799.478.114)	(11.639.743.472)
16	- Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh			
17	- Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh			(120.000.000)
20	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh		(195.992.054.808)	(1.355.657.521.355)
	II. Lưu chuyển tiền từ hoạt động đầu tư			
21	- Tiền chi để mua sắm, xây dựng TSCĐ và các tài sản dài hạn khác		(70.463.752.154)	(166.883.915.957)
22	- Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán TSCĐ và các tài sản dài hạn khác		190.000.000	
23	- Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác		(130.900.000.000)	(294.582.355.143)
24	- Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác		116.676.575.342	144.073.338.159
25	- Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác			(8.670.000.000)
26	- Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác			11.510.000.000
27	- Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia		256.573.713.093	211.765.162.159
30	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư		172.076.536.281	(102.787.770.782)

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ RIÊNG

(Theo phương pháp gián tiếp)

Cho năm tài chính 2025 kết thúc tại ngày 31/12/2025

Đơn vị tính: VND

Mã số	Chi tiêu	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước
	III. Lưu chuyển tiền từ hoạt động tài chính			
31	- Tiền thu từ phát hành cổ phiếu, nhận vốn góp của chủ sở hữu			
32	- Tiền chi trả vốn góp cho các chủ sở hữu, mua lại cổ phiếu của doanh nghiệp đã phát hành			
33	- Tiền thu từ đi vay	VI.03	2.642.708.201.126	7.389.626.936.757
34	- Tiền trả nợ gốc vay	VI.04	(2.787.192.690.149)	(5.869.576.046.939)
35	- Tiền trả nợ gốc thuê tài chính			
36	- Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu		(3.346.019)	
40	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính		(144.487.835.042)	1.520.050.889.818
50	Lưu chuyển tiền thuần trong năm		(168.403.353.569)	61.605.597.681
60	Tiền và tương đương tiền đầu năm		198.229.836.356	136.615.920.724
61	Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ		4.714.228	8.317.951
70	Tiền và tương đương tiền cuối năm		29.831.197.015	198.229.836.356

Người lập biểu



TRẦN BẢO ĐÔNG

Kế toán trưởng



NGÔ THỊ TỐ NGÂN

An Giang, ngày 24 tháng 03 năm 2026

Thay mặt Ban Tổng Giám đốc

Phó Tổng Giám đốc



LÊ THỊ PHƯỢNG

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG

Cho năm tài chính 2025 kết thúc tại ngày 31/12/2025

Đơn vị tính: VND

I. ĐẶC ĐIỂM HOẠT ĐỘNG CỦA CÔNG TY**1. Hình thức sở hữu vốn**

Công ty cổ phần Tập Đoàn Sao Mai được thành lập theo Giấy phép số 000450/GP/TLĐN-03 do Ủy ban nhân dân tỉnh An Giang cấp ngày 05 tháng 02 năm 1997; Giấy phép kinh doanh số 064828 ngày 05 tháng 03 năm 1997; các Giấy phép kinh doanh bổ sung 064828 ngày 15 tháng 02 năm 2001, 064828 ngày 01 tháng 06 năm 2004 và Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 5203000036 ngày 28 tháng 11 năm 2005 do Sở tài chính tỉnh An Giang cấp. Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh và đăng ký thuế số 1600169024 ngày 04/11/2009. Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 1600169024 ngày 29/03/2011. Đăng ký thay đổi: lần thứ 19 ngày 25/04/2012; lần thứ 20 ngày 05/12/2012; lần thứ 21 ngày 24/09/2013; lần thứ 22 ngày 20/12/2013; lần thứ 23 ngày 26/09/2014; lần thứ 24 ngày 23/10/2014; lần thứ 25 ngày 08/12/2014; lần thứ 26 ngày 25/08/2015; lần thứ 27 ngày 02/10/2015; lần thứ 28 ngày 27/10/2017; và lần thứ 29 ngày 08/06/2018; lần thứ 30 ngày 26/04/2019; lần thứ 31 ngày 04/05/2019; lần thứ 32 ngày 04/03/2022; lần thứ 33 ngày 28/04/2023; lần thứ 34 ngày 16/08/2024; lần thứ 35 ngày 13/08/2025 và lần thứ 36 ngày 25/11/2025.

Vốn góp thực tế của Công ty tại ngày 31/12/2025 là: **4.071.941.830.000 VND**

Trụ sở chính của Công ty tại: 326 Hùng Vương, Phường Long Xuyên, An Giang

2. Lĩnh vực kinh doanh

Xây lắp, bất động sản, thương mại, dịch vụ, ...

3. Tổng số nhân viên tại ngày 31/12/2025 là: 494 người (số lao động tại ngày 01/01/2025 là: 404 người)

4. Ngành nghề kinh doanh

STT	(Mã) Ngành nghề đăng ký đầu tư, kinh doanh
1	(Mã ngành 6419): Hoạt động trung gian tiền tệ khác. Chi tiết: Đại lý đổi ngoại tệ
2	(Mã ngành 5229): Hoạt động dịch vụ hỗ trợ khác liên quan đến vận tải. Chi tiết: Đại lý bán vé máy bay (Không hoạt động tại trụ sở chính)
3	(Mã ngành 3512): Truyền tải và phân phối điện. Chi tiết: Dịch vụ và kinh doanh điện năng; Chi tiết: Phân phối điện năng lượng mặt trời (Trừ truyền tải, điều độ hệ thống điện quốc gia; Xây dựng và vận hành thủy điện đa mục tiêu và điện hạt nhân có ý nghĩa đặc biệt quan trọng về kinh tế - xã hội)
4	(Mã ngành 8610): Hoạt động của các bệnh viện, trạm y tế. Chi tiết: Hoạt động các bệnh viện (không hoạt động tại trụ sở chính mà chỉ hoạt động tại chi nhánh)
5	(Mã ngành 4649): Bán buôn đồ dùng khác cho gia đình. Chi tiết: Mua bán thiết bị điều hòa nhiệt độ, thiết bị vệ sinh (lò sưởi kim loại, hệ thống sưởi bằng nước nóng, nước lạnh)
6	(Mã ngành 9610): Dịch vụ tắm hơi, massage và các dịch vụ tăng cường sức khỏe tương tự (trừ hoạt động thể thao). Chi tiết: Dịch vụ massage (không hoạt động tại trụ sở chính)
7	(Mã ngành 9639): Hoạt động dịch vụ phục vụ cá nhân khác còn lại chưa được phân vào đâu. Chi tiết: Dịch vụ spa (không hoạt động tại trụ sở chính)
8	(Mã ngành 4669): Bán buôn chuyên doanh khác chưa được phân vào đâu. Chi tiết: Mua bán quà lưu niệm cho khách du lịch (không hoạt động tại trụ sở chính) (Trừ việc thực hiện quyền xuất khẩu, quyền nhập khẩu, quyền phân phối đối với các hàng hóa thuộc danh mục hàng hóa nhà đầu tư nước ngoài, tổ chức kinh tế có vốn đầu tư nước ngoài không được quyền xuất khẩu, quyền nhập khẩu, quyền phân phối: Thuốc lá và xì gà, sách, báo và tạp chí, vật phẩm đã ghi hình, kim loại quý và đá quý, dược phẩm, thuốc nổ, dầu thô và dầu đã qua chế biến, gạo, đường mía và đường củ cải).

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG

Cho năm tài chính 2025 kết thúc tại ngày 31/12/2025

Đơn vị tính: VND

4 . Ngành nghề kinh doanh (tiếp theo)

STT	(Mã) Ngành nghề đăng ký đầu tư, kinh doanh
9	(Mã ngành 2022): Sản xuất sơn, véc ni và các chất sơn, quét tương tự; sản xuất mực in và ma tít. Chi tiết: Sản xuất bột ma tít
10	(Mã ngành 2391): Sản xuất sản phẩm chịu lửa. Chi tiết: Sản xuất vật liệu xây dựng
11	(Mã ngành 1040): Sản xuất dầu, mỡ động, thực vật
12	(Mã ngành 4101): Xây dựng nhà để ở
13	(Mã ngành 1061): Xay xát và sản xuất bột thô
14	(Mã ngành 4102): Xây dựng nhà không để ở
15	(Mã ngành 1062): Sản xuất tinh bột và các sản phẩm từ tinh bột
16	(Mã ngành 8531): Đào tạo sơ cấp. Chi tiết: Đào tạo nghề
17	(Mã ngành 4292): Xây dựng công trình khai khoáng
18	(Mã ngành 4620): Bán buôn nông, lâm sản nguyên liệu (trừ gỗ, tre, nứa) và động vật sống. Chi tiết: Bán buôn thức ăn và nguyên liệu làm thức ăn cho gia súc, gia cầm và thủy sản (Trừ việc thực hiện quyền xuất khẩu, quyền nhập khẩu, quyền phân phối đối với các hàng hóa thuộc danh mục hàng hóa nhà đầu tư nước ngoài, tổ chức kinh tế có vốn đầu tư nước ngoài không được quyền xuất khẩu, quyền nhập khẩu, quyền phân phối: Thuốc lá và xì gà, sách, báo và tạp chí, vật phẩm đã ghi hình, kim loại quý và đá quý, dược phẩm, thuốc nổ, dầu thô và dầu đã qua chế biến, gạo, đường mía và đường củ cải).
19	(Mã ngành 6820): Tư vấn, môi giới, đấu giá bất động sản, đấu giá quyền sử dụng đất. Chi tiết: Dịch vụ môi giới bất động sản; Chi tiết: Dịch vụ sàn giao dịch bất động sản; Chi tiết: Dịch vụ tư vấn bất động sản.
20	(Mã ngành 4293): Xây dựng công trình chế biến, chế tạo
21	(Mã ngành 4212): Xây dựng công trình đường bộ. Chi tiết: Xây dựng công trình giao thông (cầu, đường, cống,...)
22	(Mã ngành 4511): Bán buôn ô tô và xe có động cơ khác. Chi tiết: Bán buôn xe nâng
23	(Mã ngành 4291): Xây dựng công trình thủy. Chi tiết: Xây dựng công trình thủy lợi; Chi tiết: Xây dựng công trình ngầm dưới nước; Chi tiết: Xây dựng đường ống cấp thoát nước (Trừ truyền tải, điều độ hệ thống điện quốc gia; Xây dựng và vận hành thủy điện đa mục tiêu và điện hạt nhân có ý nghĩa đặc biệt quan trọng về kinh tế - xã hội)
24	(Mã ngành 4322): Lắp đặt hệ thống cấp, thoát nước, hệ thống sưởi và điều hoà không khí
25	(Mã ngành 4663): Bán buôn vật liệu, thiết bị lắp đặt khác trong xây dựng. Chi tiết: Mua bán vật liệu xây dựng; Chi tiết: Sản xuất và mua bán trạm xây dựng
26	(Mã ngành 4632): Bán buôn thực phẩm. Chi tiết: Mua bán cá và thủy sản; Chi tiết: Mua bán thực phẩm, thủy sản và sản phẩm thủy sản đã qua chế biến; dầu, mỡ, động thực vật (Trừ việc thực hiện quyền xuất khẩu, quyền nhập khẩu, quyền phân phối đối với các hàng hóa thuộc danh mục hàng hóa nhà đầu tư nước ngoài, tổ chức kinh tế có vốn đầu tư nước ngoài không được quyền xuất khẩu, quyền nhập khẩu, quyền phân phối: Thuốc lá và xì gà, sách, báo và tạp chí, vật phẩm đã ghi hình, kim loại quý và đá quý, dược phẩm, thuốc nổ, dầu thô và dầu đã qua chế biến, gạo, đường mía và đường củ cải).

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG

Cho năm tài chính 2025 kết thúc tại ngày 31/12/2025

Đơn vị tính: VND

4. Ngành nghề kinh doanh (tiếp theo)

STT	(Mã) Ngành nghề đăng ký đầu tư, kinh doanh
27	(Mã ngành 5510): Dịch vụ lưu trú ngắn ngày. Chi tiết: Kinh doanh dịch vụ khách sạn, nhà hàng
28	(Mã ngành 0322): Nuôi trồng thủy sản nội địa. Chi tiết: Nuôi trồng thủy sản
29	(Mã ngành 1020): Chế biến, bảo quản thủy sản và các sản phẩm từ thủy sản. Chi tiết: Chế biến thủy sản
30	(Mã ngành 4312): Chuẩn bị mặt bằng. Chi tiết: San lấp mặt bằng
31	(Mã ngành 0810): Khai thác đá, cát, sỏi, đất sét. Chi tiết: Khai thác cát, sỏi
32	(Mã ngành 8710): Hoạt động của các cơ sở nuôi dưỡng, điều dưỡng. Chi tiết: Kinh doanh nhà nghỉ dưỡng lâu
33	(Mã ngành 5610): Nhà hàng và các dịch vụ ăn uống phục vụ lưu động. Chi tiết: Kinh doanh dịch vụ ăn uống, giải khát Chi tiết: Dịch vụ nhà hàng - quán bar, phục vụ nhạc sống và ca múa nhạc (không hoạt động tại trụ sở chính)
34	(Mã ngành 4329): Lắp đặt hệ thống xây dựng khác. Chi tiết: Lắp đặt hệ thống thang máy, cầu thang, băng chuyền tự động; Chi tiết: Lắp đặt hệ thống làm lạnh, kho lạnh, điều hòa trung tâm; Chi tiết: Lắp đặt thiết bị điện lạnh, cơ điện lạnh và kho lạnh nhà máy thủy sản.
35	(Mã ngành 6810 - Chính): 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 (trừ đầu tư xây dựng hạ tầng nghĩa trang, nghĩa địa để chuyển nhượng quyền sử dụng đất gắn với hạ tầng).
36	(Mã ngành 4633): Bán buôn đồ uống. Chi tiết: Mua bán rượu mạnh các loại (phải có giấy phép của Sở Công Thương trước khi tiến hành hoạt động).
37	(Mã ngành 9329): Hoạt động vui chơi giải trí khác chưa được phân vào đâu. Chi tiết: Kinh doanh phòng hát karaoke

5. Chu kỳ sản xuất kinh doanh thông thường: 12 tháng**6. Đặc điểm hoạt động của Công ty trong năm tài chính có ảnh hưởng đến Báo cáo tài chính riêng:**

Không có

7. Cấu trúc doanh nghiệp**Công ty con:****- Tổng số các Công ty con: 12**

Tên công ty	Địa chỉ	Tỷ lệ lợi ích	Tỷ lệ biểu quyết
1. Công ty Cổ phần Dững Thịnh Phát Sài Gòn	09 Nguyễn Kim, Phường Chợ Lớn, TP Hồ Chí Minh	66,00%	66,00%
2. Công ty Cổ phần Du Lịch Đồng Tháp	Số 06, Đốc Binh Kiều, Phường Cao Lãnh, Đồng Tháp	86,76%	86,76%
3. Công ty Cổ phần Du Lịch An Giang	Số 17 Nguyễn Văn Cung, Phường Long Xuyên, An Giang	71,82%	71,82%
4. Công ty Cổ phần Nhựt Hồng	Số 29 Trần Hưng Đạo, Phường Mỹ Thới, An Giang	60,00%	60,00%

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG

Cho năm tài chính 2025 kết thúc tại ngày 31/12/2025

Đơn vị tính: VND

7. Cấu trúc doanh nghiệp**Công ty con: (tiếp theo)**

Tên công ty	Địa chỉ	Tỷ lệ lợi ích	Tỷ lệ biểu quyết
5. Công ty TNHH Sao Mai Super Feed	Cụm Công nghiệp Vàm Cống, Ấp An Thạnh, Xã Lấp Vò, Đồng Tháp	100,00%	100,00%
6. Công ty TNHH TM Sao Mai Solar	326 Hùng Vương, Phường Long Xuyên, An Giang	100,00%	100,00%
7. Công ty Cổ phần Đầu tư và phát triển Đa Quốc Gia I.D.I	Quốc lộ 80, Cụm công nghiệp Vàm Cống, ấp An Thạnh, Xã Lấp Vò, Đồng Tháp	51,23%	51,23%
8. Công ty TNHH Sinh Học MAIKI JAPAN	29 Trần Hưng Đạo, Phường Mỹ Thơi, An Giang	51,00%	51,00%
9. Công ty Cổ phần Điện Mặt Trời EUROPLAST Long An	Khu D, Xã Mỹ Quý, Tây Ninh	86,40%	95,67%
10. Công ty Cổ phần Điện Gió Sao Mai	Số 10 đường Nguyễn Huệ, Phường Long Xuyên, An Giang	75,00%	75,00%
11. Công ty Cổ phần Đầu tư Du lịch và Phát triển Thủy sản	Quốc lộ 80, Cụm công nghiệp Vàm Cống, ấp An Thạnh, Xã Lấp Vò, Đồng Tháp	43,95%	82,67%
12. Công ty Cổ phần Đầu Tư Vĩnh An Đắc Nông	Số 1, tiểu khu 834, cụm Ba Tầng, Xã Đắc Wil, Lâm Đồng	49,94%	97,50%

