



# BÁO CÁO THƯỜNG NIÊN 2022





**CÔNG TY CỔ PHẦN BẤT ĐỘNG SẢN SÀI GÒN VIỆT NAM**

© 628-630 Võ Văn Kiệt, Phường 1, Quận 5, TP. Hồ Chí Minh

© (+84-28) 22418282 - 38382030

© [www.landsaigon.vn](http://www.landsaigon.vn)

# MỤC LỤC

## 1

### THÔNG TIN CHUNG

Thông tin khái quát	03
Quá trình hình thành và phát triển	03
Ngành nghề và địa bàn kinh doanh	04
Mô hình quản trị, tổ chức kinh doanh và bộ máy quản lý	05
Định hướng phát triển	06
Các mục tiêu phát triển bền vững	07
Quản lý rủi ro	08

## 2

### TÌNH HÌNH HOẠT ĐỘNG TRONG NĂM

Tình hình hoạt động sản xuất kinh doanh	10
Tổ chức và nhân sự	12
Tình hình đầu tư, thực hiện dự án	14
Tình hình tài chính	16
Cơ cấu cổ đông	17

## 3

### BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Báo cáo kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh	21
Tình hình tài chính	21

## 4

### ĐÁNH GIÁ CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ VỀ HOẠT ĐỘNG CỦA CÔNG TY

Đánh giá của Hội đồng quản trị về các mặt hoạt động của Công ty	23
Các kế hoạch, định hướng của Hội đồng quản trị	24

## 5

### QUẢN TRỊ CÔNG TY

Hội đồng quản trị	26
Ban kiểm soát	29

## 6

### BÁO CÁO TÀI CHÍNH ĐÃ KIỂM TOÁN

Báo cáo kiểm toán độc lập	36
Báo cáo tài chính	38



# 1 THÔNG TIN CHUNG

## THÔNG TIN KHÁI QUÁT

Tên giao dịch	: CÔNG TY CỔ PHẦN BẤT ĐỘNG SẢN SÀI GÒN VI NA
Tên tiếng Anh	: SAI GON VI NA LAND JOINT STOCK COMPANY
Tên viết tắt	: LAND SAI GON
Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số	: 0305316946 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hồ Chí Minh cấp/thay đổi lần thứ 12 ngày 09 tháng 07 năm 2020
Vốn điều lệ	: 900.000.000.000 đồng
Vốn đầu tư của chủ sở hữu	: 900.000.000.000 đồng
Địa chỉ	: 628-630 Võ Văn Kiệt, Phường 1, Quận 5, TP. Hồ Chí Minh
Số điện thoại	: (+84-28) 22418282 - 38382030
Số fax	: (+84-28) 38381626
Website	: www.landsaigon.vn
Mã cổ phiếu	: LSG

## QUÁ TRÌNH HÌNH THÀNH VÀ PHÁT TRIỂN

- ▶ Ngày 16/11/2007, Công ty Cổ phần Bất động sản Điện lực Sài Gòn Vi Na (EVN LAND SAI GON) được thành lập gồm 04 cổ đông sáng lập là Tập đoàn Điện lực Việt Nam, Công ty Điện lực TP. HCM (nay là Tổng Công ty Điện lực TP. HCM), Công ty Điện lực 2 (nay là Tổng Công ty Điện lực Miền Nam), Công ty TNHH một thành viên Dịch vụ Công ích Thanh Niên Xung Phong TP. HCM với vốn điều lệ đăng ký là 1.500 tỷ đồng.
- ▶ Ngày 01/08/2008, Công ty được Ủy ban Chứng khoán Nhà nước chấp nhận là công ty đại chúng. Đến ngày 15/03/2013 Công ty được chấp nhận là công ty đại chúng quy mô lớn theo Công văn số 932/UBCK-QLPH của Ủy ban Chứng khoán Nhà nước.
- ▶ Ngày 15/05/2012, Công ty Cổ phần Bất động sản Điện lực Sài Gòn Vi Na chính thức đổi tên thành Công ty Cổ phần Bất động sản Sài Gòn Vi Na (LAND SAI GON).
- ▶ Ngày 16/04/2014, Công ty chính thức đăng ký lưu ký chứng khoán tại Trung tâm Lưu ký Chứng khoán Việt Nam theo giấy chứng nhận số 26/2014/GCNCP-VSD với số lượng cổ phiếu đăng ký ban đầu là 51.825.834 cổ phiếu.
- ▶ Đến tháng 06/2015, LAND SAI GON đã thực hiện tăng vốn điều lệ lên 900 tỷ đồng. Toàn bộ số cổ phiếu phát hành thêm cũng được Công ty đăng ký lưu ký tại Trung tâm Lưu ký Chứng khoán Việt Nam theo công văn số 26/2014/GCNCP-VSD-1 ngày 04/08/2015 về việc chấp thuận đăng ký bổ sung 38.174.166 cổ phần của Công ty.

## NGÀNH NGHỀ VÀ ĐỊA BÀN KINH DOANH

### **Ngành nghề kinh doanh 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.

- Tư vấn, môi giới, đấu giá bất động sản, đấu giá quyền sử dụng đất. Chi tiết: 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.
- Dịch vụ lưu trú ngắn ngày. Chi tiết: Kinh doanh khách sạn (đạt tiêu chuẩn sao và không hoạt động tại trụ sở).
- Xây dựng công trình kỹ thuật dân dụng khác. Chi tiết: Xây dựng công trình dân dụng, công nghiệp, thủy lợi, hạ tầng kỹ thuật.
- Xây dựng công trình đường sắt và đường bộ. Chi tiết: Xây dựng công trình giao thông.
- Hoạt động kiến trúc và tư vấn kỹ thuật có liên quan. Chi tiết: Tư vấn xây dựng (trừ thiết kế công trình, giám sát thi công, khảo sát xây dựng).
- Quảng cáo. Chi tiết: Dịch vụ tiếp thị.
- Hoạt động thiết kế chuyên dụng. Chi tiết: Trang trí nội thất.
- Hoạt động hỗ trợ dịch vụ tài chính chưa được phân vào đâu. Chi tiết: Hoạt động tư vấn đầu tư (trừ tư vấn tài chính, kế toán, pháp luật).
- Đại lý, môi giới, đấu giá. Chi tiết: Môi giới thương mại.

