

CÔNG TY CỔ PHẦN BẤT ĐỘNG SẢN SÀI GÒN VIỆT NAM

(Thành lập tại nước Cộng hòa Xã hội Chủ nghĩa Việt Nam)

BÁO CÁO TÀI CHÍNH ĐÃ ĐƯỢC KIỂM TOÁN

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2022

MỤC LỤC

| | Trang |
|--------------------------------------|--------------|
| BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC | 2 – 3 |
| BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP | 4 – 5 |
| BÁO CÁO TÀI CHÍNH ĐÃ ĐƯỢC KIỂM TOÁN | |
| Bảng cân đối kế toán | 6 – 7 |
| Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh | 8 |
| Báo cáo lưu chuyển tiền tệ | 9 – 10 |
| Thuyết minh Báo cáo tài chính | 11 – 32 |

CÔNG TY CỔ PHẦN BẤT ĐỘNG SẢN SÀI GÒN VI NA

Số 628-630 Võ Văn Kiệt, Phường 1, Quận 5,
Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam

BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2022

BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Ban Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần Bất động sản Sài Gòn Vi Na (sau đây gọi tắt là "Công ty") đệ trình báo cáo này cùng với Báo cáo tài chính đã được kiểm toán cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2022.

THÀNH VIÊN HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ, BAN KIỂM SOÁT VÀ BAN TỔNG GIÁM ĐỐC**HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ**

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

| | |
|------------------------|--------------|
| Ông Nguyễn Quang Hiển | Chủ tịch |
| Ông Nguyễn Quang Trung | Phó Chủ tịch |
| Ông Vũ Hoài Nam | Thành viên |
| Bà Bùi Hương Quế | Thành viên |
| Ông Nguyễn Vũ Anh Tú | Thành viên |

BAN KIỂM SOÁT

Các thành viên của Ban Kiểm soát trong suốt năm và đến ngày lập báo cáo này gồm:

| | |
|-------------------------|------------|
| Ông Trương Thành Long | Trưởng ban |
| Ông Đào Ngọc Phương Nam | Thành viên |
| Bà Đoàn Thu Hương | Thành viên |

BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Thành viên của Ban Tổng Giám đốc trong suốt năm và đến ngày lập báo cáo này gồm:

| | |
|----------------------|---------------|
| Ông Nguyễn Vũ Anh Tú | Tổng Giám đốc |
|----------------------|---------------|

KIỂM TOÁN VIÊN

Báo cáo tài chính kèm theo được kiểm toán bởi Công ty TNHH Kiểm toán & Tư vấn RSM Việt Nam, thành viên Hãng RSM Quốc tế.

TRÁCH NHIỆM CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Ban Tổng Giám đốc Công ty chịu trách nhiệm lập Báo cáo tài chính hàng năm phản ánh một cách trung thực và hợp lý tình hình tài chính, kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ của Công ty trong năm. Trong việc lập Báo cáo tài chính này, Ban Tổng Giám đốc được yêu cầu phải:

- Lựa chọn các chính sách kế toán thích hợp và áp dụng các chính sách đó một cách nhất quán;
- Đưa ra các phán đoán và ước tính một cách hợp lý và thận trọng;
- Nêu rõ các chuẩn mực kế toán áp dụng có được tuân thủ hay không, tất cả các sai lệch trọng yếu so với các chuẩn mực này được trình bày và giải thích trong các Báo cáo tài chính;
- Lập Báo cáo tài chính trên cơ sở hoạt động liên tục trừ trường hợp không thể giả định rằng Công ty sẽ tiếp tục hoạt động kinh doanh;
- Thiết kế và duy trì hệ thống kiểm soát nội bộ một cách hữu hiệu cho mục đích lập và trình bày Báo cáo tài chính hợp lý nhằm hạn chế sai sót và gian lận.

Ban Tổng Giám đốc xác nhận rằng Công ty đã tuân thủ các yêu cầu nêu trên trong việc lập Báo cáo tài chính.

Ban Tổng Giám đốc Công ty chịu trách nhiệm đảm bảo rằng sổ sách kế toán được ghi chép một cách phù hợp để phản ánh một cách hợp lý tình hình tài chính của Công ty ở bất kỳ thời điểm nào và đảm bảo rằng Báo cáo tài chính tuân thủ các Chuẩn mực Kế toán Việt Nam, 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. Ban Tổng Giám đốc cũng chịu trách nhiệm đảm bảo an toàn cho tài sản của Công ty và vì vậy thực hiện các biện pháp thích hợp để ngăn chặn và phát hiện các hành vi gian lận và sai phạm khác.

CÔNG TY CỔ PHẦN BẤT ĐỘNG SẢN SÀI GÒN VI NA


Số 628-630 Võ Văn Kiệt, Phường 1, Quận 5,
Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam

BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2022

BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC (TIẾP)**CÔNG BỐ BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

Ban Tổng Giám đốc Công ty công bố rằng, Báo cáo tài chính kèm theo phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu, tình hình tài chính của Công ty tại ngày 31/12/2022, kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ cho năm tài chính kết thúc cùng ngày, phù hợp với các Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính.

Thay mặt và đại diện cho Ban Tổng Giám đốc, 



Nguyễn Vũ Anh Tú

Tổng Giám đốc

Ngày 20 tháng 3 năm 2023

Số: 35/2023/RSMHN-BCKT

BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP*V/v: Báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2022
của Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản Sài Gòn Vi Na***Kính gửi: Các cổ đông, Hội đồng Quản trị và Ban Tổng Giám đốc
Công ty Cổ phần Bất động sản Sài Gòn Vi Na****Báo cáo kiểm toán về Báo cáo tài chính**

Chúng tôi đã kiểm toán Báo cáo tài chính kèm theo của Công ty Cổ phần Bất động sản Sài Gòn Vi Na (sau đây gọi tắt là "Công ty") bao gồm: Bảng cân đối kế toán tại ngày 31/12/2022, Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh và Báo cáo lưu chuyển tiền tệ cho năm tài chính kết thúc cùng ngày và các Thuyết minh Báo cáo tài chính được trình bày từ trang 06 đến trang 32.

Trách nhiệm của Ban Tổng Giám đốc

Ban Tổng Giám đốc Công ty chịu trách nhiệm về lập và trình bày trung thực, hợp lý Báo cáo tài chính của Công ty theo Chuẩn mực Kế toán Việt Nam, 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, đồng thời chịu trách nhiệm về hệ thống kiểm soát nội bộ mà Ban Tổng Giám đốc Công ty xác định là cần thiết để đảm bảo cho việc lập và trình bày Báo cáo tài chính không có sai sót trọng yếu do gian lận hoặc nhầm lẫn.

Trách nhiệm của Kiểm toán viên

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

Công việc kiểm toán bao gồm thực hiện các thủ tục nhằm thu thập các bằng chứng kiểm toán về các số liệu và các Thuyết minh trên Báo cáo tài chính. Các thủ tục kiểm toán được lựa chọn dựa trên xét đoán chuyên môn của Kiểm toán viên, bao gồm đánh giá rủi ro có sai sót trọng yếu trong Báo cáo tài chính do gian lận hay nhầm lẫn. Khi thực hiện đánh giá các rủi ro này, Kiểm toán viên đã xem xét hệ thống kiểm soát nội bộ của Công ty liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính một cách 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 hệ thống 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 đã được áp dụng và tính hợp lý của các ước tính kế toán của Ban Tổng Giám đốc cũng như đánh giá việc trình bày tổng thể Báo cáo tài chính.

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

BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP (TIẾP)

Ý kiến của Kiểm toán viên

Theo ý kiến của chúng tôi, Báo cáo tài chính kèm theo đã phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu, tình hình tài chính của Công ty Cổ phần Bất động sản Sài Gòn Vi Na tại ngày 31/12/2022 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 các Chuẩn mực Kế toán Việt Nam, 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.

Vấn đề cần nhấn mạnh

Như đã thuyết minh tại Thuyết minh số 4.4 "Hàng tồn kho", từ thời điểm hoàn thành giai đoạn 1 đến nay, công trình "Chung cư Dragon Hill Premier" thuộc Dự án Khu phức hợp Dragon Riverside City 628 – 630 Võ Văn Kiệt vẫn đang trong quá trình thực hiện các thủ tục pháp lý cần thiết để được cấp giấy phép xây dựng cho các giai đoạn tiếp theo. Do đó, tại thời điểm kết thúc năm tài chính 2022, công trình vẫn đang tạm dừng thi công. Trong thời gian chờ các thủ tục pháp lý tiếp theo hoàn tất, Công ty vẫn tiếp tục hoạt động. Ý kiến của chúng tôi không bị ảnh hưởng bởi vấn đề này.

Vấn đề khác

Báo cáo tài chính của Công ty cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2021 được kiểm toán bởi Công ty TNHH Kiểm toán – Tư vấn Đất Việt đang được sử dụng làm số liệu so sánh cho Báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2022. Công ty kiểm toán này đã đưa ra ý kiến chấp nhận toàn phần tại Báo cáo kiểm toán độc lập số 0034/2022/BCTC-KTV ngày 25/02/2022.