- Danh sách các đơn vị trực thuộc không có tư cách pháp nhân hạch toán phụ thuộc

Tên đơn vị	Địa chỉ
+ Chi nhánh Công ty Cổ phần Tập Đoàn Sao Mai tại Tp.HCM	Số 9 Nguyễn Kim, phường Chợ Lớn, TP Hồ Chí Minh
+ Chi nhánh Công ty Cổ phần Tập Đoàn Sao Mai - Khu nghỉ mát Sao Mai	143 - 145 Đường Hùng Vương, Phường Tân Phước, TP Hồ Chí Minh
+ Chi nhánh Công ty Cổ phần Tập Đoàn Sao Mai tại Lấp Vò - Đồng Tháp	Cụm Công nghiệp Vàm Cống, Ấp An Thạnh, Xã Lấp Vò, Đồng Tháp
+ Chi nhánh Công ty Cổ phần Tập Đoàn Sao Mai tại Thanh Hoá	Khu đô thị mới Sao Mai, Quốc lộ 47, Xã Thọ Phú, Thanh Hóa
+ Chi nhánh Công ty CP Tập Đoàn Sao Mai - Khu Nghỉ Dưỡng và Spa Lamori	Khu đất 656/TLBĐ, Thôn Quyết Tâm, Xã Sao Vàng, Thanh Hóa

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG*Cho năm tài chính 2025 kết thúc tại ngày 31/12/2025*

Đơn vị tính: VND

7. Cấu trúc doanh nghiệp (tiếp theo)**- Danh sách các đơn vị trực thuộc không có tư cách pháp nhân hạch toán phụ thuộc**

Tên đơn vị	Địa chỉ
+ Chi nhánh Tập đoàn Sao Mai tại Đồng Tháp	Số 04 Đốc Binh Kiều, Phường Cao Lãnh, Đồng Tháp
+ Chi nhánh Công ty Cổ phần Tập Đoàn Sao Mai - Bệnh viện Quốc tế Sao Mai	Số 325/1 Hùng Vương, phường Long Xuyên, An Giang
+ Chi nhánh Công ty Cổ phần Tập Đoàn Sao Mai tại Cà Mau	Đường số 17, ấp Bà Điều, Phường Lý Văn Lâm, Tỉnh Cà Mau
+ Văn phòng đại diện Công ty Cổ phần Tập Đoàn Sao Mai tại các tỉnh Phía Bắc	Nhà C và D - 9, Số 18 đường Phạm Hùng, Phường, Từ Liêm, TP Hà Nội
+ Văn phòng đại diện Công ty Cổ phần Tập Đoàn Sao Mai tại Thành Phố Cần Thơ	Tòa nhà VCCI, tầng 4, số 12, Hòa Bình, Phường Ninh Kiều, TP Cần Thơ
+ Văn phòng đại diện Công ty Cổ phần Tập Đoàn Sao Mai tại Thành phố Hồ Chí Minh	Số 9 Nguyễn Kim, phường Chợ Lớn, TP Hồ Chí Minh
+ Văn phòng đại diện Công ty Cổ phần Tập Đoàn Sao Mai tại Bà Rịa Vũng Tàu	Km 47, quốc lộ 51, khu phố Song Vĩnh, Phường Tân Phước, TP Hồ Chí Minh

II. KỶ KẾ TOÁN, ĐƠN VỊ TIỀN TỆ SỬ DỤNG TRONG KẾ TOÁN**Kỳ kế toán, đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán**

Kỳ kế toán năm của Công ty bắt đầu từ ngày 01 tháng 01 và kết thúc vào ngày 31 tháng 12 hàng năm.
Đơn vị tiền tệ sử dụng trong ghi chép kế toán là đồng Việt Nam (VND)

III. CHUẨN MỰC VÀ CHẾ ĐỘ KẾ TOÁN ÁP DỤNG**1. Chế độ kế toán:**

Công ty áp dụng Chế độ kế toán doanh nghiệp ban hành theo Thông tư số 200/2014/TT/BTC ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính và các Thông tư văn bản hướng dẫn bổ sung.

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 riêng được lập và trình bày theo đúng mọi quy định của từng chuẩn mực, thông tư hướng dẫn thực hiện chuẩn mực và Chế độ kế toán hiện hành đang áp dụng.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG*Cho năm tài chính 2025 kết thúc tại ngày 31/12/2025**Đơn vị tính: VND***IV. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN ÁP DỤNG****1. Các loại tỷ giá hối đoái áp dụng trong kế toán****a. Tỷ giá đối với các giao dịch bằng ngoại tệ phát sinh trong năm**

+ Tỷ giá giao dịch thực tế khi mua bán ngoại tệ (hợp đồng mua bán ngoại tệ giao ngay, hợp đồng kỳ hạn, hợp đồng tương lai, hợp đồng quyền chọn, hợp đồng hoán đổi): Là tỷ giá ký kết trong hợp đồng mua, bán ngoại tệ giữa doanh nghiệp và ngân hàng thương mại;

Trường hợp hợp đồng không quy định tỷ giá thanh toán thì doanh nghiệp ghi sổ kế toán theo nguyên tắc:

+ Tỷ giá giao dịch thực tế khi góp vốn hoặc nhận vốn góp: Là tỷ giá mua ngoại tệ của ngân hàng nơi doanh nghiệp mở tài khoản để nhận vốn của nhà đầu tư tại ngày góp vốn;

+ Tỷ giá giao dịch thực tế khi ghi nhận nợ phải thu: Là tỷ giá mua của ngân hàng thương mại nơi doanh nghiệp chỉ định khách hàng thanh toán tại thời điểm giao dịch phát sinh;

+ Tỷ giá giao dịch thực tế khi ghi nhận nợ phải trả: Là tỷ giá bán của ngân hàng thương mại nơi doanh nghiệp dự kiến giao dịch tại thời điểm giao dịch phát sinh.

+ Đối với các giao dịch mua sắm tài sản hoặc các khoản chi phí được thanh toán ngay bằng ngoại tệ (không qua các tài khoản phải trả), tỷ giá giao dịch thực tế là tỷ giá mua của ngân hàng thương mại nơi doanh nghiệp thực hiện thanh toán.

+ Tỷ giá ghi sổ thực tế đích danh được áp dụng khi thu hồi các khoản nợ phải thu, các khoản ký cược, ký quỹ hoặc thanh toán các khoản nợ phải trả bằng ngoại tệ, được xác định bằng tỷ giá tại thời điểm giao dịch phát sinh.

+ Tỷ giá ghi sổ bình quân gia quyền di động được áp dụng tại bên Có tài khoản tiền khi thanh toán bằng ngoại tệ.

+ Chênh lệch tỷ giá thực tế phát sinh trong kỳ của các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ được hạch toán theo tỷ giá giao dịch thực tế tại thời điểm phát sinh và được hạch toán vào doanh thu hoặc chi phí tài chính trong năm tài chính.

b. Tỷ giá khi đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ tại thời điểm lập Báo cáo tài chính riêng.

- Tỷ giá giao dịch thực tế khi đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ được phân loại là tài sản: Là tỷ giá mua ngoại tệ của ngân hàng thương mại nơi doanh nghiệp thường xuyên có giao dịch tại thời điểm lập Báo cáo tài chính riêng. Đối với các khoản ngoại tệ gửi ngân hàng thì tỷ giá thực tế khi đánh giá lại là tỷ giá mua của chính ngân hàng nơi doanh nghiệp mở tài khoản ngoại tệ.

- Tỷ giá giao dịch thực tế khi đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ được phân loại là nợ phải trả: Là tỷ giá bán ngoại tệ của ngân hàng thương mại tại thời điểm lập Báo cáo tài chính riêng;

Chênh lệch tỷ giá do đánh giá lại số dư các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ tại thời điểm cuối năm được hạch toán theo tỷ giá giao dịch thực tế của ngân hàng thương mại nơi doanh nghiệp thường xuyên giao dịch công bố tại thời điểm lập Báo cáo tài chính riêng và số chênh lệch còn lại sau khi bù trừ chênh lệch tăng và chênh lệch giảm được hạch toán vào doanh thu hoạt động tài chính hoặc chi phí tài chính trong kỳ. Doanh nghiệp không được chia lợi nhuận hoặc trả cổ tức trên lãi chênh lệch tỷ giá do đánh giá lại số dư ngoại tệ cuối kỳ kế toán của các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ.

2. Nguyên tắc ghi nhận các khoản tiền và các khoản tương đương tiền**a. Nguyên tắc ghi nhận các khoản tiền**

Các khoản tiền là toàn bộ số tiền hiện có của Công ty tại thời điểm báo cáo, gồm: tiền mặt tại quỹ, tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn và tiền đang chuyển.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG*Cho năm tài chính 2025 kết thúc tại ngày 31/12/2025*

Đơn vị tính: VND

2. Nguyên tắc ghi nhận các khoản tiền và các khoản tương đương tiền (tiếp theo)**b. Nguyên tắc ghi nhận các khoản tương đương tiền**

Các khoản tương đương tiền là các khoản đầu tư có thời gian thu hồi còn lại không quá 3 tháng kể từ ngày đầu tư có khả năng chuyển đổi dễ dàng thành một lượng tiền xác định và không có rủi ro trong chuyển đổi thành tiền kể từ ngày mua khoản đầu tư đó tại thời điểm lập Báo cáo tài chính riêng.

c. Nguyên tắc, phương pháp chuyển đổi các đồng tiền khác

Khi phát sinh các giao dịch bằng ngoại tệ, bên Nợ các tài khoản tiền áp dụng tỷ giá giao dịch thực tế và bên Có các tài khoản tiền áp dụng tỷ giá ghi sổ bình quân gia quyền. Chênh lệch tỷ giá thực tế phát sinh trong kỳ được hạch toán vào doanh thu hoặc chi phí tài chính trong năm tài chính.

Tại thời điểm lập Báo cáo tài chính riêng theo quy định của pháp luật, Công ty đánh giá lại số dư ngoại tệ và vàng tiền tệ theo nguyên tắc:

- Số dư ngoại tệ: theo tỷ giá mua ngoại tệ thực tế của ngân hàng thương mại tại thời điểm lập Báo cáo tài chính riêng;

- Vàng tiền tệ: theo giá mua trên thị trường trong nước tại thời điểm lập Báo cáo tài chính riêng. giá mua trên thị trường trong nước là giá mua được công bố bởi Ngân hàng Nhà nước. trường hợp Ngân hàng Nhà nước không công bố giá mua Vàng thì tính theo giá mua công bố bởi các đơn vị được phép kinh doanh Vàng theo luật định.

3. Nguyên tắc ghi nhận các khoản đầu tư tài chính:

Là các khoản đầu tư ra bên ngoài doanh nghiệp nhằm mục đích sử dụng hợp lý vốn nâng cao hiệu quả hoạt động của doanh nghiệp như: đầu tư góp vốn vào công ty con, công ty liên doanh, liên kết, đầu tư chứng khoán và các khoản đầu tư tài chính khác...

Phân loại các khoản đầu tư khi lập Báo cáo tài chính riêng theo nguyên tắc như sau:

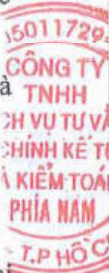
- Các khoản đầu tư có kỳ hạn thu hồi còn lại không quá 12 tháng hoặc trong 1 chu kỳ sản xuất kinh doanh được phân loại là ngắn hạn.

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

+ Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn

Khoản đầu tư này không phản ánh các loại trái phiếu và công cụ nợ nắm giữ vì mục đích mua bán để kiếm lời. Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn bao gồm các khoản tiền gửi ngân hàng có kỳ hạn (thời gian thu hồi còn lại từ 3 tháng trở lên), tín phiếu, kỳ phiếu, trái phiếu, cổ phiếu ưu đãi bên phát hành bắt buộc phải mua lại tại một thời điểm nhất định trong tương lai và các khoản cho vay nắm giữ đến ngày đáo hạn với mục đích thu lãi hàng kỳ và các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn khác.

- Dự phòng giảm giá các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn: các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn nếu chưa được lập dự phòng theo quy định của pháp luật, Công ty phải đánh giá khả năng thu hồi. Trường hợp có bằng chứng chắc chắn cho thấy một phần hay toàn bộ khoản đầu tư có thể không thể thu hồi được, số tổn thất phải ghi nhận vào chi phí tài chính trong kỳ. Việc trích lập hoặc hoàn nhập khoản dự phòng này được thực hiện ở thời điểm lập Báo cáo tài chính riêng. Trường hợp số tổn thất không thể xác định được một cách đáng tin cậy thì không ghi giảm khoản đầu tư và được thuyết minh về khả năng thu hồi của khoản đầu tư trên Thuyết minh Báo cáo tài chính riêng.



BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG

Cho năm tài chính 2025 kết thúc tại ngày 31/12/2025

Đơn vị tính: VND

3. Nguyên tắc ghi nhận các khoản đầu tư tài chính (tiếp theo):

+ Các khoản đầu tư vào công ty con, liên doanh, liên kết

Khoản đầu tư vào công ty con, công ty liên kết được kế toán theo phương pháp giá gốc. Lợi nhuận thuần được chia từ công ty con, công ty liên kết phát sinh sau ngày đầu tư được ghi nhận vào doanh thu tài chính trong kỳ. Các khoản được chia khác (ngoài lợi nhuận thuần) được coi là phần thu hồi các khoản đầu tư và được ghi nhận là khoản giảm trừ giá gốc đầu tư.

Hoạt động liên doanh theo hình thức Hoạt động kinh doanh đồng kiểm soát và Tài sản đồng kiểm soát được Công ty áp dụng nguyên tắc kế toán chung như với các hoạt động kinh doanh thông thường khác. Trong đó:

- Công ty theo dõi riêng các khoản thu nhập, chi phí liên quan đến hoạt động liên doanh và thực hiện phân bổ cho các bên trong liên doanh theo hợp đồng liên doanh;

- Công ty theo dõi riêng tài sản góp vốn liên doanh, phần vốn góp vào tài sản đồng kiểm soát và các khoản công nợ chung, công nợ riêng phát sinh từ hoạt động liên doanh.

Các khoản chi phí liên quan trực tiếp đến hoạt động đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết được ghi nhận là chi phí tài chính trong kỳ.

- Dự phòng tổn thất đầu tư vào đơn vị khác: khoản tổn thất do công ty con, liên doanh, liên kết bị lỗ dẫn đến nhà đầu tư có khả năng mất vốn hoặc khoản dự phòng do suy giảm giá trị các khoản đầu tư này. Việc trích lập hoặc hoàn nhập khoản dự phòng này được thực hiện ở thời điểm lập Báo cáo tài chính riêng cho từng khoản đầu tư và được ghi nhận vào chi phí tài chính trong kỳ.

+ Các khoản đầu tư vào công cụ vốn của đơn vị khác

Là các khoản đầu tư vào công cụ vốn của đơn vị khác nhưng không có quyền kiểm soát hoặc đồng kiểm soát, không có ảnh hưởng đáng kể đối với bên được đầu tư.

4. Nguyên tắc kế toán các khoản phải thu:

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

Đối với các giao dịch bằng ngoại tệ phát sinh trong kỳ, tỷ giá ghi nhận là tỷ giá mua của ngân hàng thương mại nơi Công ty chỉ định khách hàng thanh toán tại thời điểm giao dịch phát sinh

Tại thời điểm lập Báo cáo tài chính riêng, các khoản phải thu có gốc ngoại tệ được đánh giá lại số dư theo tỷ giá thực tế là tỷ giá mua ngoại tệ của ngân hàng thương mại nơi doanh nghiệp chỉ định khách hàng thanh toán tại thời điểm lập Báo cáo tài chính riêng. Trường hợp doanh nghiệp có nhiều khoản phải thu và giao dịch tại nhiều ngân hàng thì được chủ động lựa chọn tỷ giá mua của một trong những ngân hàng thương mại nơi doanh nghiệp thường xuyên có giao dịch, khoản chênh lệch tỷ giá được hạch toán bù trừ sau đó hạch toán vào doanh thu hoặc chi phí tài chính. Riêng khoản mục tiền trả trước cho khách hàng không đánh giá lại số dư.

- **Lập dự phòng phải thu khó đòi:** Các khoản nợ phải thu được xem xét trích lập dự phòng rủi ro theo tuổi nợ quá hạn của khoản nợ hoặc theo dự kiến tổn thất có thể xảy ra trong trường hợp khoản nợ chưa đến hạn thanh toán nhưng tổ chức kinh tế lâm vào tình trạng phát sản hoặc đang làm thủ tục giải thể, mất tích, bỏ trốn.

5. 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 RIÊNG

Cho năm tài chính 2025 kết thúc tại ngày 31/12/2025

Đơn vị tính: VND

5. Nguyên tắc ghi nhận hàng tồn kho (tiếp theo)

- **Dự phòng giảm giá hàng tồn kho:** cuối niên độ kế toán, nếu giá trị hàng tồn kho không thu hồi đủ do bị hư hỏng, lỗi thời, giá bán bị giảm hoặc chi phí ước tính để hoàn thành sản phẩm hoặc để sẵn sàng bán sản phẩm thì Công ty lập dự phòng giảm giá hàng tồn kho. Số dự phòng giảm giá hàng tồn kho được lập là chênh lệch giữa giá gốc của hàng tồn kho lớn hơn giá trị thuần có thể thực hiện được của chúng.

Nguyên tắc ghi nhận và khấu hao tài sản cố định (TSCĐ), thuê tài chính, bất động sản đầu tư:

Tài sản cố định hữu hình, tài sản cố định vô hình được ghi nhận theo giá gốc. Trong quá trình sử dụng, tài sản cố định hữu hình, tài sản cố định vô hình được ghi nhận theo nguyên giá, hao mòn lũy kế và giá trị còn lại.

Khấu hao được trích theo phương pháp đường thẳng. Thời gian khấu hao được ước tính như sau:

- Nhà cửa, vật kiến trúc	05 - 50 năm
- Máy móc, thiết bị	05 - 25 năm
- Phương tiện vận tải	05 - 10 năm
- Thiết bị dụng cụ quản lý	05 - 08 năm
- Quyền sử dụng đất vô thời hạn	Không tính khấu hao

Bất động sản đầu tư được ghi nhận theo giá gốc. Bất động sản đầu tư được trích khấu hao như TSCĐ khác của Công ty, trừ trường hợp BĐS đầu tư chờ tăng giá thì không trích khấu hao mà xác định giá trị tồn thất do giảm giá trị.