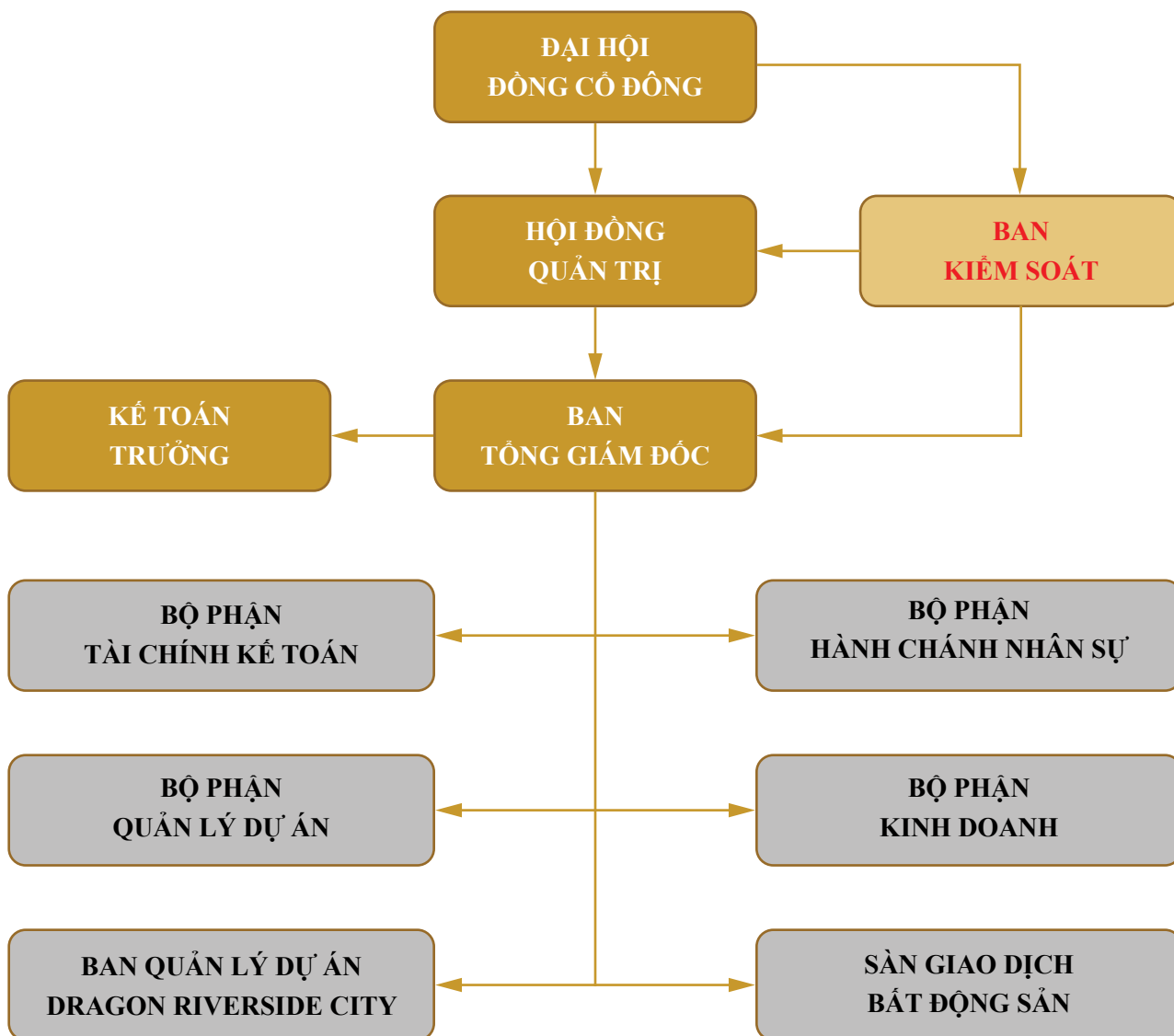
### **Địa bàn kinh doanh:**

Trong lãnh thổ nước Việt Nam



# MÔ HÌNH QUẢN TRỊ, TỔ CHỨC KINH DOANH VÀ BỘ MÁY QUẢN LÝ

## Sơ đồ bộ máy



## ĐỊNH HƯỚNG PHÁT TRIỂN



## CHIẾN LƯỢC PHÁT TRIỂN TRUNG VÀ DÀI HẠN

- Tập trung đầu tư cho dự án trọng điểm là Dự án DRAGON RIVERSIDE CITY tại số 628-630 Võ Văn Kiệt, Phường 1, Quận 5, Thành phố Hồ Chí Minh.
- Triển khai các dự án lớn đồng thời với các dự án vừa và nhỏ nhằm mục tiêu tạo doanh thu sớm và quay vòng vốn nhanh.
- Ưu tiên hoạt động đầu tư, kinh doanh các dự án bất động sản như khu dân cư, thương mại, văn phòng, đồng thời từng bước mở rộng các hoạt động khác như: dịch vụ, tư vấn, xây dựng...
- Xác định thị trường thành phố Hồ Chí Minh là trọng tâm, từng bước phát triển thị trường ra các địa phương khác.
- Xây dựng thương hiệu Công ty dựa trên 2 yếu tố cơ bản là chất lượng sản phẩm và môi trường làm việc chuyên nghiệp.



## CÁC MỤC TIÊU PHÁT TRIỂN BỀN VỮNG

### ĐỐI VỚI MÔI TRƯỜNG



LAND SAI GON cam kết tuân thủ luật Bảo vệ Môi trường và các yêu cầu khác liên quan đến các tác động của môi trường của Công ty. Kết hợp phát triển đi đôi với trách nhiệm bảo vệ môi trường và sử dụng hợp lý nguồn tài nguyên thiên nhiên. Đảm bảo công tác xây dựng thi công không làm ảnh hưởng đến môi trường xung quanh cũng như cộng đồng dân cư tại khu vực.

### ĐỐI VỚI XÃ HỘI, CỘNG ĐỒNG



LAND SAI GON tổ chức nhiều hoạt động xã hội ý nghĩa để thể hiện sự gắn kết với địa phương, tấm lòng tương thân tương ái, quan tâm chăm sóc các gia đình chính sách. Các chương trình thăm hỏi tặng quà gia đình khó khăn, hỗ trợ mua BHYT cho hộ cận nghèo, ủng hộ quỹ phòng chống thiên tai....



## QUẢN TRỊ RỦI RO

### 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 tỷ giá, rủi ro lãi suất và rủi ro về giá.

Hiện nay, Công ty hoạt động kinh doanh ở lĩnh vực bất động sản và hoạt động đầu tư tài chính, do đó, Công ty chủ yếu chịu rủi ro về lãi suất và rủi ro về giá trên thị trường.

### RỦI RO VỀ GIÁ CẢ BẤT ĐỘNG SẢN

Công ty hoạt động trong lĩnh vực đầu tư, xây dựng và kinh doanh bất động sản nên phụ thuộc nhiều vào thị trường bất động sản. Trong năm, tình hình kinh doanh bất động sản không còn sôi động, nguồn cung tại thành phố Hồ Chí Minh thu hẹp do hướng hạn chế phát triển dự án mới trong Kế hoạch phát triển nhà trong thành phố Hồ Chí Minh đã được phê duyệt, tâm lý nhà đầu tư hoang mang vì các dự án trong thành phố bị rà soát tính pháp lý, thắt chặt phát hành trái phiếu làm cho nhiều doanh nghiệp thiếu vốn mất cân đối tài chính.

### RỦI RO THANH KHOẢN

Rủi ro thanh khoản của Công ty gặp khó khăn khi thực hiện nghĩa vụ tài chính do thiếu tiền. 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.

Mục đích quản lý rủi ro thanh khoản nhằm đảm bảo đủ nguồn vốn để đáp ứng các nghĩa vụ tài chính hiện tại và tương lai. Tính thanh khoản cũng được Công ty quản lý nhằm đảm bảo mức phụ trội giữa công nợ đến hạn và tài sản đến hạn trong kỳ ở mức có thể được kiểm soát đối với số vốn mà Công ty tin rằng có thể tạo ra trong kỳ đó. Chính sách của Công ty là theo dõi thường xuyên các yêu cầu về thanh khoản hiện tại và dự kiến trong tương lai nhằm đảm bảo Công ty duy trì đủ mức dự phòng tiền mặt, các khoản vay và đủ vốn mà các chủ sở hữu cam kết góp nhằm đáp ứng các quy định về tính thanh khoản ngắn hạn và dài hạn hơn.

### 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 các khoản tiền gửi ngân hàng có kỳ hạn, đầu tư chứng khoán, các khoản cho vay, phải thu liên quan đến hợp đồng hợp tác kinh doanh.

Công ty chịu rủi ro lãi suất phát sinh từ các khoản vay đã được ký kết. Rủi ro này sẽ được Công ty quản lý bằng cách duy trì ở mức độ hợp lý các khoản vay, hoạt động đầu tư hợp tác kinh doanh và phân tích tình hình cạnh tranh trên thị trường có được lãi suất có lợi cho Công ty từ các nguồn cho vay.

### RỦI RO VỀ GIÁ

Rủi ro về giá là rủi ro mà giá trị hợp lý hoặc các luồng tiền trong tương lai của bất động sản và giá chứng khoán sẽ biến động theo những thay đổi của giá thị trường ngoài thay đổi của lãi suất và tỷ giá hối đoái.

### RỦI RO PHÁP LUẬT

Hoạt động kinh doanh của Công ty chịu sự điều chỉnh của Pháp luật, Chính sách và các Quy định tại Việt Nam như: Luật Doanh nghiệp, Luật Chứng khoán, Luật Thương mại, Luật Xây dựng, Luật Đầu tư, Luật Đất đai, Luật Nhà ở và Luật Kinh doanh BĐS. Hệ thống Pháp luật Việt Nam vẫn đang trong quá trình hoàn thiện. Vì thế, trong thời gian sắp tới, hệ thống văn bản luật tại Việt Nam sẽ có những thay đổi, hướng tới xây dựng một hành lang pháp lý chặt chẽ và khoa học, nhằm xây dựng môi trường lành mạnh thu hút và hỗ trợ doanh nghiệp đầu tư vào nền kinh tế. Những thay đổi của hệ thống pháp luật, chính sách trong nước có thể ảnh hưởng đến kế hoạch và hoạt động kinh doanh của Công ty đòi hỏi Công ty luôn cập nhật và theo sát những điều chỉnh từ môi trường pháp luật, để kịp thời dự báo, ứng phó tránh vi phạm các quy định của pháp luật.





# 2

## TÌNH HÌNH HOẠT ĐỘNG TRONG NĂM

## TÌNH HÌNH HOẠT ĐỘNG SẢN XUẤT KINH DOANH

### Kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh trong năm

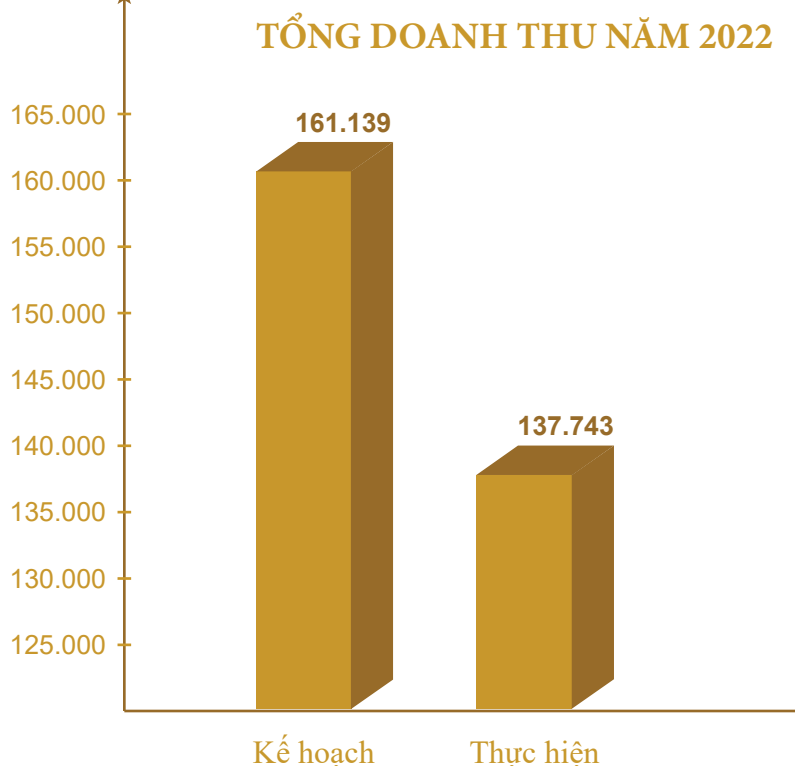
Mục tiêu chính trong năm 2022 Công ty hoàn thiện hồ sơ pháp lý khu Chung cư Dragon Hill Premier thuộc Dự án Khu phức hợp cao ốc - Văn phòng - Thương mại - Khách sạn và chung cư tại 628-630 Võ Văn Kiệt, Phường 1, Quận 5, TP.HCM (Dragon Riverside City) và tập trung các hoạt động đầu tư tài chính như: hợp tác góp vốn đầu tư kinh doanh, cho vay ngắn hạn ... Vì vậy toàn bộ chỉ tiêu lợi nhuận theo kế hoạch năm 2022 do ĐHCĐ giao được mang lại chủ yếu là từ doanh thu hoạt động tài chính.