Hoàng Thị Vinh
Giám đốc Kiểm toán
Số Giấy CN Đăng ký hành nghề kiểm toán:
1678-2018-026-1

Hoàng Anh Tú
Kiểm toán viên
Số Giấy CN Đăng ký hành nghề kiểm toán:
4413-2020-026-1



Thay mặt và đại diện
Công ty TNHH Kiểm toán & Tư vấn RSM Việt Nam
Thành viên Hãng RSM Quốc tế

Hà Nội, ngày 20 tháng 3 năm 2023

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN

Tại ngày 31/12/2022

Đơn vị tính: VND

| TÀI SẢN | Mã số | TM | Tại ngày 31/12/2022 | Tại ngày 01/01/2022 |
|--|------------|------------|--------------------------|--------------------------|
| A. TÀI SẢN NGẮN HẠN | 100 | | 2.079.208.315.541 | 2.682.058.850.403 |
| I. Tiền và các khoản tương đương tiền | 110 | 4.1 | 14.519.745.233 | 16.601.115.461 |
| 1. Tiền | 111 | | 12.519.745.233 | 3.101.115.461 |
| 2. Các khoản tương đương tiền | 112 | | 2.000.000.000 | 13.500.000.000 |
| II. Đầu tư tài chính ngắn hạn | 120 | | - | - |
| III. Các khoản phải thu ngắn hạn | 130 | | 948.026.813.188 | 1.609.329.823.992 |
| 1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng | 131 | | 289.340.756 | 714.175.641 |
| 2. Trả trước cho người bán ngắn hạn | 132 | | 1.034.506.000 | 105.000.000 |
| 3. Phải thu về cho vay ngắn hạn | 135 | 4.2 | 892.891.555.852 | 973.915.928.455 |
| 4. Phải thu ngắn hạn khác | 136 | 4.3 | 54.009.223.580 | 634.792.532.896 |
| 5. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi | 137 | | (197.813.000) | (197.813.000) |
| IV. Hàng tồn kho | 140 | 4.4 | 1.073.541.833.507 | 1.013.310.404.808 |
| 1. Hàng tồn kho | 141 | | 1.073.541.833.507 | 1.013.310.404.808 |
| V. Tài sản ngắn hạn khác | 150 | | 43.119.923.613 | 42.817.506.142 |
| 1. Thuế GTGT được khấu trừ | 152 | 4.10 | 43.119.923.613 | 42.817.506.142 |
| B. TÀI SẢN DÀI HẠN | 200 | | 223.623.630.876 | 218.015.986.883 |
| I. Các khoản phải thu dài hạn | 210 | | 48.629.500.000 | 48.629.500.000 |
| 1. Phải thu dài hạn khác | 216 | 4.3 | 48.629.500.000 | 48.629.500.000 |
| II. Tài sản cố định | 220 | | 677.019.808 | 860.670.940 |
| 1. Tài sản cố định hữu hình | 221 | 4.5 | 669.717.593 | 828.568.725 |
| Nguyên giá | 222 | | 1.596.605.751 | 1.661.705.751 |
| Giá trị hao mòn lũy kế | 223 | | (926.888.158) | (833.137.026) |
| 2. Tài sản cố định vô hình | 227 | | 7.302.215 | 32.102.215 |
| Nguyên giá | 228 | | 282.383.660 | 282.383.660 |
| Giá trị hao mòn lũy kế | 229 | | (275.081.445) | (250.281.445) |
| III. Bất động sản đầu tư | 230 | | - | - |
| IV. Tài sản dở dang dài hạn | 240 | | 101.620.802.633 | 98.932.682.830 |
| 1. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang | 242 | 4.6 | 101.620.802.633 | 98.932.682.830 |
| V. Đầu tư tài chính dài hạn | 250 | 4.7 | - | 441.000.000 |
| 1. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác | 253 | | 3.000.000.000 | 3.510.300.000 |
| 2. Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn | 254 | | (3.000.000.000) | (3.069.300.000) |
| VI. Tài sản dài hạn khác | 260 | | 72.696.308.435 | 69.152.133.113 |
| 1. Chi phí trả trước dài hạn | 261 | 4.8 | 72.016.745.835 | 68.485.210.513 |
| 2. Tài sản thuê thu nhập hoãn lại | 262 | 5.5 | 679.562.600 | 666.922.600 |
| TỔNG CỘNG TÀI SẢN | 270 | | 2.302.831.946.417 | 2.900.074.837.286 |

CÔNG TY CỔ PHẦN BẤT ĐỘNG SẢN SÀI GÒN VI NASố 628-630 Võ Văn Kiệt, Phường 1, Quận 5,
Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam**BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

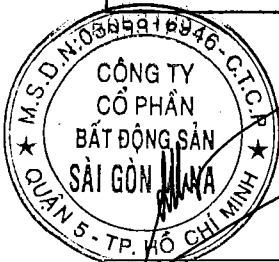
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2022

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN (TIẾP)

Tại ngày 31/12/2022

Đơn vị tính: VND

| NGUỒN VỐN | Mã số | TM | Tại ngày 31/12/2022 | Tại ngày 01/01/2022 |
|--|------------|-------------|--------------------------|--------------------------|
| A. NỢ PHẢI TRẢ | 300 | | 1.266.717.069.245 | 1.864.159.984.008 |
| I. Nợ ngắn hạn | 310 | | 736.477.069.245 | 1.184.467.984.008 |
| 1. Phải trả người bán ngắn hạn | 311 | 4.9 | 4.050.299.954 | 4.124.944.096 |
| 2. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước | 313 | 4.10 | 306.726.512 | 3.545.711.720 |
| 3. Phải trả người lao động | 314 | | - | 1.404.736.260 |
| 4. Chi phí phải trả ngắn hạn | 315 | 4.11 | 14.229.589.040 | 2.692.979.452 |
| 5. Phải trả ngắn hạn khác | 319 | 4.12 | 234.067.497.633 | 233.687.469.558 |
| 6. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn | 320 | 4.13 | 481.056.526.061 | 936.878.385.327 |
| 7. Quỹ khen thưởng, phúc lợi | 322 | | 2.766.430.045 | 2.133.757.595 |
| II. Nợ dài hạn | 330 | | 530.240.000.000 | 679.692.000.000 |
| 1. Phải trả dài hạn khác | 337 | 4.12 | 240.000.000 | 399.692.000.000 |
| 2. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn | 338 | 4.13 | 530.000.000.000 | 280.000.000.000 |
| B. VỐN CHỦ SỞ HỮU | 400 | | 1.036.114.877.172 | 1.035.914.853.278 |
| I. Vốn chủ sở hữu | 410 | 4.14 | 1.036.114.877.172 | 1.035.914.853.278 |
| 1. Vốn góp của chủ sở hữu | 411 | | 900.000.000.000 | 900.000.000.000 |
| - Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết | 411a | | 900.000.000.000 | 900.000.000.000 |
| 2. Vốn khác của chủ sở hữu | 414 | | 1.565.519.629 | 1.565.519.629 |
| 3. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối | 421 | | 134.549.357.543 | 134.349.333.649 |
| - LNST chưa phân phối đến cuối năm trước | 421a | | 131.949.333.649 | 122.638.386.315 |
| - LNST chưa phân phối năm nay | 421b | | 2.600.023.894 | 11.710.947.334 |
| II. Nguồn kinh phí và quỹ khác | 430 | | - | - |
| TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN | 440 | | 2.302.831.946.417 | 2.900.074.837.286 |



Nguyễn Vũ Anh Tú
Tổng Giám đốc

Ngày 20 tháng 3 năm 2023

Trần Thị Minh Tâm
Kế toán trưởng

Ngô Anh Tuấn
Người lập

CÔNG TY CỔ PHẦN BẤT ĐỘNG SẢN SÀI GÒN VI NA

Số 628-630 Võ Văn Kiệt, Phường 1, Quận 5,

Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam

BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2022

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2022

Đơn vị tính: VND

| CHỈ TIÊU | Mã số | TM | Năm 2022 | Năm 2021 (Trình bày lại) |
|--|-------|--------|-----------------|-----------------------------|
| 1. Doanh thu bán hàng và dịch vụ | 01 | | - | - |
| 2. Các khoản giảm trừ doanh thu | 02 | | - | - |
| 3. Doanh thu thuần về bán hàng và dịch vụ | 10 | | - | - |
| 4. Giá vốn hàng bán | 11 | | - | - |
| 5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và dịch vụ | 20 | | - | - |
| 6. Doanh thu hoạt động tài chính | 21 | 5.1 | 137.502.743.433 | 258.879.242.958 |
| 7. Chi phí tài chính | 22 | 5.2 | 120.894.449.635 | 231.631.071.577 |
| - Trong đó: Chi phí lãi vay | 23 | | 120.961.501.725 | 231.631.071.577 |
| 8. Chi phí bán hàng | 25 | | - | - |
| 9. Chi phí quản lý doanh nghiệp | 26 | 5.3 | 12.578.212.939 | 12.255.826.699 |
| 10. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh | 30 | | 4.030.080.859 | 14.992.344.682 |
| 11. Thu nhập khác | 31 | | 240.387.806 | 12.220.111 |
| 12. Chi phí khác | 32 | | 680.142.705 | 125.546.967 |
| 13. (Lỗ) khác | 40 | | (439.754.899) | (113.326.856) |
| 14. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế | 50 | | 3.590.325.960 | 14.879.017.826 |
| 15. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành | 51 | 5.4 | 1.002.942.066 | 3.175.793.605 |
| 16. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại | 52 | 5.5 | (12.640.000) | (7.723.113) |
| 17. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp | 60 | | 2.600.023.894 | 11.710.947.334 |
| 18. Lãi cơ bản trên cổ phiếu | 70 | 4.14.4 | 28,89 | 103,45 |
| 19. Lãi-suy giảm trên cổ phiếu | 70 | 4.14.4 | 28,89 | 103,45 |