6. Nguyên tắc ghi nhận các hợp đồng hợp tác kinh doanh

Hợp đồng hợp tác kinh doanh (BCC) là thỏa thuận bằng hợp đồng của các bên để cùng thực hiện hoạt động kinh tế nhưng không hình thành pháp nhân độc lập. Bên nhận tài sản các bên đóng góp cho hoạt động BCC kế toán khoản này là nợ phải trả, không được ghi nhận vào vốn chủ sở hữu. BCC có các hình thức sau:

- BCC theo hình thức tài sản đồng kiểm soát;
- BCC theo hình thức hoạt động kinh doanh đồng kiểm soát;
- BCC theo chia lợi nhuận sau thuế.

7. Nguyên tắc ghi nhận chi phí trả trước

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

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

Phân loại các chi phí trả trước khi lập Báo cáo tài chính riêng theo nguyên tắc như sau:

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

8. Nguyên tắc ghi nhận các khoản phải trả:

Bao gồm các khoản phải trả người bán, người mua trả tiền trước, phải trả nội bộ, phải trả khác, khoản vay tại thời điểm báo cáo, nếu:

- Có thời hạn thanh toán không quá 12 tháng hoặc trong một chu kỳ sản xuất kinh doanh được phân loại là nợ ngắn hạn.
- Có thời hạn thanh toán từ 12 tháng trở lên hoặc trên 1 chu kỳ sản xuất kinh doanh được phân loại là nợ dài hạn.



BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG*Cho năm tài chính 2025 kết thúc tại ngày 31/12/2025**Đơn vị tính: VND***8 . Nguyên tắc ghi nhận các khoản phải trả (tiếp theo):**

Đối với các giao dịch bằng ngoại tệ phát sinh trong kỳ, tỷ giá ghi nhận là tỷ giá bán của ngân hàng thương mại nơi Công ty dự kiến giao dịch tại thời điểm phát sinh giao dịch.

Tại thời điểm lập Báo cáo tài chính riêng, các khoản phải trả có gốc ngoại tệ được đánh giá lại số dư theo tỷ giá thực tế là tỷ giá bán ngoại tệ của ngân hàng thương mại nơi doanh nghiệp thường xuyên có giao dịch tại thời điểm lập Báo cáo tài chính riêng, khoản chênh lệch tỷ giá được hạch toán bù trừ sau đó hạch toán vào doanh thu hoặc chi phí tài chính; Riêng khoản mục tiền người mua trả tiền trước không đánh giá lại số dư.

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

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

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

Khi lập Báo cáo tài chính riêng, số dư các khoản vay, nợ thuê tài chính bằng ngoại tệ phải được đánh giá theo tỷ giá giao dịch thực tế tại thời điểm lập Báo cáo tài chính riêng.

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

Chi phí đi vay liên quan trực tiếp đến các khoản vay được ghi nhận vào chi phí tài chính trong kỳ, trừ trường hợp 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 “Chi phí đi vay”.

Khoản chênh lệch giữa số dự phòng phải trả đã lập ở kỳ kế toán trước chưa sử dụng hết lớn hơn số dự phòng phải trả lập ở kỳ báo cáo được hoàn nhập ghi giảm chi phí sản xuất, kinh doanh trong kỳ trừ khoản chênh lệch lớn hơn của khoản dự phòng phải trả về bảo hành công trình xây lắp được hoàn nhập vào thu nhập khác trong năm.

11 . Nguyên tắc ghi nhận doanh thu chưa thực hiện

Doanh thu chưa thực hiện bao gồm doanh thu nhận trước như: số tiền khách hàng đã trả trước cho một hoặc nhiều kỳ kế toán về cho thuê tài sản; khoản lãi nhận trước khi cho vay vốn hoặc mua các công cụ nợ; chênh lệch giữa bán hàng trả chậm, trả góp theo cam kết so với giá bán trả tiền ngay; doanh thu tương ứng với hàng hóa, dịch vụ hoặc số phải chiết khấu giảm giá cho khách hàng trong chương trình khách hàng truyền thống.

Số dư các khoản doanh thu nhận trước bằng ngoại tệ nếu không có bằng chứng chắc chắn cho thấy Công ty sẽ phải trả lại khoản tiền nhận trước cho khách hàng bằng ngoại tệ thì không đánh giá chênh lệch tỷ giá tại thời điểm lập Báo cáo tài chính riêng.

12 . Nguyên tắc ghi nhận vốn chủ sở hữu

- Nguyên tắc ghi nhận vốn góp của chủ sở hữu, thặng dư vốn cổ phần, quyền chọn trái phiếu chuyển đổi, 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 và được theo dõi chi tiết cho từng tổ chức, từng cá nhân tham gia góp vốn.

Khi giấy phép đầu tư quy định vốn điều lệ của công ty được xác định bằng ngoại tệ thì việc xác định phần vốn góp của nhà đầu tư bằng ngoại tệ được căn cứ vào số lượng ngoại tệ đã thực góp.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG

Cho năm tài chính 2025 kết thúc tại ngày 31/12/2025

Đơn vị tính: VND

12 . Nguyên tắc ghi nhận vốn chủ sở hữu (tiếp theo)

Vốn góp bằng tài sản được ghi nhận tăng vốn chủ sở hữu theo giá đánh giá lại của tài sản được các bên góp vốn chấp nhận. Đối với tài sản vô hình như thương hiệu, nhãn hiệu, tên thương mại, quyền khai thác, phát triển dự án ... chỉ được tăng vốn góp nếu pháp luật có liên quan cho phép.

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

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

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

- Nguyên tắc ghi nhận lợi nhuận chưa phân phối

Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối là số lợi nhuận từ các hoạt động của công ty sau khi cộng (+) hoặc trừ (-) các khoản điều chỉnh do áp dụng hồi tố thay đổi chính sách kế toán và điều chỉnh hồi tố sai sót trọng yếu của các năm trước.

Việc phân chia lợi nhuận hoạt động kinh doanh của công ty phải đảm bảo theo đúng chính sách tài chính hiện hành.

Công ty mẹ phân phối lợi nhuận cho chủ sở hữu không vượt quá mức lợi nhuận sau thuế chưa phân phối trên Báo cáo tài chính hợp nhất sau khi đã loại trừ ảnh hưởng của các khoản lãi do ghi nhận từ giao dịch mua giá rẻ. Trường hợp lợi nhuận sau thuế chưa phân phối trên Báo cáo tài chính hợp nhất cao hơn lợi nhuận sau thuế chưa phân phối trên Báo cáo tài chính riêng của công ty mẹ và nếu số lợi nhuận quyết định phân phối vượt quá số lợi nhuận sau thuế chưa phân phối trên Báo cáo tài chính riêng, công ty mẹ chỉ thực hiện phân phối sau khi đã điều chuyển lợi nhuận từ các công ty con về công ty mẹ.

Khi phân phối lợi nhuận cần cân nhắc đến các khoản mục phi tiền tệ nằm trong lợi nhuận sau thuế chưa phân phối có thể ảnh hưởng đến luồng tiền và khả năng chi trả cổ tức, lợi nhuận của công ty.

13 . Nguyên tắc và phương pháp ghi nhận doanh thu**- Doanh thu bán hàng**

Doanh thu bán hàng được ghi nhận khi đồng thời thỏa mãn các điều kiện sau:

- + 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 đã 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 cung cấp dịch vụ

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

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

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG

Cho năm tài chính 2025 kết thúc tại ngày 31/12/2025

Đơn vị tính: VND

13 . Nguyên tắc và phương pháp ghi nhận doanh thu (tiếp theo)

- Doanh thu cung cấp dịch vụ

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

- Doanh thu hoạt động tài chính

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

- Nguyên tắc ghi nhận doanh thu hợp đồng xây dựng

Doanh thu hợp đồng xây dựng được ghi nhận theo một trong hai trường hợp sau:

- Hợp đồng xây dựng quy định nhà thầu được thanh toán theo tiến độ kế hoạch: khi kết quả thực hiện hợp đồng được ước tính một cách đáng tin cậy thì doanh thu được ghi nhận tương ứng với phần công việc đã hoàn thành do nhà thầu tự xác định tại ngày lập Báo cáo;
- Hợp đồng xây dựng quy định nhà thầu được thanh toán theo giá trị khối lượng thực hiện: khi kết quả thực hiện hợp đồng được ước tính một cách đáng tin cậy và được khách hàng xác nhận thì doanh thu được ghi nhận tương ứng với phần công việc đã hoàn thành được khách hàng xác nhận.

Khi kết quả thực hiện hợp đồng không thể ước tính một cách đáng tin cậy thì doanh thu ghi nhận tương đương chi phí đã phát sinh mà việc được hoàn trả là tương đối chắc chắn.

- Nguyên tắc ghi nhận thu nhập khác

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

14 . Nguyên tắc ghi nhận các khoản giảm trừ doanh thu

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

- Điều chỉnh giảm doanh thu của kỳ phát sinh nếu các khoản giảm trừ doanh thu phát sinh cùng kỳ tiêu thụ sản phẩm, hàng hóa, dịch vụ;
- Điều chỉnh giảm doanh thu như sau nếu các khoản giảm trừ doanh thu phát sinh sau kỳ tiêu thụ sản phẩm, hàng hóa, dịch vụ:
 - + Điều chỉnh giảm doanh thu trên Báo cáo tài chính riêng của kỳ lập báo cáo nếu phát sinh các khoản giảm trừ doanh thu trước thời điểm phát hành Báo cáo tài chính riêng;
 - + Điều chỉnh giảm doanh thu trên Báo cáo tài chính riêng của kỳ sau kỳ lập báo cáo nếu phát sinh các khoản giảm trừ doanh thu sau thời điểm phát hành Báo cáo tài chính riêng.

Chiết khấu thương mại phải trả là khoản Công ty bán giảm giá niêm yết cho khách hàng mua hàng với khối lượng lớn.

Giảm giá hàng bán là khoản giảm trừ cho người mua do sản phẩm, hàng hóa kém, mất phẩm chất hay không đúng quy cách theo quy định trong hợp đồng kinh tế.

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

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG*Cho năm tài chính 2025 kết thúc tại ngày 31/12/2025*

Đơn vị tính: VND

15 . Nguyên tắc ghi nhận giá vốn hàng bán

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

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

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

16 . Nguyên tắc ghi nhận chi phí tài chính

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

17 . Nguyên tắc ghi nhận chi phí bán hàng, chi phí quản lý doanh nghiệp

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

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

18 . Nguyên tắc ghi nhận chi phí thuế TNDN hiện hành, CP thuế TNDN hoãn lại

Chi phí thuế TNDN hiện hành là số thuế TNDN phải nộp được xác định trên cơ sở thu nhập chịu thuế và thuế suất thuế TNDN hiện hành.

Thuế thu nhập doanh nghiệp từ dự án điện năng lượng mặt trời được ưu đãi theo quyết định chủ trương đầu tư số 3511/QĐ-UBND của Ủy Ban Nhân Dân tỉnh An Giang ngày 23/11/2017.

Chi phí thuế TNDN hoãn lại là số thuế TNDN sẽ phải nộp trong tương lai phát sinh trong tương lai từ việc:

- Ghi nhận thuế thu nhập hoãn lại phải trả trong năm;
- Hoàn nhập tài sản thuế thu nhập hoãn lại đã được ghi nhận từ các năm trước.

19 . Bên liên quan

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

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

20 . 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.

01172
CÔNG TY
TỔNG CÔNG TY
SAO MAI
KIỂM TOÁN
PHÍA NAM
T.P. HCM

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG*Cho năm tài chính 2025 kết thúc tại ngày 31/12/2025*

Đơn vị tính: VND

21 . Công cụ tài chính**a. Tài sản tài chính**

Theo Thông tư 210, Công ty phân loại các tài sản tài chính thành các nhóm:

- Tài sản tài chính được ghi nhận theo giá trị hợp lý thông qua Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh là một tài sản tài chính được nắm giữ để kinh doanh hoặc được xếp vào nhóm phản ánh theo giá trị hợp lý thông qua Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh tại thời điểm ghi nhận ban đầu;

- Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn là các tài sản tài chính phi phái sinh với các khoản thanh toán cố định hoặc có thể xác định và có kỳ đáo hạn cố định mà Công ty có ý định và có khả năng giữ đến ngày đáo hạn;

- Các khoản cho vay và phải thu là các tài sản tài chính phi phái sinh với các khoản thanh toán cố định hoặc có thể xác định và không được niêm yết trên thị trường;

- Tài sản sẵn sàng để bán là các tài sản tài chính phi phái sinh được xác định là sẵn sàng để bán hoặc không được phân loại là tài sản tài chính được ghi nhận theo giá trị hợp lý thông qua Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn, các khoản cho vay và phải thu.

Việc phân loại các tài sản tài chính này phụ thuộc vào mục đích và bản chất của tài sản tài chính và được quyết định tại thời điểm ghi nhận ban đầu.

Các tài sản tài chính của Công ty bao gồm tiền và tiền gửi ngắn hạn, các khoản phải thu khách hàng, phải thu khác, các khoản cho vay, các công cụ tài chính được niêm yết và không được niêm yết.

Các tài sản tài chính được ghi nhận tại ngày mua và dừng ghi nhận tại ngày bán. Tại thời điểm ghi nhận lần đầu tài sản tài chính được xác nhận theo giá gốc cộng với chi phí giao dịch trực tiếp liên quan đến việc mua, phát hành.

b. Nợ phải trả tài chính và công cụ vốn chủ sở hữu

Các công cụ tài chính được phân loại là nợ phải trả tài chính hoặc công cụ vốn chủ sở hữu tại thời điểm ghi nhận ban đầu phù hợp với bản chất và định nghĩa của nợ phải trả tài chính và công cụ vốn chủ sở hữu.

Theo Thông tư 210, Công ty phân loại nợ phải trả tài chính thành các nhóm:

- Nợ phải trả tài chính được ghi nhận theo giá trị hợp lý thông qua Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh là nợ phải trả được nắm giữ để kinh doanh hoặc được xếp vào nhóm phản ánh theo giá trị hợp lý thông qua Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh tại thời điểm ghi nhận ban đầu;

- Các khoản nợ phải trả tài chính được xác định theo giá trị phân bổ được xác định bằng giá trị ghi nhận ban đầu của nợ phải trả tài chính trừ đi các khoản hoàn trả gốc, cộng hoặc trừ các khoản phân bổ lũy kế tính theo phương pháp lãi suất thực tế của phân chênh lệch giữa giá trị ghi nhận ban đầu và giá trị đáo hạn, trừ đi các khoản giảm trừ (trực tiếp hoặc thông qua việc sử dụng một tài khoản dự phòng) do giảm giá trị hoặc do không thể thu hồi.

Việc phân loại nợ phải trả tài chính này phụ thuộc vào mục đích và bản chất của tài sản tài chính và được quyết định tại thời điểm ghi nhận ban đầu.

Nợ phải trả tài chính của Công ty bao gồm các khoản phải trả người bán, phải trả khác, các khoản nợ và vay.

Tại thời điểm ghi nhận ban đầu tất cả nợ phải trả tài chính được xác nhận theo giá gốc cộng với chi phí giao dịch trực tiếp liên quan đến việc phát hành.

Công cụ vốn Chủ sở hữu (CSH): Là hợp đồng chứng tỏ được những lợi ích còn lại về tài sản của Công ty sau khi trừ đi toàn bộ nghĩa vụ.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG

Cho năm tài chính 2025 kết thúc tại ngày 31/12/2025

Đơn vị tính: VND

21 . Công cụ tài chính (tiếp theo)

b. Nợ phải trả tài chính và công cụ vốn chủ sở hữu

Bù trừ các công cụ tài chính: Tài sản tài chính và nợ phải trả tài chính được bù trừ với nhau và trình bày giá trị thuần trên Bảng cân đối kế toán khi và chỉ khi Công ty có quyền hợp pháp để bù trừ giá trị đã được ghi nhận; và có dự định thanh toán trên cơ sở thuần hoặc ghi nhận tài sản và thanh toán nợ phải trả cùng một thời điểm.

V . THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRÊN BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG

01 . TIỀN VÀ CÁC KHOẢN TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN

Đơn vị tính: VND

	Số cuối năm	Số đầu năm
Tiền mặt	2.624.868.370	6.500.200.327
- VND	2.624.868.370	6.500.200.327
Tiền gửi không kỳ hạn	12.081.413.266	24.607.748.991
Các khoản tương đương tiền	15.124.915.379	167.121.887.038
- Tiền gửi có kỳ hạn (VND)	15.124.915.379	167.121.887.038
- Các khoản đầu tư khác nắm giữ đến ngày đáo hạn		
Cộng	29.831.197.015	198.229.836.356

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG

Cho năm tài chính 2025 kết thúc tại ngày 31/12/2025

Đơn vị tính: VND

02. CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH (tiếp theo)**c) Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác****Ghi chú:**

(*) Do các công ty trên chưa thực hiện niêm yết cổ phiếu trên các thị trường chứng khoán, nên giá trị hợp lý của khoản đầu tư vào các công ty này chưa thể xác định được để trình bày trên Báo cáo tài chính riêng theo quy định của Thông tư 200/2014/TT-BTC ngày 22/12/2014.