Tình hình thực hiện so với kế hoạch

ĐVT: Triệu đồng

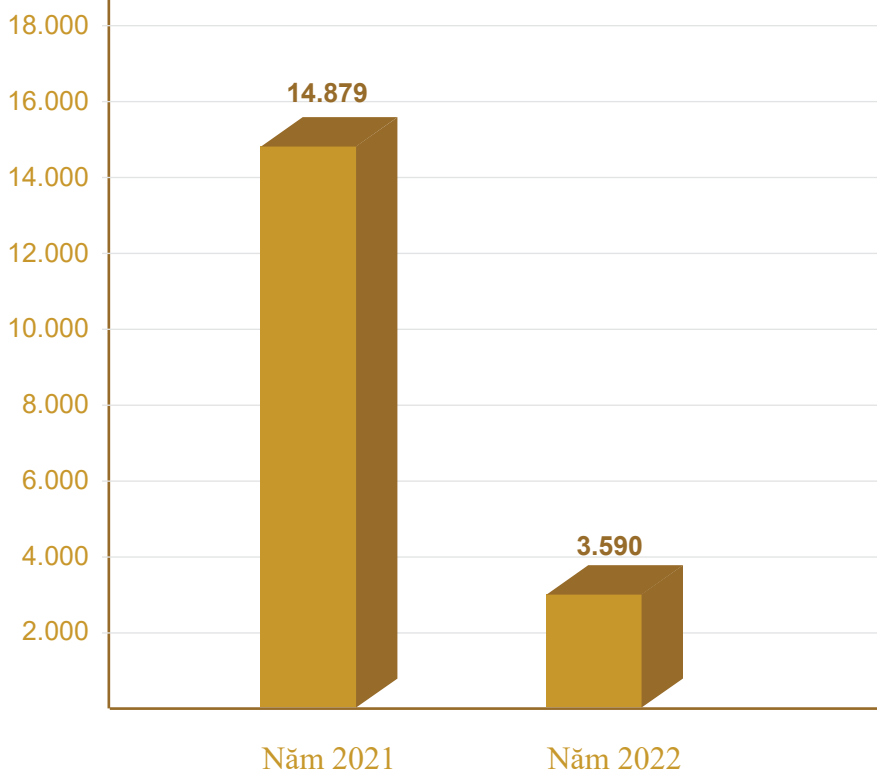
STT	Chỉ tiêu	Thực hiện 2021	Kế hoạch 2022	Thực hiện 2022	Thực hiện so kế hoạch	Tăng trưởng 2022/2021 (%)
1	Tổng doanh thu	258.879	161.139	137.743	85,48%	(46,79)
2	Lợi nhuận sau thuế	14.879	12.734	3.590	28,19%	(75,87)

Đơn vị: triệu đồng



Đơn vị: triệu đồng

### LỢI NHUẬN SAU THUẾ



## TỔ CHỨC VÀ NHÂN SỰ

### Ban điều hành

#### ÔNG NGUYỄN VŨ ANH TÚ TỔNG GIÁM ĐỐC

**Trình độ chuyên môn:** Thạc sỹ Quản lý xây dựng chuyên ngành Kinh tế Xây dựng

**Quá trình công tác:**

- Tại Tổng Công ty Xây dựng Công trình giao thông 6 với các chức vụ: Chỉ huy trưởng Dự án R200-QL1A, Giám đốc Dự án Hàm đường bộ Hải Vân, Giám đốc Dự án Nhà máy lọc dầu Dung Quất-Gói thầu cầu N1
- Công ty Cổ phần Xuất nhập khẩu và Xây dựng công trình Tranimexco với chức vụ là Phó Tổng Giám đốc kiêm Giám đốc Xí nghiệp thi công Hàm
- Tổng Giám đốc - Công ty CP Phú Hoàng Anh
- Phó Tổng Giám đốc - Công ty CP Đầu tư & phát triển nhà Thời Đại
- Phó Tổng Giám đốc - Công ty Cổ phần Địa ốc Phú Long.

**Số cổ phần sở hữu có quyền biểu quyết:** 0 cổ phần.



#### BÀ TRẦN THỊ MINH TÂM GIÁM ĐỐC TÀI CHÍNH KẾ TOÁN KIỂM KÊ TOÁN TRƯỞNG

**Trình độ chuyên môn:** Cử nhân Kinh tế

**Quá trình công tác:**

Bà Tâm tham gia công tác tại Công ty từ năm 2008; từ tháng 8/2017 giữ vị trí Giám đốc Bộ phận Tài chính Kế toán kiêm Kế toán trưởng Công ty Cổ phần Bất động sản Sài Gòn Vi Na cho đến nay.  
**Số cổ phần sở hữu có quyền biểu quyết:** 1.297 cổ phần.



Những thay đổi trong Ban điều hành: không thay đổi

Số lượng cán bộ, nhân viên

Tổng số lao động của Công ty tính đến ngày 31/12/2022 là 28 cán bộ nhân viên. Trong đó:

STT	BỘ PHẬN	TỔNG SỐ	TRÌNH ĐỘ LAO ĐỘNG				GIỚI TÍNH	
			Trên đại học	Đại học	Cao đẳng	Trung cấp	Nam	Nữ
1	BAN LÃNH ĐẠO	2	2				2	
2	HÀNH CHÁNH NHÂN SỰ	4		3	1			4
3	TÀI CHÍNH KẾ TOÁN	6		5		1	4	2
4	QUẢN LÝ DỰ ÁN	11		11			11	
5	KINH DOANH	5		5			2	3
	<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>28</b>	<b>2</b>	<b>24</b>	<b>1</b>	<b>1</b>	<b>19</b>	<b>9</b>
	<b>TỶ LỆ</b>	<b>100%</b>	<b>7,14%</b>	<b>85,72%</b>	<b>3,57%</b>	<b>3,57%</b>		

### Chính sách tuyển dụng, đào tạo

Tuyển dụng, đào tạo, bồi dưỡng và phát triển nguồn nhân lực là hoạt động rất cần thiết đối với doanh nghiệp. Với mục tiêu nâng cao chất lượng chuyên môn và nghiệp vụ của nguồn nhân lực, Công ty đã xây dựng các quy chế tuyển dụng và đào tạo nhằm đảm bảo thực hiện việc quản trị nguồn nhân lực một cách khoa học, hệ thống và mang lại hiệu quả cao. Việc xây dựng kế hoạch tuyển dụng, đào tạo, bồi dưỡng và phát triển nguồn nhân lực được Công ty thực hiện hàng năm.

### Chính sách phúc lợi

Land Sai Gon luôn là đơn vị làm tốt trong công tác chăm lo, bảo vệ quyền lợi cho người lao động. Ngoài việc luôn quan tâm vận động cán bộ nhân viên Công ty học tập và nâng cao toàn diện các mặt: tư tưởng, đạo đức, lối sống, tác phong, chuyên môn, nghiệp vụ...

Ban Lãnh đạo Công ty còn kết hợp các đoàn thể chăm lo nhiều chính sách cho cán bộ nhân viên như: Tổ chức khám sức khỏe định kỳ, thăm hỏi cán bộ nhân viên hoặc thân nhân ốm đau, bệnh tật; tặng hoa chúc mừng cán bộ nhân viên nhân dịp sinh nhật, tặng quà cho nữ CBNV ngày 8/3, ngày Quốc tế Phụ nữ ngày 20/10, tặng quà nhân dịp tết Nguyên đán và chi trợ cấp khi vợ của người lao động nam sinh con, chi trợ cấp cán bộ nhân viên khi kết hôn, tặng quà con cán bộ nhân viên nhân ngày Quốc tế

Thiếu nhi 1/6, Tết Trung Thu, khen thưởng cho các cháu học sinh giỏi, khá ở cuối mỗi năm học ...

Ngoài ra để nâng cao thêm đời sống tinh thần của cán bộ nhân viên, Công ty hàng năm cũng tổ chức tham quan nghỉ mát cho cán bộ nhân viên, thường xuyên tạo điều kiện giao lưu, phát huy năng khiếu thông qua nhiều hình thức như tổ chức ngày hội trăng rằm, hội thao,... cho cán bộ nhân viên cùng gia đình tham dự; tổ chức thi đấu thể dục thể thao.