Nguyễn Vũ Anh Tú
Tổng Giám đốc

Ngày 20 tháng 3 năm 2023

Trần Thị Minh Tâm
Kế toán trưởng

Ngô Anh Tuấn
Người lập

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2022

Đơn vị tính: VND

| CHỈ TIÊU | Mã số | TM | Năm 2022 | Năm 2021 |
|--|-----------|------|------------------------|-----------------------|
| I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH | | | | |
| 1. Lợi nhuận trước thuế | 01 | 5.4 | 3.590.325.960 | 14.879.017.826 |
| 2. Điều chỉnh cho các khoản | | | | |
| - Khấu hao tài sản cố định | 02 | 5.6 | 183.651.132 | 183.651.132 |
| - Các khoản dự phòng | 03 | | (69.300.000) | 38.615.563 |
| - (Lãi) từ hoạt động đầu tư | 05 | | (137.204.043.433) | (258.757.495.001) |
| - Chi phí lãi vay | 06 | 5.2 | 120.961.501.725 | 231.561.771.577 |
| 3. (Lỗ) từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động | 08 | | (12.537.864.616) | (12.094.438.903) |
| - (Tăng) các khoản phải thu (i) | 09 | | 357.898.194.141 | 1.022.003.537.052 |
| - (Tăng) hàng tồn kho | 10 | | (60.231.428.699) | (2.870.274.764) |
| - (Giảm)/tăng các khoản phải trả | 11 | | 54.662.591.708 | 478.346.034.858 |
| - (Tăng) chi phí trả trước | 12 | | (3.531.535.322) | (4.278.863.150) |
| - Tiền lãi vay đã trả | 14 | | (231.758.755.595) | (244.839.783.762) |
| - Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp | 15 | 5.4 | (4.160.267.624) | (7.560.185.677) |
| - Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh | 17 | | (1.767.327.550) | (2.524.184.934) |
| Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh | 20 | | 98.573.606.443 | 1.226.181.840.750 |
| II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ | | | | |
| 1. Tiền chi để mua sắm, xây dựng TSCĐ | 21 | | (2.688.119.803) | (2.625.095.477) |
| 2. Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán TSCĐ | 22 | | 10.000.000 | - |
| 3. Tiền chi cho vay, mua các CCN của đơn vị khác | 23 | | (50.000.000.000) | (252.740.000.000) |
| 4. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các CCN của đơn vị khác (i) | 24 | | 271.059.084.931 | 909.000.000.000 |
| 5. Tiền chi/hoàn trả đầu tư góp vốn vào đơn vị khác (ii) | 25 | | (332.091.700.000) | - |
| 6. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia | 27 | | 219.237.357.694 | 134.702.727.469 |
| Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư | 30 | | 105.526.622.822 | 788.337.632.052 |
| III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH | | | | |
| 1. Tiền thu từ đi vay | 33 | 4.13 | 680.268.438.357 | 332.000.000.000 |
| 2. Tiền trả nợ gốc vay | 34 | 4.13 | (886.090.297.623) | (2.332.281.475.088) |
| 3. Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu | 36 | | (359.740.227) | (412.839.749) |
| Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính | 40 | | (206.181.599.493) | (2.000.694.314.837) |
| LƯU CHUYỂN TIỀN THUẦN TRONG NĂM | 50 | | (2.081.370.228) | 13.825.157.965 |
| Tiền và tương đương tiền đầu năm | 60 | 4.1 | 16.601.115.461 | 2.775.957.496 |
| Tiền và tương đương tiền cuối năm | 70 | 4.1 | 14.519.745.233 | 16.601.115.461 |

CÔNG TY CỔ PHẦN BẤT ĐỘNG SẢN SÀI GÒN VI NA

Số 628-630 Võ Văn Kiệt, Phường 1, Quận 5,
Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam

BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2022

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ (TIẾP)

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2022

(i) Giao dịch trọng yếu không bằng tiền: Trong năm, Công ty thỏa thuận với các đối tác để chuyển một số khoản phải thu đầu tư hợp tác kinh doanh thành các khoản cho vay ngắn hạn với tổng số tiền 140.034.712.328 VND.

(ii) Đây là các khoản Công ty nhận và trả tiền gốc ban đầu từ các hợp đồng hợp tác kinh doanh với các đối tác trong năm.



Nguyễn Vũ Anh Tú
Tổng Giám đốc

Ngày 20 tháng 3 năm 2023

Trần Thị Minh Tâm
Kế toán trưởng

Ngô Anh Tuấn
Người lập

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính kèm theo

1. ĐẶC ĐIỂM HOẠT ĐỘNG CỦA DOANH NGHIỆP**1.1 Hình thức sở hữu vốn**

Công ty Cổ phần Bất động sản Sài Gòn Vi Na (dưới đây gọi tắt là "Công ty") trước đây là Công ty Cổ phần Bất động sản Điện lực Sài Gòn Vi Na, được thành lập và hoạt động theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 0305316946 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hồ Chí Minh cấp lần đầu ngày 16/11/2007, thay đổi gần nhất lần thứ 12 ngày 09/7/2020.

Ngày 25/4/2022, Công ty chính thức được cấp phép đăng ký giao dịch chứng khoán tại Trung tâm Giao dịch Chứng khoán Hà Nội theo Quyết định số 271/QĐ-SDGHN của Sở Giao dịch Chứng khoán Hà Nội.

Vốn điều lệ theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp là 900.000.000.000 VND, chia thành 90.000.000 cổ phần với mệnh giá là 10.000 VND/cổ phần.

Trụ sở chính đăng ký hoạt động kinh doanh của Công ty được đặt tại Số 628-630 Võ Văn Kiệt, Phường 01, Quận 5, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam.

Tổng số nhân viên của Công ty tại ngày 31/12/2022 là 28 người (tại ngày 01/01/2022 là 30 người).

1.2 Lĩnh vực kinh doanh

Xây dựng, dịch vụ và kinh doanh bất động sản.

1.3 Ngành nghề kinh doanh

Theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp, ngành nghề kinh doanh chính của Công ty là:

- Kinh doanh bất động sản; Dịch vụ quản lý chung cư, nhà cao tầng; Dịch vụ quảng cáo bất động sản; Môi giới bất động sản;
- Định giá bất động sản; Sàn giao dịch bất động sản; Kinh doanh khách sạn (đạt tiêu chuẩn sao và không hoạt động tại trụ sở);
- Xây dựng công trình dân dụng, công nghiệp, giao thông, thủy lợi, hạ tầng kỹ thuật; Tư vấn xây dựng (trừ thiết kế công trình, giám sát thi công, khảo sát xây dựng); Trang trí nội thất;...

1.4 Chu kỳ sản xuất, kinh doanh thông thường

Chu kỳ sản xuất kinh doanh thông thường của Công ty là 12 tháng.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP)

Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính kèm theo

2. CƠ SỞ LẬP BÁO CÁO TÀI CHÍNH

2.1 Cơ sở lập Báo cáo tài chính

Báo cáo tài chính kèm theo được trình bày bằng Đồng Việt Nam (VND), theo nguyên tắc giá gốc và phù hợp với các Chuẩn mực Kế toán Việt Nam, Chế độ Kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính.

Công ty áp dụng hình thức kế toán Nhật ký chung.

2.2 Năm tài chính

Năm tài chính của Công ty được bắt đầu từ ngày 01 tháng 01 và kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm dương lịch.

3. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU

Sau đây là các chính sách kế toán chủ yếu được Công ty áp dụng trong việc lập Báo cáo tài chính:

3.1 Tuân thủ Chuẩn mực Kế toán và Chế độ Kế toán

Công ty đã tuân thủ các Chuẩn mực Kế toán Việt Nam, 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 này.

3.2 Ước tính kế toán

Việc lập Báo cáo tài chính tuân thủ theo các Chuẩn mực Kế toán Việt Nam yêu cầu Ban Tổng Giám đốc phải có những ước tính và giả định ảnh hưởng đến số liệu báo cáo về các công nợ, tài sản và việc trình bày các khoản công nợ và tài sản tiềm tàng tại ngày lập Báo cáo tài chính cũng như các số liệu báo cáo về doanh thu và chi phí trong suốt năm tài chính. Kết quả hoạt động kinh doanh thực tế có thể khác với các ước tính, giả định đặt ra.

3.3 Tiền và các khoản tương đương tiền

Tiền và các khoản tương đương tiền bao gồm tiền mặt tại quỹ, tiền gửi ngân hàng, tiền đang chuyển, tiền gửi tiết kiệm, các khoản đầu tư ngắn hạn có thời hạn thu hồi không quá 03 tháng hoặc các khoản đầu tư có tính thanh khoản cao. Các khoản đầu tư có tính thanh khoản cao là các khoản có khả năng chuyển đổi dễ dàng thành các khoản tiền xác định và ít rủi ro liên quan đến việc biến động giá trị chuyển đổi của các khoản này.

Các khoản tương đương tiền được xác định phù hợp với Chuẩn mực kế toán "Báo cáo lưu chuyển tiền tệ".

3.4 Các khoản phải thu

Các khoản phải thu được trình bày theo giá trị ghi sổ các khoản phải thu của khách hàng và các khoản phải thu khác sau khi trừ đi các khoản dự phòng được lập cho các khoản phải thu khó đòi.

Dự phòng phải thu khó đòi là giá trị dự kiến tổn thất do khách hàng không thanh toán cho các khoản phải thu tại ngày kết thúc năm tài chính. Dự phòng phải thu khó đòi được trích lập phù hợp với hướng dẫn tại Thông tư số 48/2019/TT-BTC ngày 08/8/2019 và Thông tư số 24/2022/TT-BTC ngày 07/4/2022 sửa đổi bổ sung một số điều của Thông tư số 48/2019/TT-BTC của Bộ Tài chính, chính sách kế toán của Công ty và đánh giá của Ban Tổng Giám đốc dựa trên khả năng thu hồi các khoản nợ phải thu này tại thời điểm lập Báo cáo tài chính.

Tăng hoặc giảm số dư tài khoản dự phòng được hạch toán vào chi phí quản lý doanh nghiệp trên Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP)

Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính kèm theo

3. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (TIẾP)**3.5 Các khoản phải thu về cho vay**

Các khoản cho vay được xác định theo giá gốc trừ đi các khoản dự phòng phải thu khó đòi. Dự phòng phải thu khó đòi đối với các khoản cho vay của Công ty được trích lập theo các quy định hiện hành.

3.6 Hàng tồn kho

Hàng tồn kho được xác định trên cơ sở giá thấp hơn giữa giá gốc và giá trị thuần có thể thực hiện được.

Giá gốc hàng tồn kho bao gồm chi phí mua và các chi phí khác để mang hàng tồn kho đến đúng điều kiện và địa điểm hiện tại của chúng. Trong trường hợp các sản phẩm được sản xuất, giá gốc bao gồm tất cả các chi phí nguyên vật liệu trực tiếp, chi phí nhân công trực tiếp và chi phí sản xuất chung dựa trên tình hình hoạt động bình thường.

Giá trị thuần có thể thực hiện được được xác định bằng giá bán ước tính trừ các chi phí ước tính để hoàn thành sản phẩm cùng chi phí tiếp thị, bán hàng và phân phối phát sinh.