Tóm tắt hoạt động của các công ty con trong năm:**- Công ty con**

Tên công ty	Tỷ lệ lợi ích	Tỷ lệ quyền biểu quyết	Lợi nhuận sau thuế	Lợi nhuận chưa phân phối
1. Công ty Cổ phần Dững Thịnh Phát Sài Gòn	66,00%	66,00%	(32.306.924)	51.475.212
2. Công ty Cổ phần Du Lịch Đồng Tháp	86,76%	86,76%	(6.006.636.386)	(1.237.826.171)
3. Công ty Cổ phần Du Lịch An Giang	71,82%	71,82%	7.578.500.806	17.305.126.592
4. Công ty Cổ phần Nhật Hồng	60,00%	60,00%	12.046.631.554	180.233.124.438
5. Công ty TNHH Sao Mai Super Feed	100,00%	100,00%	103.885.976.389	181.827.940.983
6. Công ty TNHH TM Sao Mai Solar	100,00%	100,00%	2.736.378.645	37.624.263.854
7. Công ty Cổ phần Đầu tư và phát triển Đa Quốc Gia I.D.I	51,23%	51,23%	104.461.654.676	269.051.447.929
8. Công ty Cổ phần Đầu tư Du lịch và Phát triển Thủy sản	43,95%	82,67%	71.850.941.419	222.205.319.982
9. Công ty Cổ phần Điện Mặt Trời EUROPLAST Long An	76,67%	76,67%	78.752.916.678	181.189.449.207
10. Công ty Cổ phần Đầu Tư Vĩnh An Đắc Nông	49,94%	97,50%	(62.028.127)	(671.740.580)
11. Công ty TNHH Sinh Học MAIKI JAPAN	51,00%	51,00%	28.201.734	38.462.850
12. Công ty CP Điện gió Sao Mai	75,00%	75,00%	(18.256.363)	(18.256.363)

03. PHẢI THU KHÁCH HÀNG**a) Ngắn hạn****Bên khác**

+ Công ty Cổ phần SATRA Thái Sơn

+ Công ty mua bán điện

+ Công ty Cổ phần Xuất Khẩu Thủy Hải Sản Sạch

+ Khách hàng khác

Bên liên quan

+ Công ty Cổ phần Đầu tư và phát triển Đa Quốc Gia IDI

b) Dài hạn**Cộng**

Số cuối năm

Số đầu năm

508.116.651.472 136.964.674.389

508.116.651.472 136.807.729.987

6.851.211.068 6.851.211.068

272.900.446.910 56.822.024.812

180.103.385.400 6.543.338.851

48.261.608.094 66.591.155.256

156.944.402

156.944.402

508.116.651.472 136.964.674.389

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG

Cho năm tài chính 2025 kết thúc tại ngày 31/12/2025

Đơn vị tính: VND

03 . PHẢI THU KHÁCH HÀNG (tiếp theo)**a) Ngắn hạn**

Ghi chú (*) Thuyết minh trình bày bổ sung thông tin các khoản phải thu khách hàng theo bộ phận kinh doanh chính:

	Số cuối năm	Số đầu năm
Ngắn hạn	508.116.651.472	136.964.674.389
Phải thu từ chuyển nhượng bất động sản	42.282.116.686	49.288.409.186
Phải thu từ sản xuất và thương mại	189.965.989.550	28.340.836.599
Phải thu từ cung cấp điện năng lượng mặt trời	272.900.446.910	56.822.024.812
Phải thu từ dịch vụ du lịch, nhà hàng và khách sạn	2.968.098.326	2.513.403.792
Dài hạn		
Cộng	508.116.651.472	136.964.674.389

c) Phải thu của khách hàng là các bên liên quan: Xem thuyết minh VIII.03

04 . TRẢ TRƯỚC CHO NGƯỜI BÁN**a) Ngắn hạn****Bên khác**

	Số cuối năm	Số đầu năm
1.493.039.897.263	1.533.335.284.398	
Bên khác	1.493.039.897.263	1.533.335.284.398
+ Công ty Cổ Phần Vistar	113.245.486.915	74.153.508.915
+ Ban GPMB KDC Tân Châu	304.081.152.700	275.925.249.700
+ Ban QLDA GPMB (Bồi hoàn BK4)	171.066.467.000	149.807.611.000
+ Ban QLDA GPMB (Dự án Lam Sơn - Sao Vàng - Thọ Xuân)	22.452.693.000	22.452.693.000
+ Hội đồng BT GPMB huyện Triệu Sơn(KĐT Minh Sơn, Giát)	7.838.257.253	11.444.933.968
+ Khách hàng khác	874.355.840.395	999.551.287.815

Bên liên quan**b) Dài hạn****Cộng**

1.493.039.897.263	1.533.335.284.398
--------------------------	--------------------------

Thuyết minh trình bày bổ sung thông tin các khoản trả trước cho người bán theo bộ phận kinh doanh chính: (*)

	Số cuối năm	Số đầu năm
Ngắn hạn	1.493.039.897.263	1.533.335.284.398
Từ chuyển nhượng bất động sản	1.335.977.934.431	1.283.137.186.981
Từ xây dựng công trình	149.537.451.394	114.648.903.911
Từ sản xuất và thương mại		7.106
Từ cung cấp điện năng lượng mặt trời		249.840.000
Từ dịch vụ du lịch, nhà hàng và khách sạn	253.358.738	300.940.880
Từ phải trả khác	7.271.152.700	134.998.405.520
Dài hạn		
Cộng	1.493.039.897.263	1.533.335.284.398

Ghi chú (*): Khoản mục này được trình bày bổ sung thông tin số đầu năm và cuối năm nhằm cung cấp thêm thông tin trình bày Thuyết minh báo cáo tài chính.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG

Cho năm tài chính 2025 kết thúc tại ngày 31/12/2025

05 . PHẢI THU VỀ CHO VAY

	Đơn vị tính: VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
a) Ngắn hạn	16.500.000.000	
Bên liên quan		
Công ty Cổ phần Điện Mặt Trời EUROPLAST Long An	16.500.000.000	
b) Dài hạn	105.600.000.000	104.200.000.000
Bên liên quan		
Công ty Cổ phần Du Lịch An Giang	105.600.000.000	82.300.000.000
Công ty Cổ phần Nhựt Hồng		21.900.000.000
Cộng	122.100.000.000	104.200.000.000

Ghi chú: Thông tin chi tiết các khoản vay tại ngày 31/12/2025 như sau:

Bên vay	Hợp đồng	Thời hạn vay	Mối quan hệ	Mục đích vay
+ Công ty Cổ phần Du Lịch An Giang	1207.HĐCV/2021	Trên 12 tháng	Công ty con	Bổ sung vốn đầu tư vào các dự án
+ Công ty Cổ phần Điện Mặt Trời EUROPLAST Long An	1218/HDVV/2025	Dưới 12 tháng	Công ty con	Bổ sung vốn lưu động

06 . PHẢI THU KHÁC

	Số cuối năm		Số đầu năm	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
a) Ngắn hạn	195.232.162.411		188.090.529.052	
Tạm ứng	166.228.872.601		169.859.282.553	
- Bùi Thị Ngọc Linh	1.250.084.147		28.753.397.000	
- Lê Văn Ba	16.348.184.585		19.511.827.000	
- CBCNV khác	148.630.603.869		121.594.058.553	
Phải thu khác	28.844.720.631		18.231.246.499	
Bên khác	16.502.831.631		7.889.357.499	
Bên liên quan	12.341.889.000		10.341.889.000	
Công ty Cổ phần Dũng Thịnh Phát Sài Gòn	365.000.000		365.000.000	
Công ty Cổ phần Đầu Tư Vĩnh An Đắk Nông	11.976.889.000		9.976.889.000	
Ký cược, ký quỹ	158.569.179			
b) Dài hạn	12.523.594.250		12.523.594.250	
Ký cược, ký quỹ	12.523.594.250		12.523.594.250	
Cộng	207.755.756.661		200.614.123.302	

07 . NỢ XẤU

1. Tổng giá trị các khoản phải thu, cho vay quá hạn thanh toán hoặc chưa quá hạn nhưng khó có khả năng thu hồi

	Số cuối năm		Số đầu năm	
	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi
- Phải thu khách hàng, phải thu khác	9.791.211.068		9.791.211.068	
Công ty Cổ phần Satra Thái Sơn	6.851.211.068		6.851.211.068	
Công ty TNHH cơ điện tử Quang Huy BK	2.900.000.000		2.900.000.000	
Công ty Cổ phần Thép QuaTron	40.000.000		40.000.000	
Cộng	9.791.211.068		9.791.211.068	

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG

Cho năm tài chính 2025 kết thúc tại ngày 31/12/2025

Đơn vị tính: VND

08 . HÀNG TỒN KHO

	Số cuối năm		Số đầu năm	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
- Nguyên liệu, vật liệu	4.084.165.421		1.697.540.248	
- Công cụ, dụng cụ			12.468.662.865	
- Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang	780.060.834.787		1.176.229.976.643	
- Hàng hóa bất động sản	2.041.549.012.421		1.275.358.174.109	
- Hàng hóa khác	13.160.159.280		23.988.962.785	
Cộng	2.838.854.171.909		2.489.743.316.650	

Ghi chú:

- Giá trị hàng tồn kho ứ đọng, kém, mất phẩm chất không có khả năng tiêu thụ tại thời điểm cuối năm: không có
- Giá trị hàng tồn kho dùng để thế chấp, cầm cố đảm bảo cho các khoản nợ phải trả tại thời điểm cuối năm: 1.313.092.256.437 VND

09 . TÀI SẢN DỞ DANG DÀI HẠN

a) Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang dài hạn

b) Xây dựng cơ bản dở dang

Mua sắm TSCĐ

Xây dựng cơ bản

- Nhà máy điện năng lượng mặt trời - Tịnh Biên An Giang

- Dự án năng lượng mặt trời Tại Huyện Ea H'Leo - Đắk Lắk

- Khu Resort Thọ Xuân Lamori Resort & Spa Thanh Hóa (KINGLE)

- Văn Phòng - CN Đắk Nông

- Công trình khác

Cộng

	Số cuối năm	Số đầu năm
	229.216.761.802	508.127.681.338
	1.024.222.222	17.988.430.972
	228.192.539.580	490.139.250.366
	55.992.877.500	55.992.877.500
	174.000.000	174.000.000
	168.454.396.862	429.680.781.098
	1.328.064.636	1.328.064.636
	2.243.200.582	2.963.527.132
Cộng	229.216.761.802	508.127.681.338



CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN SAO MAI

Địa chỉ: 326 Hùng Vương, Phường Long Xuyên, An Giang

Báo cáo tài chính riêng
Cho năm tài chính 2025 kết thúc tại ngày 31/12/2025**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG**

Cho năm tài chính 2025 kết thúc tại ngày 31/12/2025

10. TĂNG, GIẢM TÀI SẢN CÓ ĐỊNH HỮU HÌNH

Chỉ tiêu	Nhà cửa, vật kiến trúc	Máy móc, thiết bị	Phương tiện vận tải, truyền dẫn	Thiết bị quản lý	TSCĐ khác	Cộng	Đơn vị tính: VND
I. Nguyên giá							
1. Số dư đầu năm	1.045.960.547.188	2.554.321.780.251	63.860.390.436	5.852.773.773		3.669.995.491.648	
2. Số tăng trong năm	523.863.326.927	36.483.648.746	390.000.000			560.736.975.673	
- Mua trong năm		1.023.910.184				1.023.910.184	
- Đầu tư XDCB hoàn thành	431.788.188.767	35.423.433.880	390.000.000			467.601.622.647	
- Chuyển từ BĐS đầu tư sang	92.075.138.160					92.075.138.160	
- Tặng khác		36.304.682				36.304.682	
3. Số giảm trong năm			482.727.273			482.727.273	
- Thanh lý, nhượng bán			482.727.273			482.727.273	
4. Số dư cuối năm	1.569.823.874.115	2.590.805.428.997	63.767.663.163	5.852.773.773		4.230.249.740.048	
II. Giá trị hao mòn lũy kế							
1. Số dư đầu năm	178.169.173.144	518.428.453.057	33.912.149.147	4.948.770.610		735.458.545.958	
2. Khấu hao trong năm	96.629.406.028	108.753.107.693	4.000.729.645	335.941.442		209.719.184.808	
- Khấu hao trong năm	61.517.257.307	108.753.107.693	4.000.729.645	335.941.442		174.607.036.087	
- Chuyển từ BĐS đầu tư sang	35.112.148.721					35.112.148.721	
- Tặng khác							
3. Giảm trong năm			482.727.273			482.727.273	
- Thanh lý, nhượng bán			482.727.273			482.727.273	
4. Số dư cuối năm	274.798.579.172	627.181.560.750	37.430.151.519	5.284.712.052		944.695.003.493	
III. Giá trị còn lại							
1. Tại ngày đầu năm	867.791.374.044	2.035.893.327.194	29.948.241.289	904.003.163		2.934.536.945.690	
2. Tại ngày cuối năm	1.295.025.294.943	1.963.623.868.247	26.337.511.644	568.061.721		3.285.554.736.555	

- Giá trị còn lại cuối năm của TSCĐ hữu hình để thế chấp, cầm cố đảm bảo khoản vay: 3.218.568.706.761 VND

- Nguyên giá TSCĐ cuối năm đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng: 33.934.332.227 VND

- Giá trị còn lại TSCĐ cuối năm chờ thanh lý: 0 VND

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



CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN SAO MAI

Địa chỉ: 326 Hùng Vương, Phường Long Xuyên, An Giang

Cho năm tài chính 2025 kết thúc tại ngày 31/12/2025

Báo cáo tài chính riêng

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG

Cho năm tài chính 2025 kết thúc tại ngày 31/12/2025

11. TĂNG, GIẢM TÀI SẢN CÓ ĐỊNH VỐ HÌNH

Chỉ tiêu	Quyền sử dụng đất	Quyền phát hành	Bản quyền, bằng sáng chế	Phần mềm vi tính	TSCĐ vô hình khác	Cộng	Đơn vị tính: VND
I. Nguyên giá							
1. Số dư đầu năm	221.858.474.830			936.365.200		222.794.840.030	
2. Số tăng trong năm				408.000.000	1.620.370.370	2.028.370.370	
- Mua trong năm				150.000.000	1.620.370.370	1.770.370.370	
- Tăng từ XDCB				258.000.000		258.000.000	
- Tăng khác							
3. Số giảm trong năm							
- Thanh lý, nhượng bán							
- Giảm khác							
4. Số dư cuối năm	221.858.474.830			1.344.365.200	1.620.370.370	224.823.210.400	
II. Giá trị hao mòn lũy kế							
1. Số dư đầu năm				50.402.802		50.402.802	
2. Khấu hao trong năm				206.880.660	162.037.032	368.917.692	
- Khấu hao trong năm				206.880.660	162.037.032	368.917.692	
- Tăng khác							
3. Giảm trong năm							
- Thanh lý, nhượng bán							
- Giảm khác							
4. Số dư cuối năm				257.283.462	162.037.032	419.320.494	
III. Giá trị còn lại							
1. Tại ngày đầu năm	221.858.474.830			885.962.398		222.744.437.228	
2. Tại ngày cuối năm	221.858.474.830			1.087.081.738	1.458.333.338	224.403.889.906	

- Giá trị còn lại cuối năm của TSCĐ vô hình dùng để thế chấp, cầm cố đảm bảo khoản vay: 211.814.868.830 VND.

- Nguyên giá TSCĐ vô hình đã khấu hao hết nhưng vẫn sử dụng: 0 VND

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG

Cho năm tài chính 2025 kết thúc tại ngày 31/12/2025

Đơn vị tính: VND

12. BẤT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ

Chỉ tiêu	Số đầu năm	Tăng trong năm	Giảm trong năm	Số cuối năm
I. Nguyên giá BĐS đầu tư cho thuê	276.165.259.992	2.038.145.370	115.319.685.196	162.883.720.166
- Quyền sử dụng đất	74.765.676.586		6.772.665.855	67.993.010.731
- Nhà	201.399.583.406	2.038.145.370	108.547.019.341	94.890.709.435
II. Giá trị hao mòn lũy kế	65.418.842.849	3.317.542.428	38.855.015.588	29.881.369.689
- Quyền sử dụng đất				
- Nhà	65.418.842.849	3.317.542.428	38.855.015.588	29.881.369.689
III. Giá trị còn lại	210.746.417.143			133.002.350.477
- Quyền sử dụng đất	74.765.676.586			67.993.010.731
- Nhà	135.980.740.557			65.009.339.746

- Giá trị còn lại cuối năm của BĐSĐT dùng để thế chấp, cầm cố đảm bảo khoản vay: 120.040.747.434 VND
- Nguyên giá BĐSĐT đã khấu hao hết nhưng vẫn cho thuê hoặc nắm giữ chờ tăng giá: 0 VND
- Giá trị hợp lý của bất động sản đầu tư: Tại thời điểm lập Báo cáo tài chính, Công ty chưa thực hiện việc xác định giá trị hợp lý đối với các bất động sản đầu tư nắm giữ chờ tăng giá do chưa có đủ thông tin thị trường và dữ liệu giao dịch so sánh đáng tin cậy để làm cơ sở xác định giá trị hợp lý một cách phù hợp.