# TÌNH HÌNH ĐẦU TƯ, THỰC HIỆN DỰ ÁN



## Dự án Dragon Riverside City

Khu phức hợp Cao ốc Văn phòng  
- Khách sạn - Thương mại và  
Chung cư





<b>Chủ đầu tư</b>	:	Công ty Cổ phần Bất động sản Sài Gòn Vi Na
<b>Vị trí</b>	:	Số 628 – 630 Võ Văn Kiệt, Phường 1, Quận 5, TP.Hồ Chí Minh.
<b>Diện tích</b>	:	Tổng diện tích khu đất 31.163,7 m <sup>2</sup>
<b>Quy mô dự án</b>	:	Dragon Riverside City mật độ xây dựng 39,77%; tổng diện tích sàn 230.300 m <sup>2</sup> . Bao gồm 3 Dự án thành phần:
<b>Giai đoạn 1</b>	:	Khu nhà ở chung cư cao tầng (Dragon Hill Premier)
<b>Giai đoạn 2</b>	:	Khu Văn phòng - thương mại - khách sạn (Dragon Tower) và Khu trung tâm thương mại (Dragon Mall)



## Tổng quan

### Dragon Hill Premier

Là khu căn hộ cao cấp từ 30 đến 42 tầng, tổng diện tích sàn xây dựng 123.400 m<sup>2</sup> (không bao gồm diện tích sàn tầng hầm, tầng kỹ thuật, mái), gồm 1.158 căn hộ cao cấp (căn hộ 1 phòng ngủ; căn hộ 2 phòng ngủ; căn hộ 3 phòng ngủ và căn hộ penthouse), 35 căn hộ dịch vụ (service apartment), 23 căn văn phòng kết hợp lưu trú (officetel).

Tiến độ thực hiện: Đã hoàn thành thi công phần ngầm (cọc, tường vây), dự kiến hoàn thành công trình vào Quý 3/2025.

### Dragon Tower:

Là cao ốc 53 tầng, có tổng diện tích sàn xây dựng 72.712 m<sup>2</sup>, gồm khách sạn 5 sao, trung tâm hội nghị triển lãm quy mô lớn nhất Thành phố Hồ Chí Minh, căn hộ dịch vụ cao cấp và văn phòng hạng A là điểm nhấn khu vực trung tâm tại Quận 5. LAND SAI GON là chủ đầu tư trực tiếp xây dựng mới hoàn chỉnh, đồng bộ hệ thống hạ tầng kỹ thuật và các hạng mục công trình để kết nối thông suốt với cơ sở hạ tầng của Thành phố.

### Dragon Mall:

Được bố trí trung tâm thương mại tầm cỡ quốc tế, đứng hàng đầu về trung tâm thương mại của Việt Nam như: 1 siêu thị đẳng cấp (hypermarket), 6 tầng kinh doanh thương mại, rạp chiếu phim IMAX, khu công viên rộng 3.000 m<sup>2</sup> trên mái phục vụ nhu cầu vui chơi giải trí ngoài trời.

Tiến độ thực hiện: Dự kiến khởi công vào Quý 2/2024 và hoàn thành đủ điều kiện đưa vào vận hành Quý 3/2028.

## TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH

### Tình hình tài chính

ĐVT: Triệu đồng

STT	Chỉ tiêu	Năm 2021	Năm 2022	Tỷ lệ tăng/giảm (%)
1	Tổng giá trị tài sản	2.900.075	2.302.832	(20,59)
2	Doanh thu thuần	-	-	
3	Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh	14.992	4.030	(73,12)
4	Lợi nhuận khác	(113)	(440)	3,89
5	Lợi nhuận trước thuế	14.879	3.590	(75,87)
6	Lợi nhuận sau thuế	11.711	2.600	(77,80)

Nguồn: Báo cáo tài chính kiểm toán năm 2022

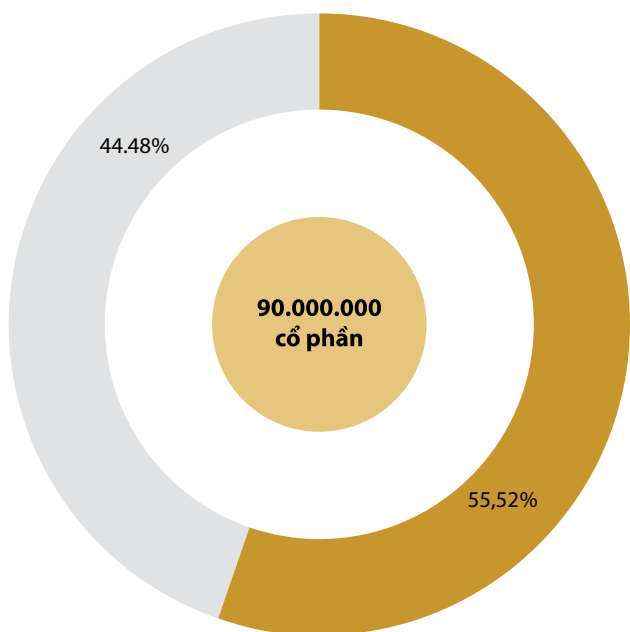
### Các chỉ tiêu tài chính chủ yếu

STT	Chỉ tiêu	Đơn vị tính	Năm 2021	Năm 2022
<b>I</b>	<b>Chỉ tiêu về khả năng thanh toán</b>			
1	Hệ số thanh toán ngắn hạn	Lần	2,26	2,82
2	Hệ số thanh toán nhanh	Lần	1,41	1,37
<b>II</b>	<b>Chỉ tiêu về cơ cấu vốn</b>			
1	Hệ số Nợ/Tổng tài sản	%	64,28%	55,01%
2	Hệ số Nợ/Vốn chủ sở hữu	%	180%	122%
<b>III</b>	<b>Chỉ tiêu về năng lực hoạt động</b>			
1	Vòng quay hàng tồn kho	Vòng	-	-
2	Vòng quay tổng tài sản	Vòng	-	-
<b>IV</b>	<b>Chỉ tiêu về khả năng sinh lời</b>			
1	Hệ số Lợi nhuận sau thuế/Doanh thu thuần (ROS)	%	-	-
2	Hệ số Lợi nhuận sau thuế/Vốn chủ sở hữu bình quân (ROE)	%	1,14%	0,25%
3	Hệ số Lợi nhuận sau thuế/Tổng tài sản (ROA)	%	0,40%	0,11%
4	Hệ số Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh/Doanh thu thuần	%	-	-

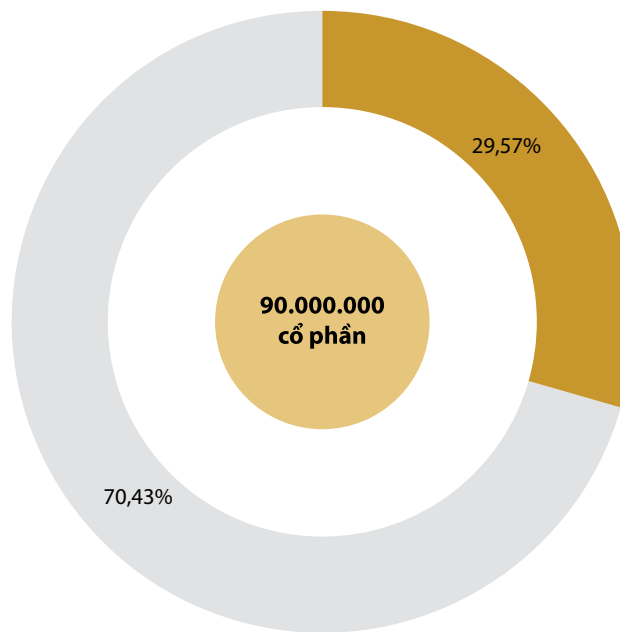
## CƠ CẤU CỔ ĐÔNG

### Cổ phần

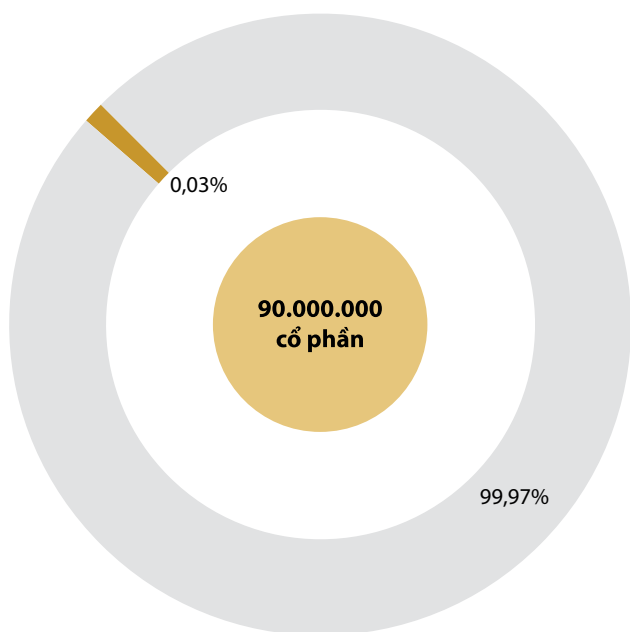
STT	Nội dung	Cổ phần đang lưu hành	Cổ phần bị hạn chế chuyển nhượng	Cổ phần chuyển nhượng tự do
1	Số lượng cổ phiếu	90.000.000	0	90.000.000
2	Mệnh giá (đồng/cổ phần)	10.000	0	10.000
3	Giá trị cổ phiếu (đồng)	900.000.000.000	0	900.000.000.000



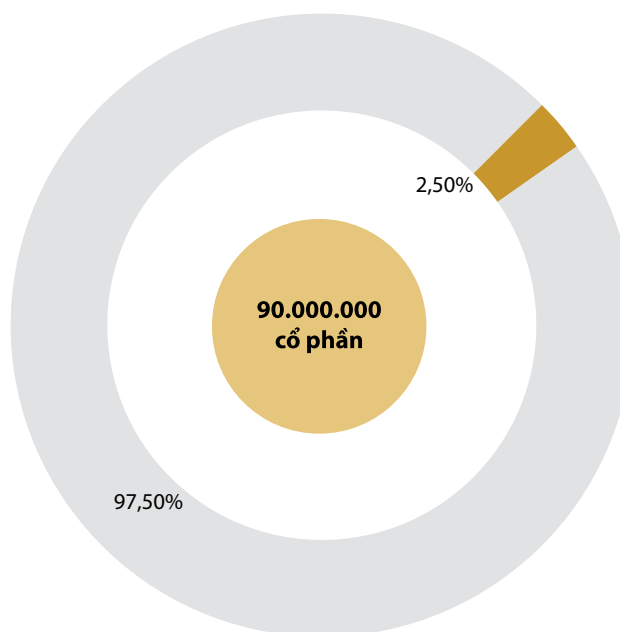
■ Cổ đông lớn  
49.971.538 cổ phần
 ■ Cổ đông nhỏ  
40.028.462 cổ phần