Dự phòng giảm giá hàng tồn kho được trích lập cho hàng tồn kho bị hư hỏng, kém phẩm chất, lỗi thời, chậm luân chuyển và trong trường hợp giá gốc hàng tồn kho cao hơn giá trị thuần có thể thực hiện được tại ngày kết thúc năm tài chính phù hợp với hướng dẫn tại Thông tư số 48/2019/TT-BTC ngày 08/8/2019 của Bộ Tài chính và Thông tư số 24/2022/TT-BTC ngày 07/4/2022 sửa đổi bổ sung một số điều của Thông tư số 48/2019/TT-BTC.

Số tăng hoặc giảm dự phòng giảm giá hàng tồn kho được hạch toán vào giá vốn hàng bán trên Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh.

Dự phòng giảm giá hàng tồn kho được thực hiện trên cơ sở từng mặt hàng tồn kho. Đối với dịch vụ cung cấp dở dang, việc lập dự phòng giảm giá hàng tồn kho được tính theo từng loại dịch vụ có mức giá riêng biệt.

Nguyên liệu, vật liệu và công cụ, dụng cụ dự trữ để sử dụng cho mục đích sản xuất ra sản phẩm không được lập dự phòng nếu sản phẩm do chúng góp phần cấu tạo nên sẽ được bán bằng hoặc cao hơn giá thành sản xuất của sản phẩm.

3.7 Chi phí trả trước

Chi phí trả trước bao gồm chi phí trả trước ngắn hạn và chi phí trả trước dài hạn theo kỳ hạn gốc. Các khoản này được phân bổ trong thời gian trả trước của chi phí hoặc trong khoản thời gian mà lợi ích kinh tế được dự kiến tạo ra.

Các loại chi phí sau đây được hạch toán vào chi phí trả trước để phân bổ dần vào kết quả hoạt động kinh doanh:

- Chi phí trả trước phục vụ cho dự án Chung cư Dragon Hill Premier bao gồm chi phí quảng cáo, chi phí tổ chức sự kiện và các chi phí khác. Các chi phí này sẽ được phân bổ vào kết quả kinh doanh khi các căn hộ Chung cư được hoàn thành và bán thương mại;
- Công cụ, dụng cụ xuất dùng với giá trị lớn.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP)

Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính kèm theo

3. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (TIẾP)**3.8 Tài sản cố định hữu hình và hao mòn**

Tài sản cố định hữu hình được trình bày theo nguyên giá trừ giá trị hao mòn lũy kế. Nguyên giá tài sản cố định hữu hình bao gồm giá mua và toàn bộ các chi phí khác liên quan trực tiếp đến việc đưa tài sản vào trạng thái sẵn sàng sử dụng.

Tài sản cố định hữu hình được khấu hao theo phương pháp đường thẳng dựa trên thời gian sử dụng ước tính của tài sản, phù hợp với Thông tư số 45/2013/TT-BTC ngày 25/4/2013 và Thông tư số 147/2016/TT-BTC ngày 13/10/2016 của Bộ Tài chính về chế độ quản lý, sử dụng và trích khấu hao tài sản cố định. Cụ thể như sau:

| | Thời gian sử dụng ước tính (năm) |
|---------------------------|---|
| Máy móc, thiết bị | 05 |
| Phương tiện vận tải | 08 |
| Thiết bị, dụng cụ quản lý | 03 – 05 |

Các khoản lãi, lỗ phát sinh khi thanh lý tài sản là chênh lệch giữa thu nhập từ thanh lý và giá trị còn lại của tài sản và được ghi nhận vào Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh.

3.9 Chi phí xây dựng dở dang

Các tài sản đang trong quá trình xây dựng phục vụ mục đích sản xuất, cho thuê, quản lý hoặc cho bất kỳ mục đích nào khác được ghi nhận theo giá gốc. Chi phí này bao gồm các chi phí cần thiết để hình thành tài sản phù hợp với chính sách kế toán của Công ty. Việc tính khấu hao của các tài sản này được áp dụng giống như với các tài sản khác, bắt đầu từ khi tài sản ở vào trạng thái sẵn sàng sử dụng.

3.10 Các khoản đầu tư tài chính***Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác***

Khoản đầu tư được phân loại là đầu tư khác là các khoản đầu tư ngoài các khoản đầu tư vào công ty con, đầu tư vào công ty liên doanh và đầu tư vào công ty liên kết.

Các khoản đầu tư khác được phản ánh theo giá gốc, bao gồm giá mua và các chi phí liên quan trực tiếp đến việc đầu tư (nếu có). Trường hợp đầu tư bằng tài sản phi tiền tệ, giá phí của các khoản đầu tư được ghi nhận theo giá trị hợp lý của tài sản phi tiền tệ tại thời điểm phát sinh.

Phương pháp lập dự phòng tổn thất đầu tư tài chính

Tại thời điểm lập Báo cáo tài chính, đối với các khoản đầu tư chứng khoán niêm yết hoặc đăng ký giao dịch trên thị trường chứng khoán trong nước và là chứng khoán mua bán tự do trên thị trường khi giá chứng khoán thực tế trên thị trường thấp hơn giá trị của khoản đầu tư chứng khoán đang hạch toán trên sổ kế toán, dự phòng tổn thất các khoản đầu tư chứng khoán được trích lập để phản ánh khoản lỗ do tổn thất với mức tối đa bằng giá trị đầu tư thực tế đang hạch toán trên sổ kế toán để bảo đảm phản ánh giá trị các khoản đầu tư không cao hơn giá trên thị trường.

Đối với các khoản đầu tư khác không phải là đầu tư chứng khoán niêm yết hoặc đăng ký giao dịch trên thị trường chứng khoán trong nước và không phải là chứng khoán tự do mua bán trên thị trường, dự phòng tổn thất các khoản đầu tư khác được trích lập khi có cơ sở cho thấy có giá trị suy giảm so với giá trị đầu tư của doanh nghiệp với mức trích lập phù hợp với mức quy định tại Thông tư số 48/2019/TT-BTC ngày 08/8/2019 của Bộ Tài chính và Thông tư số 24/2022/TT-BTC ngày 07/4/2022 sửa đổi bổ sung một số điều của Thông tư số 48/2019/TT-BTC nhưng tối đa bằng giá trị đầu tư thực tế đang hạch toán trên sổ kế toán.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP)

Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính kèm theo

3. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (TIẾP)

3.11 Hợp đồng hợp tác kinh doanh (BCC)

Nguyên tắc ghi nhận vốn góp theo hình thức hoạt động kinh doanh đồng kiểm soát

Bên góp vốn ghi nhận tài sản đóng góp cho hoạt động của BCC là khoản nợ phải thu khác; Bên nhận góp vốn ghi nhận tài sản các bên góp cho hoạt động của BCC là khoản nợ phải trả khác.

Nguyên tắc phân chia doanh thu, chi phí, sản phẩm của hợp đồng

Lợi nhuận được phân chia cụ thể sẽ được các bên quy định chi tiết tại các hợp đồng liên quan.

3.12 Chi phí phải trả

Các khoản chi phí phải trả được ghi nhận cho giá trị phải trả trong tương lai liên quan đến hàng hóa, dịch vụ đã nhận được từ người bán trong năm tài chính nhưng thực tế chưa chi trả do chưa có hóa đơn hoặc chưa đủ hồ sơ, tài liệu kế toán, được ghi nhận vào chi phí sản xuất, kinh doanh của năm tài chính.

3.13 Vốn chủ sở hữu

Vốn góp của chủ sở hữu

Vốn góp của chủ sở hữu được ghi nhận theo số vốn thực góp của chủ sở hữu.

Phân phối lợi nhuận

Lợi nhuận thuần sau thuế thu nhập doanh nghiệp có thể được phân phối cho các cổ đông sau khi được Đại hội cổ đông thông qua và sau khi đã trích lập các quỹ dự phòng theo Điều lệ Công ty và các quy định của pháp luật Việt Nam.

3.14 Doanh thu, thu nhập khác

Lãi tiền gửi

Lãi tiền gửi được ghi nhận trên cơ sở dồn tích, được xác định trên số dư các tài khoản tiền gửi và lãi suất áp dụng.

Thu nhập đầu tư

Lãi từ các khoản đầu tư được ghi nhận khi Công ty có quyền nhận khoản lãi. Thu nhập lãi cho vay được ghi nhận theo các thỏa thuận nhập gốc hoặc được thanh toán theo cam kết trả nợ của bên cho vay.

3.15 Chi phí đi vay

Chi phí đi vay liên quan trực tiếp đến việc mua, đầu tư xây dựng hoặc sản xuất những tài sản cần một thời gian tương đối dài để hoàn thành đưa vào sử dụng hoặc kinh doanh được vốn hóa vào nguyên giá tài sản cho đến khi tài sản đó được đưa vào sử dụng hoặc kinh doanh. Việc vốn hóa chi phí đi vay sẽ được tạm ngừng lại trong các giai đoạn mà quá trình đầu tư xây dựng hoặc sản xuất tài sản dở dang bị gián đoạn, trừ khi sự gián đoạn đó là cần thiết. Mặc dù công trình "Chung cư Dragon Hill Premier" đang tạm dừng thi công, Công ty tin rằng việc tạm dừng này là cần thiết cho các thủ tục pháp lý theo quy định, do đó vốn hóa lãi vay vào công trình vẫn tiếp tục thực hiện. Các khoản thu nhập phát sinh từ việc đầu tư tạm thời các khoản vay được ghi giảm nguyên giá tài sản có liên quan.