13. CHI PHÍ TRẢ TRƯỚC

	Số cuối năm	Số đầu năm
a) Ngắn hạn	7.573.400.839	7.548.835.337
- Tiền bảo hiểm cháy nổ NLMT An Hào	286.574.187	269.030.304
- CPQC công chào, đường đèn mừng xuân tỉnh AG	70.872.729	85.113.362
- Công cụ, dụng cụ	212.438.347	1.078.922.099
- Các khoản khác	7.003.515.576	6.115.769.572
b) Dài hạn	553.197.351.624	549.929.650.462
- Tiền thuê đất, chi phí đền bù giải phóng mặt bằng Nhà máy năng lượng điện mặt trời Tịnh Biên An Giang (*)	446.116.724.249	456.745.764.905
- Cán bộ, nhân viên đi học	4.049.861.533	4.319.774.512
- Tiền thuê đất dự án Khách Sạn Sa Đéc (**)	46.500.341.179	47.049.616.091
- Tiền thuê đất chợ Sao Mai Bình Khánh 5 (*)	3.511.354.360	3.602.789.236
- Công cụ, dụng cụ	15.040.375.200	7.275.416.123
- Chi phí sửa chữa văn phòng	4.398.714.127	1.542.370.571
- Chi phí khác	33.579.980.976	29.393.919.024
Cộng	560.770.752.463	557.478.485.799

Ghi chú (*): Giá trị còn lại cuối năm của chi phí trả trước dài hạn dùng để thế chấp, cầm cố đảm bảo khoản vay: 496.128.419.788 VND

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG

Cho năm tài chính 2025 kết thúc tại ngày 31/12/2025

14. VAY VÀ NỢ THUẾ TÀI CHÍNH

a) Vay ngắn hạn

	Số cuối năm		Trong năm		Số đầu năm		Đơn vị tính: VND
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Tăng	Giảm	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	
Vay ngắn hạn - VND	1.238.857.289.088	1.238.857.289.088	1.025.569.537.217	933.596.137.649	1.146.883.889.520	1.146.883.889.520	
Bên khác	1.222.297.289.088	1.222.297.289.088	1.025.569.537.217	933.296.137.649	1.130.023.889.520	1.130.023.889.520	
- Ngân hàng BIDV-CN Đồng Bằng Sông Cửu Long	184.360.589.808	184.360.589.808	290.540.071.358	179.195.036.550	73.015.555.000	73.015.555.000	
- Ngân hàng TMCP Tiên Phong - CN An Giang	207.539.279.555	207.539.279.555	547.757.759.513	583.221.155.227	243.002.675.269	243.002.675.269	
- Ngân hàng TMCP Việt nam Thịnh Yượng - CN An Giang	33.988.877.960	33.988.877.960	76.942.043.210	19.840.495.000	19.840.495.000	19.840.495.000	
- Ngân hàng TMCP Á Châu - CN An Giang	4.921.275.000	4.921.275.000	4.921.275.000	81.366.103.824	38.412.938.574	38.412.938.574	
- Ngân hàng TMCP Hàng Hải Việt Nam - CN An Giang				979.295.000			
- Ngân hàng Đông Á - CN An Giang							
- Ngân hàng TMCP Thịnh Vương và Phát Triển - CN An Giang							
- Ngân hàng TMCP Thịnh Vương và Phát Triển - CN Hà Nội	791.487.266.765	791.487.266.765	104.429.093.136	11.780.000.000	11.780.000.000	11.780.000.000	
- Đối tượng khác	16.560.000.000	16.560.000.000		21.670.502.048	708.728.675.677	708.728.675.677	
Bên liên quan	16.560.000.000	16.560.000.000		300.000.000	16.860.000.000	16.860.000.000	
- Công ty TNHH Sinh Học MAIKI JAPAN	16.560.000.000	16.560.000.000		300.000.000	16.860.000.000	16.860.000.000	



BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG

Cho năm tài chính 2025 kết thúc tại ngày 31/12/2025

Đơn vị tính: VND

14. VAY VÀ NỢ THUÊ TÀI CHÍNH (tiếp theo)

	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	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
a) Vay ngắn hạn								
Vay ngắn hạn - USD	411.481.200.000	411.481.200.000	418.462.200.000	405.576.600.000	398.595.600.000	398.595.600.000	398.595.600.000	
Bên khác	411.481.200.000	411.481.200.000	418.462.200.000	405.576.600.000	398.595.600.000	398.595.600.000	398.595.600.000	
- Ngân Hàng First Commercial Bank - Chi nhánh Tp.HCM	411.481.200.000	411.481.200.000	418.462.200.000	405.576.600.000	398.595.600.000	398.595.600.000	398.595.600.000	
Nợ dài hạn đến hạn trả - VND	421.277.500.000	421.277.500.000	421.277.500.000	295.934.000.000	295.934.000.000	295.934.000.000	295.934.000.000	
Bên khác	421.277.500.000	421.277.500.000	421.277.500.000	295.934.000.000	295.934.000.000	295.934.000.000	295.934.000.000	
- Ngân Hàng Công Thương - CN Đồng Tháp	292.000.000.000	292.000.000.000	292.000.000.000	284.000.000.000	284.000.000.000	284.000.000.000	284.000.000.000	
- Ngân hàng TMCP Việt Nam Thịnh Vượng - CN An Giang	55.736.000.000	55.736.000.000	55.736.000.000	11.934.000.000	11.934.000.000	11.934.000.000	11.934.000.000	
- Ngân hàng TMCP Thịnh Vương và Phát Triển - CN Hà Nội	23.560.000.000	23.560.000.000	23.560.000.000					
- Ngân hàng TMCP Thịnh Vương và Phát Triển - CN An Giang	49.981.500.000	49.981.500.000	49.981.500.000					
Bên liên quan								
Cộng	2.071.615.989.088	2.071.615.989.088	1.865.309.237.217	1.635.106.737.649	1.841.413.489.520	1.841.413.489.520	1.841.413.489.520	

1729-C
 NG TY
 TNHH
 UTU VÀ
 H KẾ T
 M TOÁN
 A NAM
 PHỔ C

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG

Cho năm tài chính 2025 kết thúc tại ngày 31/12/2025

14. VAY VÀ NỢ THUẾ TÀI CHÍNH (tiếp theo)

Đơn vị tính: VND

	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
b) Vay dài hạn - VND	3.531.432.697.414	3.531.432.697.414	1.672.986.663.909	1.704.131.252.500	3.562.577.286.005	3.562.577.286.005
Trên 1 năm đến 5 năm	3.531.432.697.414	3.531.432.697.414	1.672.986.663.909	1.704.131.252.500	3.562.577.286.005	3.562.577.286.005
Bên khác	3.531.432.697.414	3.531.432.697.414	1.612.286.663.909	1.557.431.252.500	3.476.577.286.005	3.476.577.286.005
NH TMCP Thịnh Vương và Phát Triển - CN Hà Nội	164.660.000.000	164.660.000.000		23.560.000.000	188.220.000.000	188.220.000.000
- Ngân hàng TMCP Thịnh Vương và Phát Triển - CN An Giang	449.685.950.000	449.685.950.000	121.468.000.000	59.721.500.000	387.939.450.000	387.939.450.000
- Ngân hàng TMCP Việt nam Thịnh Vương - CN An Giang	264.736.673.853	264.736.673.853	48.016.000.000	57.736.000.000	274.456.673.853	274.456.673.853
- Đối tượng khác	1.417.906.473.561	1.417.906.473.561	1.386.954.663.909	1.000.626.952.500	1.031.578.762.152	1.031.578.762.152
Vay dài hạn - USD	1.234.443.600.000	1.234.443.600.000	55.848.000.000	415.786.800.000	1.594.382.400.000	1.594.382.400.000
- Ngân Hàng First Commercial Bank - Chi nhánh Tp.HCM	1.234.443.600.000	1.234.443.600.000	55.848.000.000	415.786.800.000	1.594.382.400.000	1.594.382.400.000
Bên liên quan			60.700.000.000	146.700.000.000	86.000.000.000	86.000.000.000
- Công ty Cổ phần Điện Mặt Trời EUROPLAST Long An			60.700.000.000	146.700.000.000	86.000.000.000	86.000.000.000
Trên 5 năm	1.302.000.000.000	1.302.000.000.000		292.000.000.000	1.594.000.000.000	1.594.000.000.000
- Ngân Hàng Công Thương - CN Đồng Tháp	1.302.000.000.000	1.302.000.000.000		292.000.000.000	1.594.000.000.000	1.594.000.000.000
Cộng	4.833.432.697.414	4.833.432.697.414	1.672.986.663.909	1.996.131.252.500	5.156.577.286.005	5.156.577.286.005

c) Các khoản nợ thuế tài chính đã thanh toán: Không phát sinh



BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG

Cho năm tài chính 2025 kết thúc tại ngày 31/12/2025

14. VAY VÀ NỢ THUÊ TÀI CHÍNH (tiếp theo)

Chi tiết các khoản vay tại ngày 31/12/2025

Đơn vị tính: VND

Bên cho vay	Hợp đồng/Khế ước	Hạn mức/Số tiền vay		Thời hạn vay (Tháng)	Lãi suất (%)	Mục đích vay	Hình thức đảm bảo
		VND/USD	VND				
Ngân hàng TMCP Đầu Tư Và Phát Triển Việt Nam - CN Đồng Bằng Sông Cửu Long	001/2025/548997/HĐTD	250.000.000.000	184.360.589.808	8	Theo từng khế ước nhận nợ	Bổ sung vốn lưu động phục vụ sxkd	BĐS và tín chấp
Ngân hàng TMCP Tiên Phong - CN An Giang	208/2025/HĐTD/AGG	400.000.000.000	207.539.279.555	6	Theo từng khế ước nhận nợ	BS vốn KD TATS và NL thức ăn	BĐS + tín chấp - cổ phiếu
ACB	ANG.DN.2250.010725	38.500.000.000	33.988.877.960	6	Theo từng khế ước nhận nợ	Bổ sung vốn lưu động phục vụ sxkd	BĐS + HDTG
MSB	112-00055270.26214/2025	200.000.000.000	4.921.275.000	6	Theo từng khế ước nhận nợ	Bổ sung vốn lưu động phục vụ sxkd	HDTG
Ngân hàng TMCP Việt Nam Thịnh Vượng - CN An Giang	BCLC-2880-01	665.000.000.000	320.472.673.853	84	Theo từng khế ước nhận nợ	TT chi phí tiền sd đất + chi phí ĐT XD HT tại KĐT Minh Sơn, TT Triệu Sơn, Thanh Hóa	BĐS
First Commercial Bank CN TP Hồ Chí Minh (USD)	FIRST-12.11.24	80.000.000	1.645.924.800.000	60	Theo từng khế ước nhận nợ	Vay bổ sung vốn lưu động	Bảo lãnh L/C
Ngân hàng TMCP Thịnh Vượng và Phát Triển -CN Hà Nội	686.0604.2023/DN	200.000.000.000	188.220.000.000	108	Theo từng khế ước nhận nợ	TT/ Bù đắp chi phí đầu tư dự án " Resort Sao Mai Thanh Hóa" tại xã Thọ Lâm, huyện Thọ Xuân, Thanh Hóa	BĐS

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG

Cho năm tài chính 2025 kết thúc tại ngày 31/12/2025

14. VAY VÀ NỢ THUẾ TÀI CHÍNH (tiếp theo)

Chi tiết các khoản vay tại ngày 31/12/2025

Đơn vị tính: VND

Bên cho vay	Hợp đồng/Khế ước	Hạn mức/Số tiền vay		Thời hạn vay (Tháng)	Lãi suất (%)	Mục đích vay	Hình thức đảm bảo
		VND/USD	VND				
Ngân hàng TMCP Thịnh Vượng và Phát Triển -CN An Giang	540.0436A/HDTD	395.000.000.000	362.150.000.000	84	Theo từng khế ước nhận nợ	Vay bù đắp DA "Khu đô thị mới Sao Mai Lam Sơn - Sao Vàng"	BDS + BDS hình thành từ dự án+HDTG
Ngân hàng TMCP Thịnh Vượng và Phát Triển -CN An Giang	540.0436B.2024/HDTD-DN/PGBANK	150.000.000.000	137.517.450.000	84	Theo từng khế ước nhận nợ	Vay bổ sung hoàn thiện DA "KĐT mới Sao Mai Lam Sơn - Sao Vàng"	BDS + BDS hình thành từ dự án+HDTG
Ngân hàng TMCP công thương Đông Tháp	161/2023 - HECVDADT/NHCT720-TẬP ĐOÀN SAO MAI	1.027.000.000.000	627.000.000.000	70	Theo từng khế ước nhận nợ	Dự án điện mặt trời giai đoạn 1,2	TSCĐ hình thành từ dự án
Đối tượng khác	162/2023 -01161/2023 - HECVDADT/NHCT720-TẬP ĐOÀN SAO MAI	1.139.000.000.000	967.000.000.000	109	Theo từng khế ước nhận nợ	Dự án điện mặt trời giai đoạn 3,4	TSCĐ hình thành từ dự án
Đối tượng khác	Từng hợp đồng cụ thể		1.417.906.473.561	22	Theo từng hợp đồng cụ thể, trả gốc cuối kỳ	Phục vụ sản xuất kinh doanh	Tin chấp
Công ty TNHH Sinh Học Maiki Japan	01.2024/HEVV/SM.Maiki		16.560.000.000	trên 12 tháng	Theo từng hợp đồng cụ thể, trả gốc cuối kỳ	Phục vụ sản xuất kinh doanh	Tin chấp
Đối tượng khác	Từng hợp đồng cụ thể		791.487.266.765	12	Theo từng hợp đồng cụ thể, trả gốc cuối kỳ	Phục vụ sản xuất kinh doanh	Tin chấp
Tổng cộng:			6.905.048.686.502				

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG

Cho năm tài chính 2025 kết thúc tại ngày 31/12/2025

Đơn vị tính: VND

	Số cuối năm		Số đầu năm	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
15. PHẢI TRẢ NGƯỜI BÁN				
a) Ngắn hạn (*)	233.545.784.849	233.545.784.849	129.019.170.859	129.019.170.859
Bên khác	229.016.547.218	229.016.547.218	128.073.601.444	128.073.601.444
+ Công ty Cổ Phần Nông Sản Trảng An	6.335.119.350	6.335.119.350		
+ Công ty TNHH Sing Việt Sông Đốc	12.201.053.550	12.201.053.550	9.702.488.800	9.702.488.800
+ Công ty Cổ Phần Đầu Tư XD & TM Trường Thịnh	1.721.504.600	1.721.504.600	11.014.599.459	11.014.599.459
+ Công ty TNHH Trường Thăng	24.876.982.503	24.876.982.503	1.721.504.600	1.721.504.600
+ Công ty Sterling And Wilson Private Limited	183.881.887.215	183.881.887.215	24.876.982.503	24.876.982.503
+ Khách hàng khác	4.529.237.631	4.529.237.631	80.758.026.082	80.758.026.082
Bên liên quan	170.873.967	170.873.967	945.569.415	945.569.415
+ Công ty Cổ Phần Du Lịch An Giang	150.402.000	150.402.000	945.569.415	945.569.415
+ Công ty Cổ Phần Du Lịch Đồng Tháp	4.207.961.664	4.207.961.664		
+ Công ty TNHH TM Sao Mai Solar				
b) Dài hạn				
Cộng	233.545.784.849	233.545.784.849	129.019.170.859	129.019.170.859

Ghi chú (*) Thuyết minh trình bày bổ sung thông tin các khoản phải trả người bán theo bộ phận kinh doanh chính:

	Số cuối năm		Số đầu năm	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
a) Ngắn hạn	233.545.784.849	233.545.784.849	129.019.170.859	129.019.170.859
Phải trả từ chuyển nhượng bất động sản	33.670.819.096	33.670.819.096	25.761.993.529	25.761.993.529
Phải trả từ xây dựng công trình	108.121.326.063	108.121.326.063	61.986.213.375	61.986.213.375
Phải trả từ sản xuất và thương mại	88.549.211.501	88.549.211.501	34.275.968.800	34.275.968.800
Phải trả từ dịch vụ du lịch, nhà hàng và khách sạn	2.193.859.090	2.193.859.090	2.626.484.779	2.626.484.779
Phải trả khác	1.010.569.099	1.010.569.099	4.368.510.376	4.368.510.376
b) Dài hạn				
Cộng	233.545.784.849	233.545.784.849	129.019.170.859	129.019.170.859

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG

Cho năm tài chính 2025 kết thúc tại ngày 31/12/2025

Đơn vị tính: VND

15. PHẢI TRẢ NGƯỜI BÁN (tiếp theo)

- c) Số nợ quá hạn chưa thanh toán: không có
- d) Phải trả người bán là các bên liên quan: xem thuyết minh VIII.03

16. NGƯỜI MUA TRẢ TIỀN TRƯỚC

	Số cuối năm		Số đầu năm	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
a) Ngắn hạn				
Bên khác	101.473.675.184	101.473.675.184	29.927.365.559	29.927.365.559
+ Công ty Cổ Phần Dầu Tư Xây Dựng Sao Mai Bến Tre	101.473.675.184	101.473.675.184	29.444.000.559	29.444.000.559
+ Công ty Cổ phần Net Zero Carbon	5.900.000.000	5.900.000.000	5.900.000.000	5.900.000.000
+ Công ty TNHH MTV Kiểm Định & ĐT Toàn Cầu	123.558.081	123.558.081	1.325.402.712	1.325.402.712
+ Công ty TNHH Đầu tư phát triển bất động sản SEALAND	56.664.859.440	56.664.859.440		
+ Khách hàng khác	10.000.000.000	10.000.000.000		
	28.785.257.663	28.785.257.663	22.218.597.847	22.218.597.847
Bên liên quan			483.365.000	483.365.000
+ Công ty Cổ phần Đầu tư và phát triển Đa Quốc Gia IDI			83.365.000	83.365.000
+ Công ty Cổ Phần Du Lịch An Giang			400.000.000	400.000.000
b) Dài hạn				
Cộng	101.473.675.184	101.473.675.184	29.927.365.559	29.927.365.559