■ Cổ đông tổ chức  
26.619.076 cổ phần
 ■ Cổ đông cá nhân  
63.380.924 cổ phần



■ Cổ đông nước ngoài  
30.000 cổ phần
 ■ Cổ đông trong nước  
89.970.000 cổ phần



■ Cổ đông nhà nước  
2.248.500 cổ phần
 ■ Cổ đông khác  
87.751.500 cổ phần



### Tình hình thay đổi vốn đầu tư của chủ sở hữu

Lần	Thời gian	Vốn điều lệ tăng thêm	Vốn điều lệ sau phát sinh	Hình thức phát hành
1	16/11/2007		518.258.340.000	Vốn điều lệ ban đầu (thực góp)
2	02/7/2015	381.741.660.000	900.000.000.000	Chào bán cổ phần riêng lẻ

**Giao dịch cổ phiếu quỹ:** không có

**Các chứng khoán khác:** không có





# 3

## BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC



Trong năm vừa qua thị trường bất động sản xảy ra nhiều biến cố, sức mua bán căn hộ kém ảnh hưởng lớn đến thanh khoản. Bên cạnh đó Nhà nước thực hiện chính sách rà soát pháp lý các dự án bất động sản toàn thành phố, theo đó việc thẩm định giá đất dự án cũng bị ảnh hưởng, kéo dài nhiều năm nên kế hoạch khởi công cũng như kế hoạch mở bán căn hộ cũng chưa thể triển khai được. Năm 2022 Công ty tập trung hoàn thiện bổ sung các thủ tục pháp lý Dự án Khu phức hợp cao ốc - Văn phòng - Thương mại - Khách sạn và chung cư tại 628-630 Võ văn Kiệt, Phường 1, Quận 5, TP.HCM (Dragon Riverside City). Tiến độ thi công đã hoàn tất hạng mục phần ngầm (cọc, tường vây).

Chỉ tiêu lợi nhuận theo kế hoạch năm 2022 do ĐHCĐ giao chủ yếu là từ doanh thu hoạt động tài chính. Tuy nhiên kế hoạch tăng vốn điều lệ và phát hành trái phiếu trong năm chưa thực hiện là vì Công ty xem xét tình hình thị trường bất động sản và cân nhắc nhận thấy cơ hội đầu tư chưa thuận lợi để đầu tư vào thời điểm này. Vì vậy các chỉ tiêu lợi nhuận năm 2022 không đạt như kế hoạch giao, lợi nhuận trước thuế 3,59 tỷ đồng đạt 28,19% kế hoạch



## BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG SẢN XUẤT KINH DOANH

Tình hình hoạt động kinh doanh năm 2022

ĐVT: Triệu đồng

STT	Chỉ tiêu	Thực hiện Năm 2021	Kế hoạch 2022	Thực hiện 2022	Tỷ lệ thực hiện 2022/2021 (%)
1	Doanh thu thuần	0	0	0	
2	Doanh thu hoạt động tài chính	258.879	161.118	137.503	(46,89)
3	Chi phí tài chính	231.631	129.301	120.894	(47,81)
4	Lợi nhuận sau thuế	11.711	10.187	2.600	(77,80)

## TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH

Tình hình tài sản

ĐVT: Triệu đồng

STT	Chỉ tiêu	31/12/2021		31/12/2022		TH 2022/2021
		Giá trị	Tỷ trọng	Giá trị	Tỷ trọng	
1	Tài sản ngắn hạn	2.682.059	92,48%	2.079.208	90,29%	77,52%
2	Tài sản dài hạn	218.016	7,52%	223.624	9,71%	102,57%
	<b>Tổng tài sản</b>	<b>2.900.075</b>	<b>100,00%</b>	<b>2.302.832</b>	<b>100,00%</b>	<b>79,41%</b>

Tình hình nợ phải trả

ĐVT: Triệu đồng

STT	Chỉ tiêu	31/12/2021		31/12/2022		TH 2022/2021
		Giá trị	Tỷ trọng	Giá trị	Tỷ trọng	
1	Nợ ngắn hạn	1.184.468	63,54%	736.477	58,14%	62,18%
2	Nợ dài hạn	679.692	36,46%	530.240	41,86%	0,78
	<b>Tổng nợ</b>	<b>1.864.160</b>	<b>100%</b>	<b>1.266.717</b>	<b>100%</b>	<b>67,95%</b>

### Kế hoạch phát triển trong tương lai

- Tập trung đầu tư cho dự án DRAGON RIVERSIDE CITY tại số 628-630 Võ Văn Kiệt, Phường 1, Quận 5, Thành phố Hồ Chí Minh.
- Triển khai các dự án lớn đồng thời với các dự án vừa và nhỏ nhằm mục tiêu tạo doanh thu sớm và quay vòng vốn nhanh.
- Ưu tiên hoạt động đầu tư, kinh doanh các dự án bất động sản như khu dân cư, thương mại, văn phòng, đồng thời từng bước mở rộng các hoạt động khác như: dịch vụ, tư vấn, xây dựng...
- Xác định thị trường thành phố Hồ Chí Minh là trọng tâm, từng bước phát triển thị trường ra các địa phương khác.
- Xây dựng thương hiệu Công ty dựa trên 2 yếu tố cơ bản là chất lượng sản phẩm và môi trường làm việc chuyên nghiệp.



# 4 ĐÁNH GIÁ CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ VỀ HOẠT ĐỘNG CỦA CÔNG TY



## ĐÁNH GIÁ CỦA HĐQT VỀ CÁC MẶT HOẠT ĐỘNG CỦA CÔNG TY



### Đánh giá về các mặt hoạt động của Công ty

► Hiện tại, Công ty đã hoàn tất giai đoạn 1 - Phần ngầm (cọc và tường vây) của Chung cư Dragon Hill Premier thuộc dự án Khu phức hợp Dragon Riverside City tại 628 - 630 Võ Văn Kiệt, tiếp tục hoàn thiện pháp lý và triển khai thực hiện các hạng mục tiếp theo.

► Trước tình hình khó khăn của thị trường bất động sản như: rào cản về mặt thủ tục pháp lý của cơ quan Nhà nước, chính sách về quản lý đất công ngày càng thắt chặt ảnh hưởng lớn đến việc cấp phép và phê

duyet dự án mới, thanh khoản thị trường giảm mạnh. Trong năm 2022 Land Sai Gon cũng đã cố gắng nỗ lực trong mọi hoạt động nhưng kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh không đạt như kỳ vọng, lợi nhuận trước thuế 3,59 tỷ đồng đạt 28,19% kế hoạch.

► Công ty đã tổ chức thành công Đại hội đồng cổ đông thường niên năm tài chính 2021 vào ngày 28/04/2022. Tổng số cổ đông tính đến ngày 31/12/2022 là 32.648 cổ đông.

### Đánh giá hoạt động của Ban Tổng Giám Đốc

► Tổng Giám đốc triển khai thực hiện kịp thời các Nghị quyết của HĐQT, thường xuyên trao đổi, xin ý kiến HĐQT các vấn đề phát sinh trong hoạt động quản lý Công ty. Tổng Giám đốc chấp hành nghiêm chỉnh các quy định của Luật Doanh nghiệp, các quy định của Nhà Nước có liên quan và Điều lệ Công ty. Kết thúc năm 2022, HĐQT đánh giá Ban Tổng Giám đốc đã thực hiện đầy đủ và đúng theo các chỉ đạo của HĐQT đề ra.

► HĐQT thường xuyên theo dõi, kiểm tra các hoạt động của Tổng Giám đốc và các công việc ủy quyền cho Tổng Giám đốc trong quản lý và điều hành Công ty. Trong năm 2022, HĐQT đã chỉ đạo, theo dõi, kiểm tra và giám sát Tổng Giám đốc thực hiện nhiệm vụ sản xuất kinh doanh, kết quả thực hiện công việc đảm bảo đúng tiến độ đã đề ra, tuy nhiên về chỉ tiêu lợi nhuận không đạt do ảnh hưởng tình hình chung nên HĐQT thông qua tạm thời trong năm không phát hành trái phiếu và tăng vốn điều lệ.



#### Các kế hoạch, định hướng của Hội đồng quản trị

➤ Căn cứ kết quả sản xuất kinh doanh năm 2022 và tình hình triển khai thực hiện Dự án Dragon Riverside City của Công ty hiện nay, HĐQT định hướng hoạt động chính trong năm 2023 như sau:

➤ Chỉ đạo, giám sát Ban Tổng Giám đốc thực hiện kế hoạch sản xuất kinh doanh năm 2023. Tập trung hoàn thiện các thủ tục pháp lý, tiếp tục triển khai

thực hiện các hạng mục thiết kế, thi công của Dự án Dragon Riverside City, thực hiện quảng cáo truyền thông và dự kiến triển khai bán hàng vào Quý 4/2023. Quản trị định hướng toàn bộ hoạt động của Công ty một cách sâu sát và toàn diện, đảm bảo Công ty luôn tuân thủ Luật Doanh Nghiệp và Điều lệ cũng như các quy định của pháp luật.