Tất cả các chi phí lãi vay khác được ghi nhận vào Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh khi phát sinh.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP)

Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính kèm theo

3. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (TIẾP)**3.16 Chi phí quản lý doanh nghiệp**

Chi phí quản lý doanh nghiệp phản ánh các chi phí quản lý chung của doanh nghiệp gồm các chi phí về lương nhân viên bộ phận quản lý doanh nghiệp (tiền lương, tiền công, các khoản phụ cấp,...); Bảo hiểm xã hội, bảo hiểm y tế, kinh phí công đoàn, bảo hiểm thất nghiệp của nhân viên quản lý doanh nghiệp; Chi phí vật liệu văn phòng, công cụ lao động, khấu hao TSCĐ dùng cho quản lý doanh nghiệp; Tiền thuê đất, thuế môn bài; Khoản lập dự phòng phải thu khó đòi; Dịch vụ mua ngoài (điện, nước, điện thoại, fax, bảo hiểm tài sản, cháy nổ...); Chi phí bằng tiền khác (tiếp khách, hội nghị khách hàng).

3.17 Lãi cơ bản trên cổ phiếu

Lãi cơ bản trên cổ phiếu được tính bằng cách chia lợi nhuận sau thuế của Công ty sau khi trích quỹ khen thưởng, phúc lợi cho tổng số bình quân số cổ phiếu phổ thông lưu hành trong năm, không bao gồm số cổ phiếu được Công ty mua lại và giữ làm cổ phiếu ngân quỹ.

3.18 Lãi suy giảm trên cổ phiếu

Lãi suy giảm trên cổ phiếu được tính bằng cách chia lợi nhuận sau thuế của Công ty sau khi trích quỹ khen thưởng, phúc lợi cho tổng số bình quân số cổ phiếu phổ thông lưu hành trong năm và tổng số cổ phiếu phổ thông dự kiến được phát hành thêm, không bao gồm số cổ phiếu được Công ty mua lại và giữ làm cổ phiếu ngân quỹ.

3.19 Thuế***Thuế thu nhập doanh nghiệp***

Thuế thu nhập doanh nghiệp bao gồm thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành và thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại.

Thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành

Tài sản thuế thu nhập và thuế thu nhập phải nộp cho năm hiện hành và các năm trước được xác định bằng số tiền dự kiến được thu hồi hoặc phải nộp cho cơ quan thuế, dựa trên các mức thuế suất và các luật thuế có hiệu lực đến ngày kết thúc năm tài chính. Trong năm, Công ty có nghĩa vụ nộp thuế thu nhập doanh nghiệp (thuế "TNDN") với thuế suất bằng 20% lợi nhuận thu được từ tất cả các hoạt động kinh doanh.

Các báo cáo 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, dẫn đến số thuế được trình bày trên Báo cáo tài chính có thể bị thay đổi theo quyết định cuối cùng của cơ quan thuế.

Thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại

Thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại được xác định cho các khoản chênh lệch tạm thời tại ngày kết thúc năm tài chính giữa cơ sở tính thuế thu nhập của các tài sản và nợ phải trả và giá trị ghi sổ của chúng cho mục đích Báo cáo tài chính.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP)

Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính kèm theo

3. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (TIẾP)**3.19 Thuế (tiếp)*****Thuế thu nhập doanh nghiệp (tiếp)******Thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại (tiếp)***

Thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại phải trả được ghi nhận cho tất cả các khoản chênh lệch tạm thời chịu thuế, ngoại trừ:

- Thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại phải trả phát sinh từ ghi nhận ban đầu của một tài sản hay nợ phải trả từ một giao dịch mà giao dịch này không có ảnh hưởng đến lợi nhuận kế toán hoặc lợi nhuận tính thuế thu nhập (hoặc lỗ tính thuế) tại thời điểm phát sinh giao dịch;
- Các chênh lệch tạm thời chịu thuế gắn liền với các khoản đầu tư vào công ty con, chi nhánh, công ty liên kết và các khoản vốn góp liên doanh khi có khả năng kiểm soát thời gian hoàn nhập khoản chênh lệch tạm thời và chắc chắn khoản chênh lệch tạm thời sẽ không được hoàn nhập trong tương lai có thể dự đoán.

Tài sản thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại được ghi nhận cho tất cả các chênh lệch tạm thời được khấu trừ, giá trị được khấu trừ chuyển sang các năm sau của các khoản lỗ tính thuế và các khoản ưu đãi thuế chưa sử dụng khi chắc chắn trong tương lai sẽ có lợi nhuận tính thuế để sử dụng những chênh lệch tạm thời được khấu trừ, các khoản lỗ tính thuế và các ưu đãi thuế chưa sử dụng này, ngoại trừ:

- Tài sản thuế hoãn lại phát sinh từ ghi nhận ban đầu của một tài sản hoặc nợ phải trả từ một giao dịch mà giao dịch này không có ảnh hưởng đến lợi nhuận kế toán hoặc lợi nhuận tính thuế thu nhập (hoặc lỗ tính thuế) tại thời điểm phát sinh giao dịch;
- Tất cả các chênh lệch tạm thời được khấu trừ phát sinh từ các khoản đầu tư vào các công ty con, chi nhánh, công ty liên kết và các khoản vốn góp liên doanh chỉ được ghi nhận khi chắc chắn là chênh lệch tạm thời sẽ được hoàn nhập trong tương lai có thể dự đoán được và có lợi nhuận chịu thuế để sử dụng được khoản chênh lệch tạm thời đó.

Giá trị ghi sổ của tài sản thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại được xem xét lại vào ngày kết thúc năm tài chính và được ghi giảm đến mức bảo đảm chắc chắn có đủ lợi nhuận tính thuế cho phép lợi ích của một phần hoặc toàn bộ tài sản thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại được sử dụng. Các tài sản thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại chưa ghi nhận trước đây được xem xét lại vào ngày kết thúc năm tài chính và được ghi nhận khi chắc chắn có đủ lợi nhuận tính thuế để có thể sử dụng các tài sản thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại chưa ghi nhận này.

Tài sản thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại và thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại phải trả được xác định theo thuế suất dự tính sẽ áp dụng cho năm khi tài sản được thu hồi hay nợ phải trả được thanh toán, dựa trên các mức thuế suất và luật thuế có hiệu lực vào ngày kết thúc năm tài chính.

Thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại được ghi nhận vào Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh ngoại trừ trường hợp thuế thu nhập phát sinh liên quan đến một khoản mục được ghi thẳng vào vốn chủ sở hữu, trong trường hợp này, thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại cũng được ghi nhận trực tiếp vào vốn chủ sở hữu.

Công ty chỉ được bù trừ tài sản thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại và thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại phải trả khi Công ty có quyền hợp pháp để bù trừ giữa tài sản thuế thu nhập hiện hành với thuế thu nhập hiện hành phải nộp và các tài sản thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại với thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại phải trả liên quan đến thuế thu nhập doanh nghiệp được quản lý bởi cùng một cơ quan thuế và Công ty dự định thanh toán thuế thu nhập hiện hành phải trả và tài sản thuế thu nhập hiện hành trên cơ sở thuần hoặc thu hồi tài sản đồng thời với việc thanh toán nợ phải trả trong từng kỳ (hay năm) tương lai khi các khoản trọng yếu của thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại phải trả hoặc tài sản thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại được thanh toán hoặc thu hồi.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP)

Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính kèm theo

3. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (TIẾP)

3.19 Thuế (tiếp)

Thuế giá trị gia tăng

Thuế giá trị gia tăng của các hàng hóa và dịch vụ do Công ty cung cấp theo các mức thuế như sau:

- | | |
|--------------------------------------|-----|
| ▪ Dịch vụ chuyển nhượng bất động sản | 10% |
| ▪ Các dịch vụ khác | 10% |

Các loại thuế khác

Các loại thuế khác được áp dụng theo các luật thuế hiện hành tại Việt Nam.



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP)

Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính kèm theo

4. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CHỈ TIÊU TRÌNH BÀY TRÊN BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN

4.1 Tiền và các khoản tương đương tiền

| | Tại ngày 31/12/2022 VND | Tại ngày 01/01/2022 VND |
|---------------------------------|--|--|
| Tiền mặt | 195.771.024 | 114.164.328 |
| Tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn | 12.323.974.209 | 2.986.951.133 |
| Các khoản tương đương tiền | 2.000.000.000 | 13.500.000.000 |
| Cộng | 14.519.745.233 | 16.601.115.461 |

4.2 Phải thu về cho vay ngắn hạn

Đây là các khoản cho vay ngắn hạn các doanh nghiệp bên thứ ba có thời hạn 01 năm, số dư tại ngày 31/12/2022 là 892.891.555.852 VND (tại ngày 01/01/2022 là 973.915.928.455 VND), lãi suất từ 9,1%/năm đến 11,0%/năm (trong năm 2021 là từ 9,1%/năm đến 11,5%/năm).

4.3 Phải thu khác

| | Tại ngày 31/12/2022 VND | Tại ngày 01/01/2022 VND |
|--|--|--|
| Ngắn hạn | | |
| Phải thu về lãi tiền gửi, lãi cho vay | 53.926.428.679 | 135.969.742.940 |
| Góp vốn hợp tác kinh doanh BCC | - | 498.790.193.920 |
| Tạm ứng | 80.388.435 | 29.918.408 |
| Phải thu khác | 2.406.466 | 2.677.628 |
| Cộng | 54.009.223.580 | 634.792.532.896 |
| Dài hạn | | |
| Ký cược, ký quỹ đảm bảo thực hiện Dự án "Khu phức hợp Dragon Riverside City 628 – 630 Võ Văn Kiệt" (i) | 48.590.000.000 | 48.590.000.000 |
| Ký quỹ, ký cược dài hạn khác | 39.500.000 | 39.500.000 |
| Cộng | 48.629.500.000 | 48.629.500.000 |

(i) Khoản ký cược, ký quỹ với Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hồ Chí Minh để đảm bảo thực hiện Dự án "Khu phức hợp Dragon Riverside City 628 – 630 Võ Văn Kiệt", đang được gửi tại Ngân hàng TMCP Cổ phần Phát triển Thành phố Hồ Chí Minh (HD Bank). Các khoản lãi tiền gửi từ khoản ký cược, ký quỹ này sẽ được ghi nhận khi Công ty thu hồi tiền gốc hoặc đánh giá việc chắc chắn thu được lợi ích kinh tế trong tương lai.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP)

Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính kèm theo

4. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CHỈ TIÊU TRÌNH BÀY TRÊN BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN (TIẾP)

4.4 Hàng tồn kho

| | Tại ngày 31/12/2022 VND | Tại ngày 01/01/2022 VND |
|--|--|--|
| Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang | | |
| Chung cư Dragon Hill Premier | 1.073.541.833.507 | 1.013.310.404.808 |
| Cộng | 1.073.541.833.507 | 1.013.310.404.808 |

Đây là các chi phí đầu tư, xây dựng hàng hóa bất động sản chung cư để bán "Chung cư Dragon Hill Premier", thuộc Dự án "Khu phức hợp Dragon Riverside City 628 – 630 Võ Văn Kiệt". Trong năm, tổng chi phí lãi vay đã được vốn hóa vào chi phí sản xuất kinh doanh dở dang là 57.409.084.930 VND.