Thuyết minh trình bày bổ sung thông tin các khoản người mua trả tiền trước theo bộ phận kinh doanh chính: (*)

	Số cuối năm		Số đầu năm	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
a) Ngắn hạn				
Từ chuyển nhượng bất động sản	101.473.675.184	101.473.675.184	29.927.365.559	29.927.365.559
Từ sản xuất và thương mại	33.244.591.833	33.244.591.833	21.505.398.200	21.505.398.200
Từ cung cấp điện năng lượng mặt trời	56.664.859.440	56.664.859.440	22.100.000	22.100.000
Từ dịch vụ du lịch, nhà hàng và khách sạn	123.558.081	123.558.081	1.325.402.712	1.325.402.712
Từ phải trả khác	11.440.665.830	11.440.665.830	6.980.267.647	6.980.267.647
			94.197.000	94.197.000
b) Dài hạn				
Cộng	101.473.675.184	101.473.675.184	29.927.365.559	29.927.365.559

Ghi chú (*) Khoản mục này được trình bày bổ sung thông tin số đầu năm và cuối năm nhằm cung cấp thêm thông tin trình bày Thuyết minh báo cáo tài chính.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG

Cho năm tài chính 2025 kết thúc tại ngày 31/12/2025

Đơn vị tính: VND

17. THUẾ VÀ CÁC KHOẢN PHẢI NỘP NHÀ NƯỚC**a) Phải nộp**

	Số cuối năm	Số phải nộp trong năm	Số đã thực nộp trong năm	Số đầu năm
Thuế GTGT	14.000.687.385	25.430.748.219	19.838.447.809	8.408.386.975
Thuế GTGT hàng nhập khẩu		4.702.577	4.702.577	
Thuế thu nhập doanh nghiệp	63.203.527	6.669.330.754	11.799.478.114	5.193.350.887
Thuế thu nhập cá nhân	877.929.406	7.936.283.325	9.041.210.854	1.982.856.935
Thuế nhà đất, thuế đất...		2.691.984.219	72.038.162.219	69.346.178.000
Các khoản phí, lệ phí, thuế khác		17.723.854	17.723.854	
Cộng	14.941.820.318	42.750.772.948	112.739.725.427	84.930.772.797

b) Phải thu

Thuế thu nhập cá nhân	2.047.976.595		271.722.028	2.319.698.623
Cộng	2.047.976.595		271.722.028	2.319.698.623

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.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG

Cho năm tài chính 2025 kết thúc tại ngày 31/12/2025

Đơn vị tính: VND

18 . CHI PHÍ PHẢI TRẢ

	Số cuối năm	Số đầu năm
a) Ngắn hạn	32.909.014.645	40.363.363.899
Trích trước lãi vay	23.391.618.243	19.703.754.476
Trích trước chi phí GPMB KDC Xuân Thịnh & Thọ Dân	3.792.422.746	20.286.347.508
Trích trước CP khấu hao của các căn nhà trọ CBNV đã thu tiền	5.631.575.259	244.022.868
Các khoản khác	93.398.397	129.239.047
b) Dài hạn		
Cộng	32.909.014.645	40.363.363.899

19 . PHẢI TRẢ KHÁC

	Số cuối năm	Số đầu năm
a) Ngắn hạn	458.480.672.469	21.869.080.355
Kinh phí công đoàn	187.080.000	195.450.000
Bảo hiểm y tế	210.089.086	
Bảo hiểm thất nghiệp	59.964.417	
Cổ tức, lợi nhuận phải trả;	2.690.088.131	2.693.434.150
Nhận ký quỹ, ký cược ngắn hạn	200.000.000	
Võ Đức Thảo	3.031.701.738	3.022.942.659
Công ty CP Xuất Khẩu Thủy Hải Sản Sạch	418.700.000.000	
Các khoản phải trả, phải nộp khác	33.401.749.097	15.957.253.346
b) Dài hạn		
Cộng	458.480.672.469	21.869.080.355

c) Số nợ quá hạn chưa thanh toán: không có



BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG

Cho năm tài chính 2025 kết thúc tại ngày 31/12/2025

20. 1. VỐN CHỦ SỞ HỮU

1. Bảng đối chiếu biến động của vốn chủ sở hữu

Đơn vị tính: VND

	Vốn góp của CSH	Thặng dư vốn cổ phần	Quý đầu tư phát triển	Quý khác thuộc vốn chủ sở hữu	Lợi nhuận chưa phân phối	Tổng Cộng
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2024						
Vào ngày 01/01/2024	3.365.267.520.000	45.056.200.000	102.099.684.648	4.971.647.795	609.976.566.174	4.127.371.618.617
Lãi trong năm trước					190.330.236.648	190.330.236.648
Tăng do trích lập từ lợi nhuận			8.000.000.000		(10.000.000.000)	8.000.000.000
Trích quỹ từ lợi nhuận	336.514.980.000				(336.514.980.000)	(10.000.000.000)
Chia cổ tức						
Tại ngày 31/12/2024	3.701.782.500.000	45.056.200.000	110.099.684.648	4.971.647.795	453.791.822.822	4.315.701.855.265
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2025						
Vào ngày 01/01/2025	3.701.782.500.000	45.056.200.000	110.099.684.648	4.971.647.795	453.791.822.822	4.315.701.855.265
Lãi trong năm này					100.684.310.171	100.684.310.171
Chia cổ tức (*)	370.159.330.000				(370.159.330.000)	
Tại ngày 31/12/2025	4.071.941.830.000	45.056.200.000	110.099.684.648	4.971.647.795	184.316.802.993	4.416.386.165.436

(*) Theo Nghị quyết số 04/NQ.HDQT-2025 ngày 17/07/2025, Công ty thông qua phương án chi trả cổ tức năm 2024 bằng cổ phiếu, tổng giá trị dự kiến phát hành là 370.178.250.000 VND. Theo Báo cáo kết quả đợt phát hành cổ phiếu đề trả cổ tức ngày 17/10/2025, Công ty đã thành công tăng vốn từ chia cổ tức với giá trị là 370.159.330.000 VND và Công ty đã nhận được Giấy chứng nhận điều chỉnh cổ phiếu lưu ký và bù trừ chứng khoán Việt Nam ngày 06/11/2025.



BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG

Cho năm tài chính 2025 kết thúc tại ngày 31/12/2025

Đơn vị tính: VND

21 . 2. Chi tiết vốn góp của chủ sở hữu	Số cuối năm	%	Số đầu năm	%
Vốn góp của Nhà nước				
Vốn góp của các đối tượng khác	4.071.941.830.000	100,00%	3.701.782.500.000	100,00%
Cộng	4.071.941.830.000	100,00%	3.701.782.500.000	100,00%

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

	Kỳ này	Kỳ trước
Vốn đầu tư của chủ sở hữu:		
- Vốn góp đầu năm	3.701.782.500.000	3.365.267.520.000
- Vốn góp tăng trong năm	370.159.330.000	336.514.980.000
- Vốn góp giảm trong năm		
- Vốn góp cuối năm	4.071.941.830.000	3.701.782.500.000
Cổ tức, lợi nhuận đã chia	370.159.330.000	336.514.980.000

21 . 4. Cổ phiếu

	Số cuối năm	Số đầu năm
Số lượng cổ phiếu đăng ký phát hành	407.194.183	370.178.250
Số lượng cổ phiếu đã bán ra công chúng	407.194.183	370.178.250
- Cổ phiếu phổ thông	407.194.183	370.178.250
- Cổ phiếu ưu đãi		
Số lượng cổ phiếu được mua lại		
- Cổ phiếu phổ thông		
- Cổ phiếu ưu đãi		
Số lượng cổ phiếu đang lưu hành	407.194.183	370.178.250
- Cổ phiếu phổ thông	407.194.183	370.178.250
- Cổ phiếu ưu đãi		
Mệnh giá cổ phiếu đang lưu hành: 10.000 đồng/cổ phiếu		

21 . 5. Các quỹ của công ty:

	Số cuối năm	Số đầu năm
Quỹ đầu tư phát triển	110.099.684.648	110.099.684.648
Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu	4.971.647.795	4.971.647.795

22 . CÁC KHOẢN MỤC NGOÀI BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN

Ngoại tệ các loại	Số cuối năm	Số đầu năm
- Dollar Mỹ (USD)	7.081,28	7.223,78
- Yên nhật	5,00	5,00

1729
GTY
HH
JTUV
KẾ
M TO
NAM
HỒ

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG

Cho năm tài chính 2025 kết thúc tại ngày 31/12/2025

Đơn vị tính: VND

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

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

	Năm nay	Năm trước
a) Doanh thu		
Doanh thu thương mại (cá XK)	42.626.194.518	51.098.297.000
Doanh thu bất động sản	59.533.528.551	26.769.017.237
Doanh thu cung cấp dịch vụ	61.460.365.081	38.051.439.478
Doanh thu xây dựng	5.620.000.000	
Doanh thu thương mại	1.871.630.446.093	2.035.138.768.764
Doanh thu bán điện năng lượng mặt trời	595.546.794.790	610.748.862.957
Cộng	2.636.417.329.033	2.761.806.385.436

(*) Số liệu cùng kỳ năm trước được phân loại lại cho phù hợp với số liệu năm nay.

b) Doanh thu đối với các bên liên quan: xem chi tiết thuyết minh VIII.03

02. CÁC KHOẢN GIẢM TRỪ DOANH THU

	Năm nay	Năm trước
Hàng bán bị trả lại	9.991.738.203	395.969.409
Cộng	9.991.738.203	395.969.409

03. GIÁ VỐN HÀNG BÁN

	Năm nay	Năm trước
Giá vốn của thương mại (cá XK)	37.288.335.026	47.816.320.000
Giá vốn của hàng hóa bất động sản	37.774.252.685	17.766.608.098
Giá vốn của dịch vụ đã cung cấp	49.720.143.502	26.274.467.875
Giá vốn của xây dựng	6.563.343.406	
Giá vốn thương mại	1.866.591.522.427	2.027.267.109.303
Giá vốn bán điện năng lượng mặt trời	190.135.044.928	165.994.583.525
Cộng	2.188.072.641.974	2.285.119.088.801

(*) Số liệu cùng kỳ năm trước được phân loại lại cho phù hợp với số liệu năm nay.

04. DOANH THU HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH

	Năm nay	Năm trước
Lãi tiền gửi, tiền cho vay	26.562.557.408	19.606.423.581
Cổ tức, lợi nhuận được chia	243.500.000.000	189.943.933.708
Lãi chênh lệch tỷ giá	11.914.972.268	35.879.009
Lãi bán hàng trả chậm, chiết khấu thanh toán	3.584.479.445	3.812.649.460
Cộng	285.562.009.121	213.398.885.758

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG

Cho năm tài chính 2025 kết thúc tại ngày 31/12/2025

Đơn vị tính: VND

05 . CHI PHÍ TÀI CHÍNH

	Năm nay	Năm trước
Lãi tiền vay	335.471.231.637	333.151.486.395
Chiết khấu thanh toán, lãi bán hàng trả chậm		83.465.000
Hoàn nhập dự phòng		(3.494.310.076)
Lỗi chênh lệch tỷ giá	72.660.529.814	9.205.439.682
Cộng	408.131.761.451	338.946.081.001

06 . CHI PHÍ BÁN HÀNG VÀ QUẢN LÝ DOANH NGHIỆP

06 . 1. Chi phí bán hàng

	Năm nay	Năm trước
Chi phí nhân viên bán hàng	5.253.377.455	664.381.002
Các khoản chi phí bán hàng khác	11.496.622.077	14.968.194.497
Cộng	16.749.999.532	15.632.575.499

06 . 2. Chi phí quản lý doanh nghiệp

	Năm nay	Năm trước
Chi phí công cụ, dụng cụ	1.322.228.092	5.111.780.018
Chi phí nhân viên	57.880.273.931	37.908.764.623
Chi phí khấu hao	41.286.998.136	8.432.138.403
Thuế, phí, lệ phí	2.984.749.825	18.255.245
Chi phí dịch vụ mua ngoài	22.241.034.594	39.836.672.147
Các khoản chi phí QLDN khác	18.356.521.619	25.453.018.871
Cộng	144.071.806.197	116.760.629.307

07 . THU NHẬP KHÁC

	Năm nay	Năm trước
Thu từ thanh lý tài sản	172.727.272	
Tiền phạt vi phạm hợp đồng khác	358.780.500	286.427.000
Các khoản khác	753.905.913	2.114.696.931
Cộng	1.285.413.685	2.401.123.931

08 . CHI PHÍ KHÁC

	Năm nay	Năm trước
Các khoản bị phạt	43.005.108.868	21.435.417.001
Các khoản khác	5.888.054.689	2.577.514.948
Cộng	48.893.163.557	24.012.931.949

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG

Cho năm tài chính 2025 kết thúc tại ngày 31/12/2025

Đơn vị tính: VND

09 . CHI PHÍ SẢN XUẤT THEO YẾU TỐ

	Năm nay	Năm trước
Chi phí nguyên liệu, vật liệu	1.938.906.168.998	925.258.650.169
Chi phí nhân công	91.176.970.003	71.789.991.519
Chi phí khấu hao tài sản cố định	214.458.965.190	168.463.048.834
Chi phí dịch vụ mua ngoài	375.671.169.671	382.970.745.530
Chi phí khác bằng tiền	34.507.711.401	40.454.468.613
Cộng	2.654.720.985.263	1.588.936.904.665

10 CHI PHÍ THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP HIỆN HÀNH

	Năm nay	Năm trước
- Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp tính trên thu nhập chịu thuế trong năm hiện hành	1.450.250.467	6.408.882.511
Lợi nhuận KT trước thuế (1)	107.353.640.925	196.739.119.159
Các khoản điều chỉnh giảm (2)	243.500.000.000	195.011.752.052
- Các khoản thu nhập không tính thuế (cổ tức được chia)	243.500.000.000	195.011.752.052
Các khoản điều chỉnh tăng (3)	165.151.368.416	126.450.283.115
- Lãi vay bị loại và chi phí khác không được trừ	165.151.368.416	126.450.283.115
Thu nhập tính thuế = (1) - (2) + (3)	29.005.009.341	128.177.650.222
Thuế suất (*)	5%	5%
Thuế TNDN hiện hành	1.450.250.467	6.408.882.511
- Điều chỉnh chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp của các năm trước vào chi phí thuế thu nhập hiện hành năm này (**)	5.219.080.287	
Tổng chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	6.669.330.754	6.408.882.511

(*) Công ty đang áp dụng 2 loại thuế suất: 5% cho Hoạt động từ nhà máy NLMT và 20% (cho các hoạt động khác), năm 2025 chỉ có HĐ từ NLMT phát sinh thu nhập chịu thuế.

(**) Đây là khoản thuế TNDN phải nộp bổ sung theo Biên bản Kiểm toán nhà nước ngày 24/08/2009 và Biên bản làm việc đơn đốc thuế của Cơ quan thuế ngày 14/10/2025.

VII . THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRONG BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ RIÊNG.

- Các giao dịch không bằng tiền ảnh hưởng đến báo cáo lưu chuyển tiền tệ trong tương lai: Không có
- Các khoản tiền do doanh nghiệp nắm giữ nhưng không được sử dụng: Không có

3. Số tiền đi vay thực thu trong năm:

	Năm nay	Năm trước
- Tiền thu từ đi vay theo kế ước thông thường	2.642.708.201.126	7.389.626.936.757

4. Số tiền đã thực trả gốc vay trong năm:

	Năm nay	Năm trước
- Tiền trả nợ gốc vay theo kế ước thông thường:	2.787.192.690.149	5.869.576.046.939

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG

Cho năm tài chính 2025 kết thúc tại ngày 31/12/2025

Đơn vị tính: VND

VIII . NHỮNG THÔNG TIN KHÁC

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

Cam kết thuê hoạt động

Vào thúc tại ngày 31/12/2025, các khoản tiền thuê phải thu trong tương lai theo hợp đồng thuê hoạt động được trình bày như sau:

	Số cuối năm	Số đầu năm
Dưới 1 năm	4.712.254.545	5.730.399.994
Từ 1 - 5 năm	6.975.236.364	11.596.581.818
Trên 5 năm	90.909.091	986.363.636

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

Theo Nghị quyết số 03/2026/NQ-ASM ngày 07/03/2026, Công ty thông qua việc giải thể Công ty TNHH Sinh học Maiki Japan. Theo đó, kể từ ngày này, Công ty TNHH Sinh học Maiki Japan không còn là Công ty con của Công ty nữa.

Ngoài sự kiện nói trên, Ban Tổng Giám đốc Công ty khẳng định Công ty không có sự kiện trọng yếu nào phát sinh sau ngày 31 tháng 12 năm 2025 cho đến thời điểm lập Báo cáo tài chính riêng này mà chưa được xem xét điều chỉnh số liệu hoặc công bố trên Báo cáo tài chính riêng.

03 . Thông tin về các bên liên quan

a. Giao dịch với các thành viên quản lý chủ chốt và các cá nhân liên quan:

Các thành viên quản lý chủ chốt và các cá nhân có liên quan bao gồm: các thành viên Hội đồng quản trị, Ban Tổng giám đốc và các thành viên mật thiết trong gia đình các cá nhân này.