# 5 QUẢN TRỊ CÔNG TY

## HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

### Thành viên và cơ cấu của Hội đồng quản trị

STT	Họ và tên	Chức vụ	Ghi chú
1	Ông Nguyễn Quang Hiền	Chủ tịch HĐQT	
2	Ông Nguyễn Quang Trung	Phó Chủ tịch HĐQT	
3	Ông Nguyễn Vũ Anh Tú	Thành viên HĐQT kiêm Tổng Giám Đốc	
4	Ông Vũ Hoài Nam	Thành viên HĐQT	
5	Bà Bùi Hương Quế	Thành viên HĐQT	

#### ÔNG NGUYỄN QUANG HIỀN CHỦ TỊCH HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

**Kinh nghiệm công tác:** Ông có nhiều kinh nghiệm quản lý điều hành các doanh nghiệp trong lĩnh vực bất động sản và ngành điện.

**Sở hữu cổ phần có quyền biểu quyết:** 291.735 cổ phần

**Chức vụ hiện tại đang nắm giữ tại các tổ chức khác:** không có.

#### ÔNG NGUYỄN QUANG TRUNG PHÓ CHỦ TỊCH HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

**Kinh nghiệm công tác:** Ông có nhiều năm tham gia quản lý điều hành các doanh nghiệp trong lĩnh vực bất động sản, tổ chức tài chính và thương mại dịch vụ.

**Sở hữu cổ phần có quyền biểu quyết:** 0 cổ phần

**Chức vụ hiện tại đang nắm giữ tại các tổ chức khác:**

- Chủ tịch HĐQT - Công ty CP Đầu Tư Thương mại Cộng Hòa
- Tổng Giám đốc- Công ty CP Quản Lý & Phát Triển Bất Động Sản Conasi



**ÔNG NGUYỄN VŨ ANH TÚ**  
THÀNH VIÊN HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ - TỔNG GIÁM ĐỐC

**Kinh nghiệm công tác:** Ông có nhiều năm tham gia quản lý điều hành các doanh nghiệp trong lĩnh vực xây dựng và bất động sản.

**Sở hữu cổ phần có quyền biểu quyết:** không có.

**Chức vụ hiện tại đang nắm giữ tại các tổ chức khác:**

- Phó Tổng Giám Đốc - Công ty Cổ phần Địa ốc Phú Long

**ÔNG VŨ HOÀI NAM**  
THÀNH VIÊN HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

**Kinh nghiệm công tác:** Ông có nhiều năm tham gia quản lý điều hành các doanh nghiệp trong lĩnh vực xây dựng và bất động sản.

**Sở hữu cổ phần có quyền biểu quyết:** không có.

**Chức vụ hiện tại đang nắm giữ tại các tổ chức khác:**

- Phó Tổng Giám Đốc - Công ty Cổ phần Địa ốc Phú Long
- Chủ tịch HĐQT kiêm Tổng Giám đốc - Công ty CP Đức Khải 25
- Chủ tịch HĐQT - Công ty CP Tập đoàn Đầu tư XNK Tổng hợp Sài Gòn

**BÀ BÙI HƯƠNG QUẾ**  
THÀNH VIÊN HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

**Kinh nghiệm công tác:** Bà có nhiều kinh nghiệm về Luật và tham gia quản lý điều hành các doanh nghiệp trong lĩnh vực xây dựng và bất động sản.

**Sở hữu cổ phần có quyền biểu quyết:** không có.

**Chức vụ hiện tại đang nắm giữ tại các tổ chức khác:**

- Chủ tịch HĐQT - Công ty CP Phát triển Đầu tư Thương mại New Sky



### Hoạt động của Hội đồng quản trị

STT	Họ và tên	Chức vụ	Số cuộc họp tham dự	Ghi chú
1	Ông Nguyễn Quang Hiển	Chủ tịch HĐQT	4/4	
2	Ông Nguyễn Quang Trung	Phó Chủ tịch HĐQT	4/4	
3	Ông Nguyễn Vũ Anh Tú	Thành viên HĐQT kiêm Tổng Giám Đốc	4/4	
4	Ông Vũ Hoài Nam	Thành viên HĐQT	4/4	
5	Bà Bùi Hương Quế	Thành viên HĐQT	4/4	

### Các Nghị quyết/Quyết định của HĐQT

STT	Số Nghị quyết/Quyết định	Ngày	Nội dung
<b>I.</b>	<b>Nghị quyết HĐQT</b>		
1	51/NQ-LSG.HĐQT	20/01/2022	Về việc thông qua kết quả hoạt động kinh doanh năm 2021 và tạm giao các chỉ tiêu kế hoạch kinh doanh năm 2022.
2	52/NQ-LSG.HĐQT	20/01/2022	Về kế hoạch nhân sự, tổng quỹ tiền lương và hệ số tiền lương năm 2022.
3	53/NQ-LSG.HĐQT	20/01/2022	Về kế hoạch mua sắm trang thiết bị năm 2022.
4	68/NQ-LSG.HĐQT	22/02/2022	Về việc tổ chức Đại hội đồng cổ đông thường niên năm tài chính 2021.
5	128/NQ-LSG.HĐQT	06/4/2022	Về việc văn kiện trình Đại hội đồng cổ đông thường niên năm tài chính 2021.
6	143/NQ-LSG.HĐQT	12/4/2022	Về việc hợp tác đầu tư kinh doanh, cơ cấu nợ, trả lãi vay và bổ sung vốn lưu động.
7	157/NQ-LSG.HĐQT	22/4/2022	Về việc cập nhật văn kiện trình Đại hội đồng cổ đông thường niên năm tài chính 2021.
8	175/NQ-LSG.HĐQT	16/3/2022	Về việc thực hiện cơ cấu lại các khoản nợ.
9	205/NQ-LSG.HĐQT	17/5/2022	Về việc chọn đơn vị kiểm toán Báo cáo tài chính năm 2022.
10	283/NQ-LSG.HĐQT	20/6/2022	Về việc cho vay ngắn hạn.
11	389/NQ-LSG.HĐQT	04/8/2022	Về việc gia hạn các hợp đồng tài chính.

12	394/NQ-LSG.HĐQT	17/8/2022	Về việc chuyển nhượng cổ phiếu LGM của Legamex.
13	551/NQ-LSG.HĐQT	21/9/2022	Về việc thông qua báo cáo kết quả hoạt động SXKD 08 tháng đầu năm 2022 và ước thực hiện cả năm 2022.
14	554/NQ-LSG.HĐQT	29/12/2022	Về việc thông qua kết quả hoạt động kinh doanh năm 2022 và tạm giao các chỉ tiêu kế hoạch kinh doanh năm 2023.
15	555/NQ-LSG.HĐQT	29/12/2022	Về kế hoạch nhân sự, tổng quỹ tiền lương và hệ số tiền lương năm 2023.
16	556/NQ-LSG.HĐQT	29/12/2022	Về kế hoạch mua sắm trang thiết bị năm 2023.
<b>II. Quyết định HĐQT</b>			
1	07/QĐ-LSG.HĐQT	05/01/2022	Về việc ban hành Quy chế nội bộ về quản trị Công ty Cổ phần Bất động sản Sài Gòn Vi Na.
2	08/QĐ-LSG.HĐQT	05/01/2022	Về việc ban hành Quy chế Công bố thông tin trên thị trường chứng khoán.
3	135/QĐ-LSG.HĐQT	06/04/2022	Về việc ban hành Quy chế làm việc Đại hội đồng cổ đông thường niên năm tài chính 2021.

## BAN KIỂM SOÁT

### Thành viên và cơ cấu của Ban kiểm soát

STT	Họ và tên	Chức vụ	Sở hữu cổ phần có quyền biểu quyết
1	Ông Trương Thành Long	Trưởng ban	-
2	Ông Đào Ngọc Phương Nam	Thành viên	-
3	Bà Đoàn Thu Hương	Thành viên	-

### Hoạt động của Ban kiểm soát

STT	Họ và tên	Chức vụ	Số cuộc họp tham dự	Tỷ lệ tham dự
1	Ông Trương Thành Long	Trưởng ban	3/3	100%
2	Ông Đào Ngọc Phương Nam	Thành viên	3/3	100%
3	Bà Đoàn Thu Hương	Thành viên	3/3	100%

## Báo cáo của Ban kiểm soát

Trong năm 2022, Ban Kiểm soát (BKS) không có thay đổi nhân sự. Ban Kiểm soát đã thực hiện vai trò giám sát quản lý cấp cao đối với hoạt động kiểm soát, hoàn thành kế hoạch và các nhiệm vụ khác theo quy định của pháp luật và Điều lệ của Công ty.

Ban Kiểm soát đã họp ba lần nhằm thông qua kết quả Báo cáo tài chính năm 2021, Báo cáo tài chính bán niên 2022 đã được soát xét bởi Công ty Kiểm toán RSM và thống nhất các công việc thực hiện trong năm.

Việc kiểm tra, giám sát hoạt động của Công ty năm 2022 tập trung chủ yếu vào các vấn đề trọng tâm sau:

- Giám sát việc tuân thủ Điều lệ Công ty, các quy định hiện hành của pháp luật trong việc quản lý và điều hành hoạt động sản xuất kinh doanh của Công ty.

- Kiểm soát việc thực hiện Nghị quyết của ĐHĐCĐ thường niên năm tài chính 2021 và các nghị quyết của HĐQT.

- Ban Kiểm soát tham gia trong tất cả các cuộc họp của HĐQT, Ban điều hành để nắm bắt tình hình hoạt động kinh doanh, tình hình đầu tư xây dựng và tham gia ý kiến, đưa ra các kiến nghị với HĐQT, Ban điều hành trong phạm vi trách nhiệm và quyền hạn của mình.