Công ty đã hoàn thành giai đoạn 1 – Phần ngầm (cọc và tường vây) "Chung cư Dragon Hill Premier", thuộc "Khu phức hợp Dragon Riverside City 628 – 630 Võ Văn Kiệt" theo Giấy phép xây dựng số 66/GPXD ngày 04/4/2017 do Sở xây dựng TP. Hồ Chí Minh cấp. Từ thời điểm hoàn thành giai đoạn 1 đến nay, công trình đang trong quá trình xử lý các thủ tục pháp lý để được cấp Giấy phép xây dựng cho các giai đoạn tiếp theo. Do đó, tại thời điểm kết thúc năm tài chính 2022, công trình vẫn đang tạm dừng thi công. Công ty tin rằng việc tạm dừng thi công này là cần thiết cho các thủ tục pháp lý và không tạm dừng vốn hóa lãi vay vào công trình. Trong thời gian chờ các thủ tục pháp lý tiếp theo hoàn tất, Công ty vẫn tiếp tục hoạt động.

Toàn bộ giá trị dở dang của công trình "Chung cư Dragon Hill Premier" đang được dùng để thế chấp cho khoản vay Ngân Hàng TMCP Phát triển Thành phố Hồ Chí Minh như được thuyết minh chi tiết tại Thuyết minh số 4.13 "Vay và nợ thuê tài chính".

9-00
S TY
IH
& TUV
T N
HÁNH
NỘI
T.P

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP)

Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính kèm theo

4. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CHỈ TIÊU TRÌNH BÀY TRÊN BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN (TIẾP)

4.5 Tài sản cố định hữu hình

| Khoản mục | Máy móc, thiết bị VND | Phương tiện vận tải VND | Thiết bị, dụng cụ quản lý VND | Cộng VND |
|----------------------------|-----------------------------|-------------------------------|-------------------------------------|----------------------|
| NGUYÊN GIÁ | | | | |
| Tại ngày 01/01/2022 | 218.872.987 | 1.166.809.091 | 276.023.673 | 1.661.705.751 |
| Thanh lý, nhượng bán | - | - | (65.100.000) | (65.100.000) |
| Tại ngày 31/12/2022 | 218.872.987 | 1.166.809.091 | 210.923.673 | 1.596.605.751 |
| HAO MÒN LŨY KẾ | | | | |
| Tại ngày 01/01/2022 | 199.372.982 | 357.740.371 | 276.023.673 | 833.137.026 |
| Khấu hao | 13.000.000 | 145.851.132 | - | 158.851.132 |
| Thanh lý, nhượng bán | - | - | (65.100.000) | (65.100.000) |
| Tại ngày 31/12/2022 | 212.372.982 | 503.591.503 | 210.923.673 | 926.888.158 |
| GIÁ TRỊ CÒN LẠI | | | | |
| Tại ngày 01/01/2022 | 19.500.005 | 809.068.720 | - | 828.568.725 |
| Tại ngày 31/12/2022 | 6.500.005 | 663.217.588 | - | 669.717.593 |

Tại ngày 31/12/2022, nguyên giá TSCĐ đã hết khấu hao nhưng vẫn còn sử dụng là 523.180.320 VND (tại ngày 01/01/2022 là 429.896.660 VND).

4.6 Chi phí xây dựng cơ bản dở dang

| | Tại ngày 31/12/2022 VND | Tại ngày 01/01/2022 VND |
|----------------------------------|-------------------------------|-------------------------------|
| Cao ốc Dragon Tower | 70.509.986.024 | 67.732.382.832 |
| Trung tâm thương mại Dragon Mall | 31.110.816.609 | 31.200.299.998 |
| Cộng | 101.620.802.633 | 98.932.682.830 |

Chi phí xây dựng cơ bản dở dang của Công ty là các chi phí đầu tư ban đầu phân bổ cho các hạng mục không được phân loại là hàng tồn kho bất động sản của Dự án "Khu phức hợp Dragon Riverside City tại 628 – 630 Võ Văn Kiệt".

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP)

Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính kèm theo

4. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CHỈ TIÊU TRÌNH BÀY TRÊN BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN (TIẾP)

4.7 Đầu tư tài chính dài hạn

| | Tại ngày 31/12/2022 | | | Tại ngày 01/01/2022 | | |
|--|----------------------|----------------|------------------------|----------------------|--------------------|------------------------|
| | VND | | | VND | | |
| | Giá gốc | Giá trị hợp lý | Dự phòng | Giá gốc | Giá trị hợp lý | Dự phòng |
| Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác | 3.000.000.000 | - | (3.000.000.000) | 3.510.300.000 | 441.000.000 | (3.069.300.000) |
| Cổ phiếu Công ty CP Đầu tư và Xây dựng điện Việt Nam (i) | 3.000.000.000 | Không xác định | (3.000.000.000) | 3.000.000.000 | Không xác định | (3.000.000.000) |
| Cổ phiếu Công ty CP Giày da và May mặc XNK Legamex | - | - | - | 510.300.000 | 441.000.000 | (69.300.000) |
| Cộng | 3.000.000.000 | - | (3.000.000.000) | 3.510.300.000 | 441.000.000 | (3.069.300.000) |

(i) Khoản đầu tư mua 300.000 cổ phiếu của Công ty CP Đầu tư và Xây dựng điện Việt Nam từ năm 2007 với mục đích nắm giữ dài hạn. Tại ngày 31/12/2022, Công ty không thể liên hệ với công ty này để xác nhận các khoản lợi ích kinh tế có thể thu hồi từ khoản đầu tư, do đó Công ty đang trích lập dự phòng tổn thất 100% cho khoản đầu tư.

Tại ngày báo cáo, Công ty chưa xác định được giá trị hợp lý của khoản đầu tư này để thuyết minh trong Báo cáo tài chính do không có giá niêm yết trên thị trường và Chuẩn mực Kế toán Việt Nam, Chế độ Kế toán doanh nghiệp Việt Nam hiện chưa có hướng dẫn và quy định về cách tính giá trị hợp lý sử dụng kỹ thuật đánh giá.

CÔNG TY CỔ PHẦN BẤT ĐỘNG SẢN SÀI GÒN VI NA

Số 628-630 Võ Văn Kiệt, Phường 1, Quận 5,
Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam

BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2022

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP)

Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính kèm theo

4. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CHỈ TIÊU TRÌNH BÀY TRÊN BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN (TIẾP)**4.8 Chi phí trả trước dài hạn**

| | Tại ngày 31/12/2022 VND | Tại ngày 01/01/2022 VND |
|--|-------------------------------|-------------------------------|
| Chi phí thiết bị, CCDC chờ phân bổ | 116.245.122 | 76.011.408 |
| Chi phí bán hàng Dự án "Chung cư Dragon Hill Premier" | 71.900.500.713 | 68.409.199.105 |
| Cộng | 72.016.745.835 | 68.485.210.513 |

4.9 Phải trả người bán ngắn hạn

| | Tại ngày 31/12/2022 VND | Tại ngày 01/01/2022 VND |
|--|-------------------------------|-------------------------------|
| Công ty CP Kiến trúc Tư vấn Quản lý Đông Dương | 3.486.175.983 | 3.486.175.983 |
| Công ty khác | 564.123.971 | 638.768.113 |
| Cộng | 4.050.299.954 | 4.124.944.096 |

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP)

Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính kèm theo

4. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CHỈ TIÊU TRÌNH BÀY TRÊN BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN (TIẾP)

4.10 Thuế và các khoản khác phải nộp, phải thu Nhà nước

| | Tại ngày 01/01/2022 VND | | Trong năm VND | | Tại ngày 31/12/2022 VND | |
|-------------------------------|----------------------------|----------------------|----------------------|----------------------|----------------------------|--------------------|
| | Số dư | | Tăng | Hoàn/khấu trừ | Số dư | |
| Thuế GTGT được khấu trừ | 42.817.506.142 | | 302.417.471 | | 43.119.923.613 | |
| | Phải thu | Phải nộp | Đã nộp/khấu trừ | Phải nộp | Phải thu | Phải nộp |
| Thuế giá trị gia tăng đầu ra | - | - | 909.091 | 909.091 | - | - |
| Thuế thu nhập doanh nghiệp | - | 3.175.793.605 | 4.160.267.624 | 1.002.942.066 | - | 18.468.047 |
| Thuế thu nhập cá nhân | - | 369.918.115 | 1.781.754.182 | 1.700.094.532 | - | 288.258.465 |
| Thuế nhà đất và tiền thuê đất | - | - | 206.428.349 | 206.428.349 | - | - |
| Các khoản phí, lệ phí | - | - | 3.000.000 | 3.000.000 | - | - |
| Cộng | - | 3.545.711.720 | 6.152.359.246 | 2.913.374.038 | - | 306.726.512 |

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP)

Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính kèm theo

4. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CHỈ TIÊU TRÌNH BÀY TRÊN BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN (TIẾP)

4.11 Chi phí phải trả ngắn hạn

| | Tại ngày 31/12/2022 VND | Tại ngày 01/01/2022 VND |
|--------------------------|-------------------------------|-------------------------------|
| Chi phí lãi vay phải trả | 14.026.044.298 | 2.625.479.452 |
| Chi phí phải trả khác | 203.544.742 | 67.500.000 |
| Cộng | 14.229.589.040 | 2.692.979.452 |