03 . Thông tin về các bên liên quan

a. Giao dịch với các thành viên quản lý chủ chốt và các cá nhân liên quan:

- Thu nhập của các thành viên quản lý chủ chốt

Họ tên	Chức vụ	Năm nay	Năm trước
Tổng Thù lao Hội đồng quản trị		960.000.000	874.615.000
Lê Văn Thành	Chủ tịch	360.000.000	360.000.000
Nguyễn Văn Hưng	Phó chủ tịch	300.000.000	214.615.000
Nguyễn Thị Hồng Loan	Thành viên	300.000.000	300.000.000
Tổng lương Ban Giám Đốc		6.573.138.000	5.972.600.000
Lê Tuấn Anh	Tổng Giám Đốc	1.305.994.000	1.115.080.000
Lê Văn Thành	Phó Tổng Giám Đốc	1.088.315.000	924.500.000
Lê Xuân Quế	Phó Tổng Giám Đốc	1.036.288.000	899.850.000
Trương Vĩnh Thành	Phó Tổng Giám Đốc	710.294.000	671.910.000
Lê Thị Phụng	Phó Tổng Giám Đốc	711.194.000	672.710.000
Lê Nguyễn Hoàng Anh Duy	Phó Tổng Giám Đốc	708.992.000	676.150.000
Trương Công Khánh	Giám Đốc Tài Chính	567.924.000	568.300.000
Ngô Thị Tố Ngân	Kế Toán Trưởng	444.137.000	444.100.000

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG

Cho năm tài chính 2025 kết thúc tại ngày 31/12/2025

Đơn vị tính: VND

b. Giao dịch với các bên liên quan khác:

Bên liên quan	Mối quan hệ
+ Công ty TNHH Dũng Thịnh Phát Sài Gòn	Công ty con
+ Công ty Cổ phần Du Lịch Đồng Tháp	Công ty con
+ Công ty Cổ phần Du Lịch An Giang	Công ty con
+ Công ty Cổ phần Nhựt Hồng	Công ty con
+ Công ty TNHH Sao Mai Super Feed	Công ty con
+ Công ty TNHH TM Sao Mai Solar	Công ty con
+ Công ty Cổ phần Đầu tư và phát triển Đa Quốc Gia	Công ty con
+ Công ty Cổ phần Đầu tư Du lịch và Phát triển Thủy sản	Công ty con
+ Công ty TNHH Sinh Học MAIKI JAPAN	Công ty con
+ Công ty Cổ phần Điện Mặt Trời EUROPLAST Long An	Công ty con
+ Công ty Cổ phần Đầu Tư Vĩnh An Đắc Nông	Công ty con
+ Công ty Cổ phần Bóng Đá Đồng Tháp	Đầu tư dài hạn khác

Trong năm, Công ty có phát sinh các nghiệp vụ với các bên liên quan. Các nghiệp vụ chủ yếu như sau:

Bên liên quan	Nội dung nghiệp vụ	Năm nay	Năm trước
+ Công ty Cổ phần Đầu tư và phát triển Đa Quốc Gia (Công ty con)			
	1. Bán hàng trong năm	6.327.162.369	903.924.069
	- Bán thiết bị	50.895.702	
	- Thuê đất	206.666.667	661.666.667
	- Xây dựng công trình	6.069.600.000	
	- Nhà hàng, khách sạn		242.257.402
	2. Mua hàng trong năm	43.279.061.200	48.103.320.000
	- Cá tra Fillet đông lạnh	42.963.361.200	47.816.320.000
	- Phí ủy thác xuất khẩu cá tra	315.700.000	287.000.000
	3. Vay huy động		978.000.000.000
	- Vay huy động vốn		885.500.000.000
	- Phải trả tiền mượn tạm		92.500.000.000
	4. Chi tiền trong năm		1.304.628.597.000
	- Lãi vay huy động		42.428.597.000
	- Trả tiền vay		1.169.700.000.000
	- Trả tiền mượn tạm		92.500.000.000
	5. Các khoản khác	42.626.194.518	52.283.691.268
	- Ủy thác xuất khẩu cá tra	42.626.194.518	51.127.390.700
	- Thu hộ cước vận chuyển		1.156.300.568

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG

Cho năm tài chính 2025 kết thúc tại ngày 31/12/2025

Đơn vị tính: VND

Bên liên quan	Nội dung nghiệp vụ	Năm nay	Năm trước
+ Công ty Cổ phần Du Lịch An Giang (Công ty con)			
	1. Bán hàng trong năm	903.251.800	
	- Nhà hàng, KS, tour du lịch	903.251.800	
	2. Mua hàng trong năm	5.470.826.730	6.605.325.678
	- Nhà hàng, KS, tour du lịch	5.017.506.730	6.605.325.678
	- Nước uống đóng chai, đóng bình An Hào	453.320.000	
	3. Cho vay huy động	59.300.000.000	47.200.000.000
	- Cho vay vốn	59.300.000.000	47.200.000.000
	4. Thu trong năm	44.216.876.000	46.529.718.000
	- Thu tiền vay	36.000.000.000	39.500.000.000
	- Thu lãi vay	8.216.876.000	7.029.718.000
+ Công ty Cổ phần Du Lịch Đồng Tháp (Công ty con)			
	1. Bán hàng trong năm	1.196.055.009	1.400.885.381
	- Nhà hàng, khách sạn	789.055.009	1.030.885.381
	- Thuê tài sản	407.000.000	370.000.000
	2. Mua hàng trong năm	1.829.663.400	1.150.148.961
	- Nhà hàng, KS, vé máy bay	1.829.663.400	1.150.148.961
	3. Cho vay huy động	4.400.000.000	
	- Cho vay vốn	4.400.000.000	
	4. Thu tiền trong năm	4.476.829.000	13.238.663.000
	- Vay huy động vốn		1.200.000.000
	- Thu tiền cho vay	4.400.000.000	9.000.000.000
	- Thu lãi vay	76.829.000	38.663.000
	- Thu tiền mượn tạm		3.000.000.000
	5. Chi tiền trong năm		4.613.424.000
	- Trả tiền vay		1.200.000.000
	- Lãi vay		413.424.000
	- Trả tiền mượn tạm		3.000.000.000
+ Công ty TNHH Sao Mai Super Feed (Công ty con)			
	1. Bán hàng trong năm		5.800.000
	- Nhà hàng, khách sạn		5.800.000
	2. Thu tiền trong năm	130.000.000.000	223.070.000.000
	- Thu tiền cổ tức	130.000.000.000	160.000.000.000
	- Vay huy động vốn		63.070.000.000
	3. Chi tiền trong năm		137.275.036.000
	- Trả tiền vay		126.000.000.000
	- Trả lãi vay		11.275.036.000

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG

Cho năm tài chính 2025 kết thúc tại ngày 31/12/2025

Đơn vị tính: VND

Bên liên quan	Nội dung nghiệp vụ	Năm nay	Năm trước
+ Công ty Cổ phần Nhựt Hồng (Công ty con)			
	1. Bán hàng trong năm	15.865.512.000	4.352.794.200
	- Phí môi giới BĐS	15.205.512.000	3.692.794.200
	- Cho thuê văn phòng	660.000.000	660.000.000
	2. Thu tiền trong năm:	30.042.861.955	29.831.396.285
	- Thu tiền cho vay	21.900.000.000	15.600.000.000
	- Thu lãi vay	1.397.513.000	2.636.021.000
	- Thu tiền cho mượn tạm	6.745.348.955	11.595.375.285
	3. Chi tiền trong năm	6.745.348.955	38.395.375.285
	- Chi tiền cho vay		26.800.000.000
	- Cho mượn tạm	6.745.348.955	11.595.375.285
+ Công ty Cổ phần Điện Mặt Trời EUROPLAST Long An (Công ty con)			
	1. Vay huy động	60.700.000.000	117.500.000.000
	- Vay huy động vốn	60.700.000.000	117.500.000.000
	2. Thu tiền trong năm	110.800.000.000	23.000.000.000
	- Thu tiền mượn	7.300.000.000	
	- Thu cổ tức	103.500.000.000	23.000.000.000
	3. Chi tiền trong năm	174.431.546.000	105.557.308.000
	- Cho mượn tạm	7.300.000.000	
	- Cho vay vốn	16.500.000.000	
	- Lãi vay	3.931.546.000	8.767.308.000
	- Trả tiền vay	146.700.000.000	96.790.000.000
+ Công ty TNHH TM Sao Mai Solar (Công ty con)			
	1. Bán hàng trong năm	14.287.200	
	- Nhà hàng, khách sạn	14.287.200	
	2. Mua hàng trong năm	16.285.263.192	17.988.081.480
	- Thuê QL vận hành NM điện NLMT	16.117.588.440	17.988.081.480
	- Thuê hệ thống điện áp mái	167.674.752	
	3. Thu tiền trong năm	16.000.000.000	44.918.151.000
	- Thu cổ tức	10.000.000.000	
	- Vay huy động vốn		36.000.000.000
	- Thu tiền cho vay		7.500.000.000
	- Thu lãi vay		418.151.000
	- Thu tiền cho mượn tạm	6.000.000.000	1.000.000.000
	4. Chi tiền trong năm		38.512.493.000
	- Lãi vay		1.512.493.000
	- Trả tiền vay		36.000.000.000
	- Cho mượn tạm		1.000.000.000

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG

Cho năm tài chính 2025 kết thúc tại ngày 31/12/2025

Đơn vị tính: VND

Bên liên quan	Nội dung nghiệp vụ	Năm nay	Năm trước
+ Công ty Cổ phần Đầu tư Du lịch và Phát triển Thủy sản (Công ty con)			
	1. Vay huy động		26.700.000.000
	- Vay huy động vốn		26.700.000.000
	2. Thu tiền trong năm	43.600.000.000	46.000.000.000
	- Thu tiền mượn tạm	43.600.000.000	46.000.000.000
	3. Chi tiền trong năm	43.600.000.000	259.542.543.000
	- Trả tiền vay		199.700.000.000
	- Lãi vay phải trả		13.842.543.000
	- Cho mượn tạm	43.600.000.000	46.000.000.000
+ Công ty TNHH Sinh Học MAIKI JAPAN (Công ty con)			
	1. Bán hàng trong năm	1.596.000.000	
	- Cho thuê văn phòng	1.596.000.000	
	2. Vay huy động		17.260.000.000
	- Vay huy động vốn		17.260.000.000
	3. Chi tiền trong năm	1.395.208.000	954.434.000
	- Trả tiền vay	300.000.000	400.000.000
	- Lãi vay phải trả	1.095.208.000	554.434.000
+ Công ty CP Dũng Thịnh Phát Sài Gòn (Công ty con)			
	1. Chi tiền trong năm		50.000.000
	- Cho mượn tạm		50.000.000
+ Công ty Cổ phần Đầu Tư Vĩnh An Đắc Nông (Công ty con)			
	1. Chi tiền trong năm	2.000.000.000	2.900.000.000
	- Cho mượn tạm	2.000.000.000	2.900.000.000

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

CÁC KHOẢN PHẢI THU KHÁCH HÀNG

Bên liên quan	Nội dung nghiệp vụ	Số cuối năm	Số đầu năm
+ Công ty Cổ phần Đầu tư và phát triển Đa Quốc Gia I.D.I (Công ty con)			
	- Dịch vụ nhà hàng - khách sạn		156.944.402

CÁC KHOẢN PHẢI TRẢ NHÀ CUNG CẤP

Bên liên quan	Nội dung nghiệp vụ	Số cuối năm	Số đầu năm
+ Công ty Cổ phần Du Lịch An Giang (Công ty con)			
	- Dịch vụ nhà hàng - khách sạn	170.873.967	945.569.415
+ Công ty Cổ phần Du Lịch Đồng Tháp (Công ty con)			
	- Dịch vụ nhà hàng - khách sạn	150.402.000	
+ Công ty TNHH TM Sao Mai Solar (Công ty con)			
	- Thuê QL vận hành NM SM Solar	4.170.173.760	
	- Thuê hệ thống điện NLMT áp mái	37.787.904	

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG

Cho năm tài chính 2025 kết thúc tại ngày 31/12/2025

Đơn vị tính: VND

CÁC KHOẢN NGƯỜI MUA TRẢ TIỀN TRƯỚC

Bên liên quan	Nội dung nghiệp vụ	Số cuối năm	Số đầu năm
+ Công ty Cổ phần Đầu tư và phát triển Đa Quốc Gia I.D.I (Công ty con)	- Dịch vụ nhà hàng - khách sạn		83.365.000
+ Công ty Cổ phần Du Lịch An Giang (Công ty con)	- Dịch vụ nhà hàng - khách sạn		400.000.000

CÁC KHOẢN PHẢI THU KHÁC

Bên liên quan	Nội dung nghiệp vụ	Số cuối năm	Số đầu năm
+ Công ty CP Dững Thịnh Phát Sài Gòn (Công ty con)	- Mượn tạm tiền	365.000.000	365.000.000
+ Công ty Cổ phần Đầu Tư Vĩnh An Đắc Nông (Công ty con)	- Mượn tạm tiền	11.976.889.000	9.976.889.000

PHẢI THU VỀ CHO VAY NGẮN HẠN, DÀI HẠN

Bên liên quan	Nội dung nghiệp vụ	Số cuối năm	Số đầu năm
+ Công ty Cổ phần Du Lịch An Giang (Công ty con)	- Vay vốn lưu động dài hạn	105.600.000.000	82.300.000.000
+ Công ty Cổ phần Nhứt Hồng (Công ty con)	- Vay vốn lưu động dài hạn		21.900.000.000
+ Công ty Cổ phần Điện Mặt Trời EUROPLAST Long An (Công ty con)	- Vay vốn lưu động ngắn hạn	16.500.000.000	

VAY VÀ NỢ THUÊ TÀI CHÍNH NGẮN HẠN, DÀI HẠN

Bên liên quan	Nội dung nghiệp vụ	Số cuối năm	Số đầu năm
+ Công ty Cổ phần Điện Mặt Trời EUROPLAST Long An (Công ty con)	- Vay vốn lưu động dài hạn		86.000.000.000
+ Công ty TNHH Sinh Học MAIKI JAPAN (Công ty con)	- Vay vốn lưu động ngắn hạn	16.560.000.000	16.860.000.000

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN SAO MAI

Địa chỉ: 326 Hùng Vương, Phường Long Xuyên, An Giang

Báo cáo tài chính riêng

Cho năm tài chính 2025 kết thúc tại ngày 31/12/2025

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG

Cho năm tài chính 2025 kết thúc tại ngày 31/12/2025

Đơn vị tính: VND

04. Thông tin bộ phận**a. Khu vực địa lý**

Nhằm phục vụ cho công tác quản lý của Công ty, Công ty được tổ chức quản lý và hạch toán theo các đơn vị kinh doanh ở các khu vực khác nhau do đó báo cáo bộ phận theo các khu vực như sau:

- Thông tin về kết quả kinh doanh, tài sản cố định và các tài sản dài hạn khác và giá trị các khoản chi phí lớn không bằng tiền của bộ phận theo khu vực địa lý của Công ty

	Năm nay	An Giang	Đồng Tháp	Địa bàn khác	Tổng cộng
Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ ra bên ngoài		2.530.099.136.281	42.626.194.518	53.700.260.031	2.626.425.590.830
Doanh thu thuần cung cấp giữa các bộ phận					
Tổng doanh thu thuần bán hàng và cung cấp dịch vụ		2.530.099.136.281	42.626.194.518	53.700.260.031	2.626.425.590.830
Giá vốn hàng bán		2.105.904.998.008	37.288.335.026	44.879.308.940	2.188.072.641.974
Kết quả kinh doanh theo bộ phận		424.194.138.273	5.337.859.492	8.820.951.091	438.352.948.856
Các chi phí không phân bổ theo bộ phận					(160.821.805.729)
Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh					277.531.143.127
Doanh thu hoạt động tài chính					285.562.009.121
Chi phí tài chính					(408.131.761.451)
Thu nhập khác					1.285.413.685
Chi phí khác					(48.893.163.557)
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành					(6.669.330.754)
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại					
Lợi nhuận sau thuế TNDN					100.684.310.171
Tổng chi phí đã phát sinh để mua tài sản cố định và các tài sản dài hạn khác					70.463.752.154
Tổng chi phí khấu hao và phân bổ chi phí trả trước dài hạn					214.458.965.190

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN SAO MAI

Địa chỉ: 326 Hùng Vương, Phường Long Xuyên, An Giang

Báo cáo tài chính riêng
Cho năm tài chính 2025 kết thúc tại ngày 31/12/2025

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG

Cho năm tài chính 2025 kết thúc tại ngày 31/12/2025

Đơn vị tính: VND

04. Thông tin bộ phận (tiếp theo)	Năm trước			
a. Khu vực địa lý	An Giang	Đồng Tháp	Địa bàn khác	Tổng cộng
Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ ra bên ngoài	1.569.130.431.974	1.100.111.757.400	92.168.226.653	2.761.410.416.027
Doanh thu thuần cung cấp giữa các bộ phận	1.569.130.431.974	1.100.111.757.400	92.168.226.653	2.761.410.416.027
Tổng doanh thu thuần bán hàng và cung cấp dịch vụ	1.116.458.843.396	1.089.283.428.500	79.376.816.905	2.285.119.088.801
Giá vốn hàng bán	452.671.588.578	10.828.328.900	12.791.409.748	476.291.327.226
Kết quả kinh doanh theo bộ phận				(132.393.204.806)
Các chi phí không phân bổ theo bộ phận				343.898.122.420
Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh				213.398.885.758
Doanh thu hoạt động tài chính				(338.946.081.001)
Chi phí tài chính				2.401.123.931
Thu nhập khác				(24.012.931.949)
Chi phí khác				(6.408.882.511)
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành				190.330.236.648
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại				166.883.915.957
Lợi nhuận sau thuế TNDN				168.463.048.834
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				
- Tài sản và nợ phải trả bộ phận theo khu vực địa lý				
Số cuối năm	An Giang	Đồng Tháp	Địa bàn khác	Tổng cộng
Tài sản bộ phận	11.599.758.716.016	8.929.149.346	589.865.779.269	12.198.553.644.631
Tài sản không phân bổ	11.599.758.716.016	8.929.149.346	589.865.779.269	12.198.553.644.631
Tổng tài sản	762.634.619.448	31.590.000	114.452.583.245	877.118.792.693
Nợ phải trả bộ phận				6.905.048.686.502
Nợ phải trả không phân bổ				
Tổng nợ phải trả	762.634.619.448	31.590.000	114.452.583.245	7.782.167.479.195