- Xem xét báo cáo tài chính, chi phí hoạt động sản xuất kinh doanh của Công ty thường niên; đánh giá ảnh hưởng của các vấn đề trọng yếu được nêu trong báo cáo kiểm toán, đồng thời giám sát việc thực thi các kiến nghị do cơ quan kiểm toán đưa ra, từ đó đưa ra các đề xuất, kiến nghị giải pháp phù hợp cho Ban Tổng Giám đốc.

Căn cứ trên các định hướng và kế hoạch kinh doanh của Công ty cũng như cơ chế phối hợp giữa HĐQT, Ban Tổng Giám đốc và Ban Kiểm soát, BKS xác định phương hướng hoạt động năm 2023 tập trung vào một số nội dung chính như sau:

- Tăng cường và nâng cao hoạt động giám sát các nội dung yêu cầu của Pháp luật;
- Thẩm định các báo cáo tài chính định kỳ theo quy định;
- Rà soát định kỳ và cập nhật kịp thời quy định nội bộ của BKS;

- Nhiệm vụ khác theo quy định.

**Kiến nghị:** Trên cơ sở giám sát các hoạt động, Ban Kiểm soát kiến nghị tới Hội đồng quản trị và Ban Tổng Giám đốc một số nội dung trọng tâm, bao gồm:

- Công ty tập trung mọi nguồn lực để hoàn thiện hồ sơ pháp lý, đẩy nhanh tiến độ thực hiện thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho dự án Dragon Hill Premier để có thể tiến hành triển khai công tác bán hàng ngay trong Quý 4 năm 2023.

- Đẩy mạnh công tác đào tạo và phát triển nguồn nhân lực theo yêu cầu phát triển của Công ty.

## Các giao dịch, thù lao và các khoản lợi ích của Hội đồng Quản trị, Ban Tổng Giám đốc và Ban Kiểm soát

Trong năm, căn cứ các quy định chi tiêu nội bộ, quy chế tiền lương, Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông thường niên năm tài chính 2021. Tổng mức chi thù lao Hội đồng quản trị, Ban kiểm soát, Ban Tổng Giám đốc năm 2022 là 4,02 tỷ đồng.







6

## BÁO CÁO TÀI CHÍNH ĐÃ KIỂM TOÁN

Báo cáo kiểm toán độc lập  
Báo cáo tài chính

**CÔNG TY CỔ PHẦN BẤT ĐỘNG SẢN  
SÀI GÒN VI NA**

(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**

**CÔNG TY CỔ PHẦN BẤT ĐỘNG SẢN SÀI GÒN VIỆT NAM**  
Số 628-630 Võ Văn Kiệt, Phường 01, Quận 5, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam

---

### MỤC LỤC

	<b>Trang</b>
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 VIỆT 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

12/03/2023



RSM Việt Nam

Văn phòng Hà Nội  
Tầng 25 Tháp A, Tòa nhà Discovery Complex,  
Số 302 Cầu Giấy, Phường Dịch Vọng,  
Quận Cầu Giấy, TP. Hà Nội, Việt Nam

T: 024 3795 5353

F: 024 3795 5252

www.rsm.global/vietnam

www.rsmhanoi.com.vn

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 Đầu tư 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 Đầu tư 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.

**SỨC MẠNH TỪ VIỆC THẤU HIỂU**  
KIỂM TOÁN | THUẾ | TƯ VẤN

4

RSM Việt Nam là một thành viên của mạng lưới RSM. RSM là tên giao dịch được sử dụng bởi các thành viên của mạng lưới RSM. Mỗi thành viên của mạng lưới RSM là một công ty kiểm toán và tư vấn độc lập với các quyền riêng. Mạng lưới RSM không có tư cách pháp nhân theo luật pháp tại bất kỳ quốc gia nào.

## 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

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

**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
<b>A. TÀI SẢN NGẮN HẠN</b>	<b>100</b>		<b>2.079.208.315.541</b>	<b>2.682.058.850.403</b>
<b>I. Tiền và các khoản tương đương tiền</b>	<b>110</b>	<b>4.1</b>	<b>14.519.745.233</b>	<b>16.601.115.461</b>
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
<b>II. Đầu tư tài chính ngắn hạn</b>	<b>120</b>		-	-
<b>III. Các khoản phải thu ngắn hạn</b>	<b>130</b>		<b>948.026.813.188</b>	<b>1.609.329.823.992</b>
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)
<b>IV. Hàng tồn kho</b>	<b>140</b>	<b>4.4</b>	<b>1.073.541.833.507</b>	<b>1.013.310.404.808</b>
1. Hàng tồn kho	141		1.073.541.833.507	1.013.310.404.808
<b>V. Tài sản ngắn hạn khác</b>	<b>150</b>		<b>43.119.923.613</b>	<b>42.817.506.142</b>
1. Thuế GTGT được khấu trừ	152	4.10	43.119.923.613	42.817.506.142
<b>B. TÀI SẢN DÀI HẠN</b>	<b>200</b>		<b>223.623.630.876</b>	<b>218.015.986.883</b>
<b>I. Các khoản phải thu dài hạn</b>	<b>210</b>		<b>48.629.500.000</b>	<b>48.629.500.000</b>
1. Phải thu dài hạn khác	216	4.3	48.629.500.000	48.629.500.000
<b>II. Tài sản cố định</b>	<b>220</b>		<b>677.019.808</b>	<b>860.670.940</b>
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)
<b>III. Bất động sản đầu tư</b>	<b>230</b>		-	-
<b>IV. Tài sản dở dang dài hạn</b>	<b>240</b>		<b>101.620.802.633</b>	<b>98.932.682.830</b>
1. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	242	4.6	101.620.802.633	98.932.682.830
<b>V. Đầu tư tài chính dài hạn</b>	<b>250</b>	<b>4.7</b>	-	<b>441.000.000</b>
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)
<b>VI. Tài sản dài hạn khác</b>	<b>260</b>		<b>72.696.308.435</b>	<b>69.152.133.113</b>
1. Chi phí trả trước dài hạn	261	4.8	72.016.745.835	68.485.210.513
2. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	262	5.5	679.562.600	666.922.600
<b>TỔNG CỘNG TÀI SẢN</b>	<b>270</b>		<b>2.302.831.946.417</b>	<b>2.900.074.837.286</b>



**CÔNG TY CỔ PHẦN BẤT ĐỘNG SẢN SÀI GÒN VIỆT NAM**  
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

**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
<b>A. NỢ PHẢI TRẢ</b>	<b>300</b>		<b>1.266.717.069.245</b>	<b>1.864.159.984.008</b>
<b>I. Nợ ngắn hạn</b>	<b>310</b>		<b>736.477.069.245</b>	<b>1.184.467.984.008</b>
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
<b>II. Nợ dài hạn</b>	<b>330</b>		<b>530.240.000.000</b>	<b>679.692.000.000</b>
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>B. VỐN CHỦ SỞ HỮU</b>	<b>400</b>		<b>1.036.114.877.172</b>	<b>1.035.914.853.278</b>
<b>I. Vốn chủ sở hữu</b>	<b>410</b>	<b>4.14</b>	<b>1.036.114.877.172</b>	<b>1.035.914.853.278</b>
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
<b>II. Nguồn kinh phí và quỹ khác</b>	<b>430</b>		<b>-</b>	<b>-</b>
<b>TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN</b>	<b>440</b>		<b>2.302.831.946.417</b>	<b>2.900.074.837.286</b>



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		-	-
<b>3. Doanh thu thuần về bán hàng và dịch vụ</b>	<b>10</b>		-	-
4. Giá vốn hàng bán	11		-	-
<b>5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và dịch vụ</b>	<b>20</b>		-	-
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
<b>10. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh</b>	<b>30</b>		<b>4.030.080.859</b>	<b>14.992.344.682</b>
11. Thu nhập khác	31		240.387.806	12.220.111
12. Chi phí khác	32		680.142.705	125.546.967
<b>13. (Lỗ) khác</b>	<b>40</b>		<b>(439.754.899)</b>	<b>(113.326.856)</b>
<b>14. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế</b>	<b>50</b>		<b>3.590.325.960</b>	<b>14.879.017.826</b>
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)
<b>17. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp</b>	<b>60</b>		<b>2.600.023.894</b>	<b>11.710.947.334</b>
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

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

Đơn vị tính: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	TM	Năm 2022	Năm 2021
<b>I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH</b>				
<b>1. Lợi nhuận trước thuế</b>	<b>01</b>	<b>5.4</b>	<b>3.590.325.960</b>	<b>14.879.017.826</b>
<b>2. Điều chỉnh cho các khoản</b>				
- 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
<b>3. (Lỗ) từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động</b>	<b>08</b>		<b>(12.537.864.616)</b>	<b>(12.094.438.903)</b>
- (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)	(2.524.184.904)
<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh</b>	<b>20</b>		<b>98.573.606.443</b>	<b>1.226.181.840.750</b>
<b>II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ</b>				
1. Tiền chi để mua sắm, xây dựng TSCĐ	21		(2.688.119.803)	(2.625.095.417)
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
<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư</b>	<b>30</b>		<b>105.526.622.822</b>	<b>788.337.632.052</b>
<b>III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH</b>				
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)
<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính</b>	<b>40</b>		<b>(206.181.599.493)</b>	<b>(2.000.694.314.837)</b>
<b>LƯU CHUYỂN TIỀN THUẦN TRONG NĂM</b>	<b>50</b>		<b>(2.081.370.228)</b>	<b>13.825.157.965</b>
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

**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**

*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.