4.12 Phải trả khác

| | Tại ngày 31/12/2022 VND | Tại ngày 01/01/2022 VND |
|--|-------------------------------|-------------------------------|
| Ngắn hạn | | |
| Phải trả bên liên quan | 7.192.332.791 | 7.552.073.018 |
| Cổ tức, lợi nhuận phải trả | 7.192.332.791 | 7.552.073.018 |
| Phải trả bên thứ ba | 226.875.164.842 | 226.135.396.540 |
| Lãi vay và lãi hợp tác kinh doanh phải trả | 69.745.164.842 | 134.533.898.528 |
| Tiền đặt chỗ quyền mua căn hộ "Chung cư Dragon Hill Premier" | 10.280.000.000 | 11.370.000.000 |
| Nhận góp vốn hợp đồng hợp tác kinh doanh (i) | 146.850.000.000 | 80.000.000.000 |
| Các khoản phải trả, phải nộp khác | - | 231.497.912 |
| Cộng | 234.067.497.633 | 233.687.469.558 |
| Dài hạn | | |
| Phải trả bên thứ ba | 240.000.000 | 399.692.000.000 |
| Nhận ký quỹ, ký cược dài hạn | 240.000.000 | 240.000.000 |
| Nhận góp vốn hợp đồng hợp tác kinh doanh | - | 399.452.000.000 |
| Cộng | 240.000.000 | 399.692.000.000 |

(i) Khoản nhận vốn góp hợp tác kinh doanh để bổ sung vốn kinh doanh theo Hợp đồng số 144/2022/HĐHTKD/DD-LSG ngày 12/4/2022 với thời hạn 12 tháng kể từ ngày chuyển tiền góp vốn. Bên góp vốn được hưởng lợi nhuận trước thuế TNDN theo tỷ lệ góp vốn trên tổng số vốn kinh doanh, căn cứ vào Báo cáo tài chính của Công ty nhưng không thấp hơn mức lãi suất 10,5%/năm của số vốn góp và tương ứng với thời gian thực góp, thanh toán 06 tháng/lần từ thời điểm nhận tiền hợp tác. Tại ngày 31/12/2022, khoản lãi Công ty phải trả cho khoản nhận góp vốn này là 10.724.552.740 VND.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP)

Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính kèm theo

4. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CHỈ TIÊU TRÌNH BÀY TRÊN BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN (TIẾP)

4.13 Vay và nợ thuê tài chính

| | Tại ngày 01/01/2022 VND | Tăng trong năm VND | Giảm trong năm VND | Tại ngày 31/12/2022 VND |
|--|-------------------------------|--------------------------|--------------------------|-------------------------------|
| Vay ngắn hạn | 936.878.385.327 | 430.268.438.357 | 886.090.297.623 | 481.056.526.061 |
| Vay ngắn hạn các công ty (i) | 936.878.385.327 | 430.268.438.357 | 886.090.297.623 | 481.056.526.061 |
| Vay dài hạn | 280.000.000.000 | 250.000.000.000 | - | 530.000.000.000 |
| Ngân Hàng TMCP Phát triển TP. Hồ Chí Minh (ii) | 280.000.000.000 | 250.000.000.000 | - | 530.000.000.000 |
| Cộng | 1.216.878.385.327 | 680.268.438.357 | 886.090.297.623 | 1.011.056.526.061 |

Chi tiết các khoản vay như sau:

| Bên cho vay | Số hợp đồng | Kỳ hạn trả gốc và lãi | Lãi suất (%/năm) | Hạn mức, mục đích và hình thức đảm bảo |
|---|----------------------------------|-----------------------|------------------|--|
| (i) Các doanh nghiệp | Chi tiết theo từng hợp đồng | 12 tháng | 9 – 12,1 | <ul style="list-style-type: none"> Giải ngân theo đúng giá trị hợp đồng vay; Mục đích để phục vụ cho hoạt động sản xuất kinh doanh và cơ cấu lại các khoản nợ; Các hợp đồng không quy định hình thức đảm bảo. |
| (ii) Ngân Hàng TMCP Phát triển TP Hồ Chí Minh | 22327/21MB/HĐ TD ngày 28/10/2021 | 48 tháng | 9,25 | <ul style="list-style-type: none"> Hạn mức vay 2.500 tỷ VND; Mục đích vay để nộp tiền sử dụng đất, chi phí đầu tư xây dựng Dự án "Khu Chung cư Dragon Hill Premier"; Bù đắp phần vốn tự có, nguồn tài chính mà bên được cấp tín dụng cho dự án trên; Khoản vay này được đảm bảo bằng toàn bộ các tài sản, quyền tài sản và các quyền, lợi ích hiện hữu và phát sinh trong tương lai từ việc đầu tư, phát triển, khai thác, tiêu thụ sản phẩm tại dự án. |

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP)

Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính kèm theo

4. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CHỈ TIÊU TRÌNH BÀY TRÊN BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN (TIẾP)

4.14 Vốn chủ sở hữu

4.14.1 Bảng đối chiếu biến động vốn chủ sở hữu

| Nội dung | Vốn góp của chủ sở hữu VND | Vốn khác của chủ sở hữu VND | LNST chưa phân phối VND | Cộng VND |
|--|----------------------------|-----------------------------|-------------------------|-------------------|
| Tại ngày 01/01/2021 | 900.000.000.000 | 1.565.519.629 | 125.038.386.315 | 1.026.603.905.944 |
| Lãi trong năm | - | - | 11.710.947.334 | 11.710.947.334 |
| Trích lập quỹ khen thưởng phúc lợi từ lợi nhuận năm 2020 | - | - | (2.400.000.000) | (2.400.000.000) |
| Tại ngày 31/12/2021 | 900.000.000.000 | 1.565.519.629 | 134.349.333.649 | 1.035.914.853.278 |
| Tại ngày 01/01/2022 | 900.000.000.000 | 1.565.519.629 | 134.349.333.649 | 1.035.914.853.278 |
| Lãi trong năm | - | - | 2.600.023.894 | 2.600.023.894 |
| Trích lập quỹ khen thưởng phúc lợi từ lợi nhuận năm 2021 (i) | - | - | (2.400.000.000) | (2.400.000.000) |
| Tại ngày 31/12/2022 | 900.000.000.000 | 1.565.519.629 | 134.549.357.543 | 1.036.114.877.172 |

(i) Theo Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông thường niên năm tài chính 2021 số 170/NQ-LSG.ĐHĐCĐ ngày 28/4/2022

4.14.2 Chi tiết vốn góp của chủ sở hữu

| Tên cổ đông | Số vốn đã góp | | | |
|--------------------------|------------------------|------------|------------------------|------------|
| | Tại ngày 31/12/2022 | | Tại ngày 01/01/2022 | |
| | VND | % | VND | % |
| Bà Nguyễn Thị Thu | 148.334.540.000 | 16,48 | 148.334.540.000 | 16,48 |
| Công ty CP Địa ốc Đại Á | 122.335.840.000 | 13,59 | 122.335.840.000 | 13,59 |
| Ông Phạm Hữu Hòa | 114.522.500.000 | 12,72 | 114.522.500.000 | 12,72 |
| Bà Nguyễn Thị Thạch Trúc | 114.522.500.000 | 12,72 | 114.522.500.000 | 12,72 |
| Các cổ đông khác | 400.284.620.000 | 44,48 | 400.284.620.000 | 44,48 |
| Cộng | 900.000.000.000 | 100 | 900.000.000.000 | 100 |

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP)

Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính kèm theo

4. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CHỈ TIÊU TRÌNH BÀY TRÊN BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN (TIẾP)

4.14 Vốn chủ sở hữu (tiếp)

4.14.3 Cổ phiếu

| | Tại ngày 31/12/2022 Cổ phiếu | Tại ngày 01/01/2022 Cổ phiếu |
|--|---|---|
| Số lượng cổ phiếu đăng ký phát hành | 90.000.000 | 90.000.000 |
| Số lượng cổ phiếu đã bán ra công chúng | 90.000.000 | 90.000.000 |
| - Cổ phiếu phổ thông | 90.000.000 | 90.000.000 |
| - 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 | 90.000.000 | 90.000.000 |
| - Cổ phiếu phổ thông | 90.000.000 | 90.000.000 |
| Mệnh giá cổ phiếu (VND/cổ phiếu) | 10.000 | 10.000 |

4.14.4 Lãi cơ bản trên cổ phiếu

| | Năm 2022 VND | Năm 2021 (Trình bày lại) VND |
|--|-------------------------|---|
| Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp | 2.600.023.894 | 11.710.947.334 |
| Trích quỹ khen thưởng phúc lợi | - | 2.400.000.000 |
| Số cổ phiếu phổ thông bình quân lưu hành trong năm | 90.000.000 | 90.000.000 |
| Lãi cơ bản trên cổ phiếu (EPS) | 28,89 | 103,45 |

Hiện tại, Công ty xác định chưa có cổ phiếu phổ thông tiềm năng có tác động suy giảm nên lãi suy giảm trên cổ phiếu bằng với lãi cơ bản trên cổ phiếu.