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG
Cho năm tài chính 2025 kết thúc tại ngày 31/12/2025

04. Thông tin bộ phận (tiếp theo)

a. Khu vực địa lý

- Tài sản và nợ phải trả bộ phận theo khu vực địa lý

Số đầu năm		Đơn vị tính: VND		
	An Giang	Đồng Tháp	Địa bàn khác	Tổng cộng
Tài sản bộ phận	6.463.190.481.827	1.660.876.749.361	3.529.835.039.425	11.653.902.270.613
Tài sản không phân bổ				
Tổng tài sản	6.463.190.481.827	1.660.876.749.361	3.529.835.039.425	11.653.902.270.613
Nợ phải trả bộ phận	211.175.259.695	9.181.591.126	119.852.789.002	340.209.639.823
Nợ phải trả không phân bổ				
Tổng nợ phải trả	211.175.259.695	9.181.591.126	119.852.789.002	6.997.990.775.525

b. Báo cáo bộ phận thứ yếu theo lĩnh vực kinh doanh

Năm nay	Chi tiêu	Điện mặt trời	Bất động sản	Xây dựng	Thương mại	Doanh thu khác	Tổng cộng
Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ ra bên ngoài		595.546.794.790	49.541.790.348	5.620.000.000	1.914.256.640.611	61.460.365.081	2.626.425.590.830
Tài sản bộ phận		4.049.868.236.393	5.254.457.305.513	173.642.038.866	1.680.505.011.283	1.040.081.002.576	12.198.553.644.631
Tổng chi phí đã phát sinh để mua tài sản cố định và các tài sản dài hạn khác							70.463.752.154
Năm trước							
Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ ra bên ngoài		610.748.862.957	26.373.047.828		993.470.209.964	1.130.818.295.278	2.761.410.416.027
Tài sản bộ phận		4.021.489.298.234	4.390.708.053.476	143.309.330.295	1.325.540.035.728	1.772.855.552.880	11.653.902.270.613
Tổng chi phí đã phát sinh để mua tài sản cố định và các tài sản dài hạn khác							166.883.915.957



CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN SAO MAI

Địa chỉ: 326 Hùng Vương, Phường Long Xuyên, An Giang

Báo cáo tài chính riêng
Cho năm tài chính 2025 kết thúc tại ngày 31/12/2025

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG

Cho năm tài chính 2025 kết thúc tại ngày 31/12/2025

Đơn vị tính: VND

05 . Giá trị hợp lý của tài sản và nợ phải trả tài chính

	Giá trị sổ sách				Giá trị hợp lý			
	Số cuối năm		Số đầu năm		Số cuối năm		Số đầu năm	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Giá trị	Giá trị	
Tài sản tài chính								
Tiền và các khoản tương đương tiền	29.831.197.015		198.229.836.356		29.831.197.015		198.229.836.356	
Phải thu khách hàng	508.116.651.472	(9.791.211.068)	136.964.674.389	(9.791.211.068)	498.325.440.404		127.173.463.321	
Trả trước cho người bán	1.493.039.897.263		1.533.335.284.398		1.493.039.897.263		1.533.335.284.398	
Các khoản phải thu khác	207.755.756.661		200.614.123.302		207.755.756.661		200.614.123.302	
Đầu tư tài chính ngắn hạn	255.021.869.108		257.582.355.143		255.021.869.108		257.582.355.143	
Đầu tư tài chính dài hạn	2.311.681.715.311	(2.000.000.000)	2.304.181.715.311	(2.000.000.000)	2.309.681.715.311		2.302.181.715.311	
Cộng	4.805.447.086.830	(11.791.211.068)	4.630.907.988.899	(11.791.211.068)	4.793.655.875.762		4.619.116.777.831	
Nợ phải trả tài chính								
Phải trả cho người bán	233.545.784.849		129.019.170.859		233.545.784.849		129.019.170.859	
Người mua trả tiền trước	101.473.675.184		29.927.365.559		101.473.675.184		29.927.365.559	
Vay và nợ	6.905.048.686.502		6.997.990.775.525		6.905.048.686.502		6.997.990.775.525	
Phải trả người lao động	6.561.740.254		4.893.801.380		6.561.740.254		4.893.801.380	
Các khoản phải trả khác	458.480.672.469		21.869.080.355		458.480.672.469		21.869.080.355	
Cộng	7.705.110.559.258	-	7.183.700.193.678	-	7.705.110.559.258		7.183.700.193.678	

Giá trị hợp lý của các tài sản tài chính và nợ phải trả tài chính được phản ánh theo giá trị mà công cụ tài chính có thể được chuyển đổi trong một giao dịch hiện tại giữa các bên có đầy đủ hiểu biết và mong muốn giao dịch.

Công ty sử dụng phương pháp và giá định sau để ước tính giá trị hợp lý:

- Giá trị hợp lý của tiền và các khoản tương đương tiền, phải thu khách hàng, cho vay, các khoản phải thu khác, vay, phải trả người bán, người lao động, cổ phiếu chuyển đổi và các khoản phải trả ngắn hạn khác tương đương giá trị sổ sách (đã trừ dự phòng cho phân ước tính có khả năng không thu hồi được) của các khoản mục này do có kỳ hạn ngắn.

11729
NG TY
NH
VỤ TƯ VẤN
NH KẾ T
EM TOÁN
A NAM
PHÓC

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG

Cho năm tài chính 2025 kết thúc tại ngày 31/12/2025

Đơn vị tính: VND

- Giá trị hợp lý của các tài sản tài chính sẵn sàng để bán được niêm yết trên thị trường chứng khoán là giá giao dịch công bố tại ngày kết thúc kỳ kế toán. Công ty chưa thực hiện đánh giá chính thức các tài sản tài chính sẵn sàng để bán chưa niêm yết. Tuy nhiên Ban Tổng Giám đốc đánh giá giá trị hợp lý của các tài sản tài chính này không có sự khác biệt trọng yếu so với giá trị ghi sổ.

06. Mục đích và chính sách quản lý rủi ro của Công ty

a. Rủi ro tín dụng

Rủi ro tín dụng là rủi ro mà một bên tham gia trong một công cụ tài chính hoặc hợp đồng giao dịch không thực hiện các nghĩa vụ của mình, dẫn đến tổn thất về tài chính cho Công ty.

Công ty có các rủi ro tín dụng từ các hoạt động sản xuất kinh doanh (chủ yếu đối với các khoản phải thu khách hàng) và hoạt động tài chính (tiền gửi ngân hàng và các công cụ tài chính khác).

- *Phải thu khách hàng*

Công ty giảm thiểu rủi ro tín dụng bằng cách chi giao dịch với các đơn vị có khả năng tài chính tốt và nhân viên kế toán công nợ thường xuyên theo dõi nợ phải thu để đơn đốc thu hồi. Trên cơ sở này và khoản phải thu của Công ty liên quan đến nhiều khách hàng khác nhau nên rủi ro tín dụng tập trung đối với khoản phải thu khách hàng là thấp.

- *Tiền gửi ngân hàng*

Phần lớn tiền gửi ngân hàng của Công ty được gửi tại các ngân hàng lớn, có uy tín ở Việt Nam. Công ty nhận thấy mức độ tập trung rủi ro tín dụng đối với tiền gửi ngân hàng là thấp.

b. Rủi ro thanh khoản

Rủi ro thanh khoản là rủi ro Công ty gặp khó khăn khi thực hiện nghĩa vụ tài chính do thiếu vốn.

Ban Tổng Giám đốc chịu trách nhiệm cao nhất trong quản lý rủi ro thanh khoản. Rủi ro thanh khoản của Công ty chủ yếu phát sinh từ việc các tài sản tài chính và nợ phải trả tài chính có các thời điểm đáo hạn lệch nhau.

Công ty quản lý rủi ro thanh khoản thông qua việc duy trì một dự trữ một lượng tiền và các khoản tương đương tiền phù hợp và các khoản vay ở mức mà Ban Tổng Giám đốc cho là đủ để đáp ứng nhu cầu hoạt động của Công ty nhằm giảm thiểu ảnh hưởng của những biến động về luồng tiền.

Bảng dưới đây tổng hợp thời hạn thanh toán của các khoản nợ phải trả tài chính của Công ty dựa trên các khoản thanh toán dự kiến theo hợp đồng trên cơ sở chưa được chiết khấu:



CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN SAO MAI

Địa chỉ: 326 Hùng Vương, Phường Long Xuyên, An Giang

Báo cáo tài chính riêng
Cho năm tài chính 2025 kết thúc tại ngày 31/12/2025

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG

Cho năm tài chính 2025 kết thúc tại ngày 31/12/2025

Đơn vị tính: VND

06. Mục đích và chính sách quản lý rủi ro của Công ty (tiếp theo)

Tại ngày 31/12/2025	Từ 01 năm trở xuống	Trên 01 năm đến 05 năm	Trên 05 năm	Cộng
Phải trả cho người bán	233.545.784.849			233.545.784.849
Người mua trả tiền trước	101.473.675.184			101.473.675.184
Vay và nợ	2.071.615.989.088	3.531.432.697.414	1.302.000.000.000	6.905.048.686.502
Các khoản phải trả phải nộp khác	458.480.672.469			458.480.672.469
Cộng	2.898.025.136.235	3.531.432.697.414	1.302.000.000.000	7.698.548.819.004



BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG*Cho năm tài chính 2025 kết thúc tại ngày 31/12/2025*

Đơn vị tính: VND

b. Rủi ro thanh khoản (tiếp theo)

Công ty cho rằng mức độ tập trung rủi ro đối với việc trả nợ là thấp. Công ty có khả năng thanh toán các khoản nợ đến hạn từ dòng tiền từ hoạt động kinh doanh và tiền thu từ các tài sản tài chính đáo hạn.

c. Rủi ro thị trường

Rủi ro thị trường là rủi ro mà giá trị hợp lý hoặc các luồng tiền trong tương lai của công cụ tài chính sẽ biến động theo những thay đổi của giá thị trường. Rủi ro thị trường bao gồm 3 loại: rủi ro ngoại tệ, rủi ro lãi suất.

Các phân tích về độ nhạy trình bày dưới đây được lập trên cơ sở giá trị các khoản nợ thuần, tỷ lệ giữa các khoản nợ có lãi suất cố định và các khoản nợ có lãi suất thả nổi là không thay đổi.

- Rủi ro ngoại tệ

Rủi ro ngoại tệ là rủi ro mà giá trị hợp lý hoặc các luồng tiền trong tương lai của công cụ tài chính sẽ biến động theo những thay đổi của tỷ giá hối đoái.

Công ty xuất khẩu sản phẩm với đồng tiền giao dịch chủ yếu là USD do vậy bị ảnh hưởng bởi sự biến động của tỷ giá hối đoái.

Tài sản/(Nợ phải trả) thuần có gốc ngoại tệ của Công ty như sau: Nguyên tệ USD

<i>Chi tiêu</i>	<i>Số cuối năm</i>	<i>Số đầu năm</i>
Tiền và các khoản tương đương tiền	7.081,28	7.223,78
Tài sản/(Nợ phải trả) thuần có gốc ngoại tệ	7.081,28	7.223,78

Dưới đây là bảng phân tích các tác động có thể xảy ra đối với lợi nhuận thuần của Công ty sau khi xem xét mức hiện tại của tỷ giá hối đoái và sự biến động trong quá khứ cũng như kỳ vọng của thị trường trong tương lai. Phân tích này dựa trên giả định là tất cả các biến số khác sẽ không thay đổi, đặc biệt là lãi suất, và bỏ qua ảnh hưởng của các dự báo bán hàng và đi vay.

	<i>Ảnh hưởng đến lợi nhuận thuần</i>	
	<i>Số cuối năm</i>	<i>Số đầu năm</i>
Tỷ giá hối đoái VND và USD tăng 2%	3.693.171	3.648.153
Tỷ giá hối đoái VND và USD giảm 2%	(3.693.171)	(3.648.153)

- Rủi ro lãi suất

Rủi ro lãi suất là rủi ro mà giá trị hợp lý hoặc các luồng tiền trong tương lai của công cụ tài chính sẽ biến động theo những thay đổi của lãi suất thị trường.

Rủi ro lãi suất của Công ty chủ yếu liên quan đến tiền, các khoản tiền gửi ngắn hạn và các khoản vay.

Công ty quản lý rủi ro lãi suất bằng cách phân tích tình hình thị trường để có được các lãi suất có lợi nhất và vẫn nằm trong giới hạn quản lý rủi ro của mình.

Công ty không thực hiện phân tích độ nhạy đối với lãi suất vì rủi ro do thay đổi lãi suất tại ngày lập báo cáo là không đáng kể.

d. Tài sản đảm bảo*- Tài sản thế chấp cho đơn vị khác*

Công ty đã sử dụng các khoản phải thu, hàng tồn kho, tài sản cố định hữu hình, quyền sử dụng đất làm tài sản thế chấp cho các khoản vay từ Ngân hàng. Giá trị sổ sách của các tài sản thế chấp như sau:

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG

Cho năm tài chính 2025 kết thúc tại ngày 31/12/2025

Đơn vị tính: VND

- Tài sản thế chấp cho đơn vị khác (tiếp theo)

	Số cuối năm	Số đầu năm
Tiền gửi có kỳ hạn	279.700.000.000	397.621.887.038
Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	50.000.000.000	57.082.355.143
Hàng tồn kho	1.313.092.256.437	567.712.347.669
Tài sản cố định hữu hình	3.218.568.706.761	2.898.567.151.179
Quyền sử dụng đất	707.943.288.618	719.213.039.062
Cổ phiếu	950.158.079.640	997.398.163.912
Bất động sản đầu tư	120.040.747.434	193.407.315.889

- Tài sản nhận thế chấp của đơn vị khác

Công ty không nắm giữ tài sản đảm bảo nào của đơn vị khác vào ngày 31 tháng 12 năm 2025 và ngày 01 tháng 01 năm 2025.

07. Thông tin về hoạt động liên tục

Trong kỳ kế toán, không có hoạt động hoặc sự kiện phát sinh nào có ảnh hưởng đáng kể đến khả năng hoạt động liên tục của Công ty. Vì vậy, Báo cáo tài chính riêng của Công ty được lập trên cơ sở giả định Công ty sẽ hoạt động liên tục.

08. Số liệu so sánh

Số liệu so sánh là số liệu của Báo cáo tài chính riêng cho năm tài chính 2024 kết thúc ngày 31/12/2024 đã được kiểm toán bởi Công ty TNHH DV Tư vấn Tài chính Kế toán & Kiểm toán Phía Nam (AASCs).

An Giang, ngày 24 tháng 03 năm 2026

Người lập biểu

TRẦN BẢO ĐÔNG

Kế toán trưởng

NGÔ THỊ TÔ NGÂN

Thay mặt Ban Tổng giám đốc

Phó Tổng Giám đốc



LÊ THỊ PHƯỢNG



An Giang, ngày 28 tháng 03 năm 2026

Số: 0329./2026/ASM-PKT

(V/v: Giải trình BCTC riêng năm 2025
đã được kiểm toán)

Kính gửi: - Ủy ban Chứng khoán Nhà Nước.
- Sở Giao dịch Chứng khoán Tp.Hồ Chí Minh

Công ty Cổ Phần Tập Đoàn Sao Mai (“Công ty”) (mã CK: ASM) giải trình biến động kết quả kinh doanh trên Báo cáo tài chính riêng đã được kiểm toán năm 2025:

Giải trình chênh lệch kết quả kinh doanh giữa Báo cáo tài chính riêng năm 2025 và Báo cáo tài chính riêng năm 2024 đã được kiểm toán:

ĐVT: VND

Khoản mục	BCTC riêng năm 2025	BCTC riêng năm 2024	Tăng/giảm (năm 2025/ năm 2024)	Tỷ lệ tăng/giảm (%)
Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp	100.684.310.171	190.330.236.648	(89.645.926.477)	(47,10)

Nguyên nhân biến động chủ yếu như sau:

- Chi phí tài chính tăng 20,41% tương đương 69.185.680.450 VND, do lãi tiền vay và chênh lệch tỷ giá tăng.
- Chi phí quản lý doanh nghiệp tăng 23,39% tương đương 27.311.176.890 VND, do chi phí vận hành đưa Resort Lamori vào sử dụng và một số chi phí quản lý khác không được vốn hóa vào các dự án.
- Chi phí khác tăng 103,61% tương đương 24.880.231.608 VND tăng do các khoản chậm nộp thuế.

Trên đây là giải trình của Công ty về Báo cáo tài chính riêng năm 2025 đã được kiểm toán.

Trân trọng!

Nơi nhận:

- Như trên
- Lưu: VT.



LÊ THỊ PHƯỢNG