**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*

### 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.

**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

**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.

**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*

## 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:

	<b>Thời gian sử dụng ước tính (năm)</b>
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.



**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*

## **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.

**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*

## **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.

**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*

## 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.

**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*

## **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.



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

##### 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
<b>Cộng</b>	<b>14.519.745.233</b>	<b>16.601.115.461</b>

##### 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
<b>Ngắn hạn</b>		
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
<b>Cộng</b>	<b>54.009.223.580</b>	<b>634.792.532.896</b>
<b>Dài hạn</b>		
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
<b>Cộng</b>	<b>48.629.500.000</b>	<b>48.629.500.000</b>

(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.

617  
 CÔNG  
 TỶ  
 TOÁN  
 SÀI GÒN  
 CHỈ  
 HẠ  
 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)**

**4.4 Hàng tồn kho**

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

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  
 & TU  
 TN  
 HÁN  
 VỘI  
 -TP

**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)**

**4.5 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
<b>NGUYÊN GIÁ</b>				
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)
<b>Tại ngày 31/12/2022</b>	<b>218.872.987</b>	<b>1.166.809.091</b>	<b>210.923.673</b>	<b>1.596.605.751</b>
<b>HAO MÒN LŨY KẾ</b>				
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)
<b>Tại ngày 31/12/2022</b>	<b>212.372.982</b>	<b>503.591.503</b>	<b>210.923.673</b>	<b>926.888.158</b>
<b>GIÁ TRỊ CÒN LẠI</b>				
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
<b>Cộng</b>	<b>101.620.802.633</b>	<b>98.932.682.830</b>

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	
	Giá gốc	Giá trị hợp lý	Giá gốc	Giá trị hợp lý
<b>Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác</b>	<b>3.000.000.000</b>	<b>-</b>	<b>3.510.300.000</b>	<b>441.000.000</b>
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 Giấy da và May mặc XNK Legamex	-	-	510.300.000	441.000.000
<b>Cộng</b>	<b>3.000.000.000</b>	<b>-</b>	<b>3.510.300.000</b>	<b>441.000.000</b>

(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
<b>Cộng</b>	<b>72.016.745.835</b>	<b>68.485.210.513</b>

**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
<b>Cộng</b>	<b>4.050.299.954</b>	<b>4.124.944.096</b>

**CÔNG TY CỔ PHẦN BÁT 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)**

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

	Tại ngày 01/01/2022		Trong năm		Tại ngày 31/12/2022	
	Số dư	VND	Tăng	Hoàn/khấu trừ	Số dư	VND
Thuế GTGT được khấu trừ	42.817.506.142		302.417.471		43.119.923.613	
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 thuế đất	-	-	206.428.349	206.428.349	-	-
Các khoản phí, lệ phí	-	-	3.000.000	3.000.000	-	-
<b>Cộng</b>	-	<b>3.545.711.720</b>	<b>6.152.359.246</b>	<b>2.913.374.038</b>	-	<b>306.726.512</b>

**CÔNG TY CỔ PHẦN BẤT ĐỘNG SẢN SÀI GÒN VIỆT NAM**  
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)**

**4.11 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
<b>Cộng</b>	<b>14.229.589.040</b>	<b>2.692.979.452</b>

**4.12 Phải trả khác**

	Tại ngày 31/12/2022 VND	Tại ngày 01/01/2022 VND
<b>Ngắn hạn</b>		
Phải trả bên liên quan	7.192.332.791	7.552.073.018
<i>Cổ tức, lợi nhuận phải trả</i>	7.192.332.791	7.552.073.018
Phải trả bên thứ ba	226.875.164.842	226.135.396.540
<i>Lãi vay và lãi hợp tác kinh doanh phải trả</i>	69.745.164.842	134.533.898.628
<i>Tiền đặt chỗ quyền mua căn hộ "Chung cư Dragon Hill Premier"</i>	10.280.000.000	11.370.000.000
<i>Nhận góp vốn hợp đồng hợp tác kinh doanh (i)</i>	146.850.000.000	80.000.000.000
<i>Các khoản phải trả, phải nộp khác</i>	-	231.497.912
<b>Cộng</b>	<b>234.067.497.633</b>	<b>233.687.469.558</b>
<b>Dài hạn</b>		
Phải trả bên thứ ba	240.000.000	399.692.000.000
<i>Nhận ký quỹ, ký cược dài hạn</i>	240.000.000	240.000.000
<i>Nhận góp vốn hợp đồng hợp tác kinh doanh</i>	-	399.452.000.000
<b>Cộng</b>	<b>240.000.000</b>	<b>399.692.000.000</b>

(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.

**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)****4.13 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
<b>Vay ngắn hạn</b>	<b>936.878.385.327</b>	<b>430.268.438.357</b>	<b>886.090.297.623</b>	<b>481.056.526.061</b>
Vay ngắn hạn các công ty (i)	936.878.385.327	430.268.438.357	886.090.297.623	481.056.526.061
<b>Vay dài hạn</b>	<b>280.000.000.000</b>	<b>250.000.000.000</b>	<b>-</b>	<b>530.000.000.000</b>
Ngân Hàng TMCP Phát triển TP. Hồ Chí Minh (ii)	280.000.000.000	250.000.000.000	-	530.000.000.000
<b>Cộng</b>	<b>1.216.878.385.327</b>	<b>680.268.438.357</b>	<b>886.090.297.623</b>	<b>1.011.056.526.061</b>

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"> <li>▪ Giải ngân theo đúng giá trị hợp đồng vay;</li> <li>▪ Mục đích để phục vụ cho hoạt động sản xuất kinh doanh và cơ cấu lại các khoản nợ;</li> <li>▪ Các hợp đồng không quy định hình thức đảm bảo.</li> </ul>
(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"> <li>▪ Hạn mức vay 2.500 tỷ VND;</li> <li>▪ 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;</li> <li>▪ 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.</li> </ul>

**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)

##### 4.14 Vốn chủ sở hữu

##### 4.14.1 Bảng đối chiếu biến động vốn chủ sở hữu

Nội dung	Vốn góp của	Vốn khác	LNST	Cộng
	chủ sở hữu	của chủ	chưa phân phối	
	VND	sở hữu	VND	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
<b>Cộng</b>	<b>900.000.000.000</b>	<b>100</b>	<b>900.000.000.000</b>	<b>100</b>

**CÔNG TY CỔ PHẦN BẤT ĐỘNG SẢN SÀI GÒN VIỆT NAM**  
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)

##### 4.14 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
<b>Lãi cơ bản trên cổ phiếu (EPS)</b>	<b>28,89</b>	<b>103,45</b>

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 VIỆT NAM**  
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

## 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	-
<b>Cộng</b>	<b>137.502.743.433</b>	<b>258.879.242.958</b>

### 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	-	94.219.178.083
(Hoàn nhập)/trích giảm giá đầu tư tài chính	(69.300.000)	69.300.000
Chi phí tài chính khác	2.247.910	-
<b>Cộng</b>	<b>120.894.449.635</b>	<b>231.631.071.577</b>

### 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
<b>Cộng</b>	<b>12.578.212.939</b>	<b>12.255.826.699</b>

### 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 VIỆT NAM**  
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

#### 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
<b>Lợi nhuận sau điều chỉnh</b>	<b>5.014.710.329</b>	<b>15.878.968.026</b>
<b>Thu nhập tính thuế ước tính trong năm</b>	<b>5.014.710.329</b>	<b>15.878.968.026</b>
Thuế suất (%)	20%	20%
<b>Thuế TNDN ước tính trong năm</b>	<b>1.002.942.066</b>	<b>3.175.793.605</b>
<b>CP thuế TNDN hiện hành ước tính</b>	<b>1.002.942.066</b>	<b>3.175.793.605</b>
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)
<b>Thuế TNDN phải nộp cuối năm</b>	<b>18.468.047</b>	<b>3.175.793.605</b>

##### 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
<b>Tài sản thuế thu nhập hoãn lại</b>	<b>679.562.600</b>	<b>666.922.600</b>		
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)
<b>Chi phí thuế TNDN hoãn lại</b>			<b>(12.640.000)</b>	<b>(7.723.113)</b>



**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

#### 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
<b>Cộng</b>	<b>12.578.212.939</b>	<b>12.255.826.699</b>

#### 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
<b>Tổng thu nhập của Ban Tổng Giám đốc</b>	<b>1.360.152.411</b>	<b>1.420.735.848</b>
Nguyễn Vũ Anh Tú - Tổng Giám đốc	1.360.152.411	1.420.735.848
<b>Tổng thu nhập của Hội đồng Quản trị</b>	<b>2.495.643.377</b>	<b>2.680.024.810</b>
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
<b>Tổng thu nhập của Ban Kiểm soát</b>	<b>168.000.000</b>	<b>168.000.000</b>
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

**CÔNG TY CỔ PHẦN BẤT ĐỘNG SẢN SÀI GÒN VIỆT NAM**

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

**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	Chi tiêu	Số liệu trước điều chỉnh VND	Điều chỉnh VND	Số liệu sau điều chỉnh 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

Thank  
you



**BÁO CÁO THƯỜNG NIÊN 2022**  
**CÔNG TY CỔ PHẦN BẤT ĐỘNG SẢN SÀI GÒN VI NA**

*TP. Hồ Chí Minh, ngày 30 tháng 3 năm 2023*

**NGƯỜI ĐẠI DIỆN PHÁP LUẬT**

**TỔNG GIÁM ĐỐC**



**NGUYỄN VŨ ANH TÚ**