CÔNG TY CỔ PHẦN BẤT ĐỘNG SẢN SÀI GÒN VI NASố 628-630 Võ Văn Kiệt, Phường 1, Quận 5,
Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam**BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2022

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP)*Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính kèm theo***5. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CHỈ TIÊU TRÌNH BÀY TRÊN BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH****5.1 Doanh thu hoạt động tài chính**

| | Năm 2022 VND | Năm 2021 VND |
|--|------------------------|------------------------|
| Lãi tiền gửi | 514.050.869 | 468.842.767 |
| Lãi bán hàng trả chậm, chiết khấu thanh toán | - | 121.747.957 |
| Lãi hợp đồng hợp tác kinh doanh | 29.595.761.902 | 151.464.651.685 |
| Lãi cho vay | 107.084.230.662 | 106.824.000.549 |
| Doanh thu tài chính khác | 308.700.000 | - |
| Cộng | 137.502.743.433 | 258.879.242.958 |

5.2 Chi phí tài chính

| | Năm 2022 VND | Năm 2021 VND |
|---|------------------------|------------------------|
| Lãi tiền vay | 120.961.501.725 | 137.342.593.494 |
| Lãi trái phiếu | - | 94.219.478.083 |
| (Hoàn nhập)/trích giảm giá đầu tư tài chính | (69.300.000) | 69.300.000 |
| Chi phí tài chính khác | 2.247.910 | - |
| Cộng | 120.894.449.635 | 231.631.071.577 |

5.3 Chi phí quản lý doanh nghiệp

| | Năm 2022 VND | Năm 2021 VND |
|------------------------------------|-----------------------|-----------------------|
| Chi phí nhân viên quản lý | 6.840.061.069 | 7.480.583.280 |
| Chi phí vật liệu văn phòng | 452.875.197 | 220.298.228 |
| Chi phí dụng cụ, đồ dùng văn phòng | 110.410.818 | 147.248.660 |
| Chi phí khấu hao tài sản | 183.651.132 | 183.651.132 |
| Thuế và các khoản lệ phí | 7.174.182 | 3.655.000 |
| Chi phí dịch vụ mua ngoài | 566.010.795 | 575.807.375 |
| Chi phí khác bằng tiền | 4.418.029.746 | 3.644.583.024 |
| Cộng | 12.578.212.939 | 12.255.826.699 |

5.4 Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành

Thuế thu nhập doanh nghiệp (thuế "TNDN") hiện hành phải trả được xác định dựa trên thu nhập tính thuế của năm hiện tại. Thu nhập tính thuế khác với thu nhập được báo cáo trong Báo cáo kết quả sản xuất kinh doanh vì thu nhập tính thuế không bao gồm các khoản mục thu nhập chịu thuế hay chi phí được trừ cho mục đích tính thuế trong năm khác, không bao gồm các khoản mục không phải chịu thuế hay không được khấu trừ cho mục đích tính thuế và cũng không bao gồm các khoản thu nhập được miễn thuế và các khoản chuyển lỗ năm trước. Thuế TNDN hiện hành phải trả của Công ty được tính theo thuế suất đã ban hành đến ngày kết thúc năm tài chính.

CÔNG TY CỔ PHẦN BẤT ĐỘNG SẢN SÀI GÒN VI NASố 628-630 Võ Văn Kiệt, Phường 1, Quận 5,
Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam**BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2022

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP)

Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính kèm theo

5. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CHỈ TIÊU TRÌNH BÀY TRÊN BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH (TIẾP)**5.4 Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành (tiếp)**

Dưới đây là đối chiếu giữa chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp của Công ty và lãi theo số liệu trên Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh.

| | Năm 2022 VND | Năm 2021 VND |
|--|----------------------|-----------------------|
| Lợi nhuận kế toán trước thuế | 3.590.325.960 | 14.879.017.826 |
| Điều chỉnh các khoản tăng lợi nhuận | 1.424.384.369 | 999.950.200 |
| Chi phí không được trừ | 1.361.184.369 | 961.334.637 |
| Tăng chi phí phải trả | 132.500.000 | - |
| Giảm dự phòng phải trả | - | (30.684.437) |
| Giảm dự phòng giảm giá đầu tư tài chính | (69.300.000) | 69.300.000 |
| Lợi nhuận sau điều chỉnh | 5.014.710.329 | 15.878.968.026 |
| Thu nhập tính thuế ước tính trong năm | 5.014.710.329 | 15.878.968.026 |
| Thuế suất (%) | 20% | 20% |
| Thuế TNDN ước tính trong năm | 1.002.942.066 | 3.175.793.605 |
| CP thuế TNDN hiện hành ước tính | 1.002.942.066 | 3.175.793.605 |
| Thuế TNDN phải nộp đầu năm | 3.175.793.605 | 7.560.185.677 |
| Thuế TNDN đã trả trong năm | (4.160.267.624) | (7.560.185.677) |
| Thuế TNDN phải nộp cuối năm | 18.468.047 | 3.175.793.605 |

5.5 Chi phí thuế TNDN hoãn lại, tài sản thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại

Chi phí thuế TNDN hoãn lại trong năm của Công ty được xác định như sau:

| | Bảng cân đối kế toán | | Báo cáo kết quả kinh doanh | |
|---|-------------------------------|-------------------------------|-------------------------------|--------------------|
| | Tại ngày 31/12/2022 VND | Tại ngày 01/01/2022 VND | Năm 2022 VND | Năm 2021 VND |
| Tài sản thuế thu nhập hoãn lại | 679.562.600 | 666.922.600 | | |
| Thuế suất thuế TNDN sử dụng để xác định giá trị tài sản thuế thu nhập hoãn lại | 20% | 20% | | |
| Tài sản thuế thu nhập hoãn lại và thu nhập thuế TNDN hoãn lại phát sinh liên quan đến khoản chênh lệch tạm thời được khấu trừ (i) | 679.562.600 | 666.922.600 | (12.640.000) | (7.723.113) |
| Chi phí thuế TNDN hoãn lại | | | (12.640.000) | (7.723.113) |

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP)*Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính kèm theo***5. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CHỈ TIÊU TRÌNH BÀY TRÊN BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH (TIẾP)****5.5 Chi phí thuế TNDN hoãn lại, tài sản thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại (tiếp)**

(i) Các khoản chênh lệch tạm thời được khấu trừ từ dự phòng phải thu khó đòi, dự phòng đầu tư tài chính và chi phí trích trước.

5.6 Chi phí sản xuất kinh doanh theo yếu tố

| | Năm 2022 VND | Năm 2021 VND |
|----------------------------------|-----------------------|-----------------------|
| Chi phí nhân công | 6.840.061.069 | 7.480.583.280 |
| Chi phí nguyên liệu, vật liệu | 452.875.197 | 220.298.228 |
| Chi phí đồ dùng, dụng cụ | 110.410.818 | 147.248.660 |
| Chi phí khấu hao tài sản cố định | 183.651.132 | 183.651.132 |
| Thuế và các khoản lệ phí | 7.174.182 | 3.655.000 |
| Chi phí dịch vụ mua ngoài | 566.010.795 | 575.807.375 |
| Chi phí khác bằng tiền | 4.418.029.746 | 3.644.583.024 |
| Cộng | 12.578.212.939 | 12.255.826.699 |

6. THÔNG TIN KHÁC**6.1 Nghiệp vụ và số dư với các bên liên quan**

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

Theo đó, bên liên quan của Công ty là Công ty Cổ phần Bất động sản Sài Gòn Vi Na bao gồm các thành viên Hội đồng quản trị, Ban Kiểm soát và Ban Tổng Giám đốc của Công ty.

Giao dịch với các bên liên quan**Thu nhập của Hội đồng Quản trị, Ban Kiểm soát và Ban Tổng Giám đốc**

| | Năm 2022 VND | Năm 2021 VND |
|--|----------------------|----------------------|
| Tổng thu nhập của Ban Tổng Giám đốc | 1.360.152.411 | 1.420.735.848 |
| Nguyễn Vũ Anh Tú - Tổng Giám đốc | 1.360.152.411 | 1.420.735.848 |
| Tổng thu nhập của Hội đồng Quản trị | 2.495.643.377 | 2.680.024.810 |
| Nguyễn Quang Hiến - Chủ tịch HĐQT | 2.183.643.377 | 2.368.024.810 |
| Nguyễn Quang Trung - Phó Chủ tịch HĐQT | 96.000.000 | 96.000.000 |
| Vũ Hoài Nam - Thành viên HĐQT | 72.000.000 | 72.000.000 |
| Bùi Hương Quế - Thành viên HĐQT | 72.000.000 | 72.000.000 |
| Nguyễn Vũ Anh Tú - Thành viên HĐQT | 72.000.000 | 72.000.000 |
| Tổng thu nhập của Ban Kiểm soát | 168.000.000 | 168.000.000 |
| Trương Thành Long - Trưởng Ban Kiểm soát | 72.000.000 | 72.000.000 |
| Đào Ngọc Phương Nam - Thành viên Ban Kiểm soát | 48.000.000 | 48.000.000 |
| Đoàn Thu Hương - Thành viên Ban Kiểm soát | 48.000.000 | 48.000.000 |

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP)

Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính kèm theo

6. THÔNG TIN KHÁC (TIẾP)

6.1 Nghiệp vụ và số dư với các bên liên quan (tiếp)

Số dư với các bên liên quan

Chi tiết xem tại Thuyết minh số 4.12 "Phải trả khác".

6.2 Các sự kiện phát sinh sau ngày kết thúc năm tài chính

Không có sự kiện quan trọng nào xảy ra sau ngày kết thúc năm tài chính cần phải điều chỉnh hoặc công bố trong Báo cáo tài chính của Công ty cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2022.

6.3 Số liệu so sánh

Số liệu so sánh là số liệu trên Báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2021 đã được kiểm toán bởi Công ty TNHH Kiểm toán – Tư vấn Đất Việt. Một số chỉ tiêu trên Báo cáo tài chính của năm trước được phân loại và trình bày lại để phù hợp với việc trình bày Báo cáo tài chính của năm nay.

| STT | Chỉ tiêu | Số liệu trước điều chỉnh | Điều chỉnh | Số liệu sau điều chỉnh |
|-----|----------------------------|-----------------------------|------------|---------------------------|
| | | VND | VND | VND |
| 1. | Lãi cơ bản trên cổ phiếu | 96,79 | 6,67 | 103,45 |
| 2. | Lãi suy giảm trên cổ phiếu | 96,79 | 6,67 | 103,45 |

Lãi cơ bản/suy giảm trên cổ phiếu được điều chỉnh lại do Công ty trích bổ sung quỹ khen thưởng phúc lợi năm 2021 từ nguồn lợi nhuận sau thuế chưa phân phối của năm 2021.



Nguyễn Vũ Anh Tú
Tổng Giám đốc
Ngày 20 tháng 3 năm 2023

Trần Thị Minh Tâm
Kế toán trưởng

Ngô Anh Tuấn
Người lập