



BÁO CÁO THƯỜNG NIÊN

2023



CÔNG TY CỔ PHẦN BẤT ĐỘNG SẢN SÀI GÒN VI NA

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

☎ (+84-28) 22418282 - 38382030

🌐 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	23

5

QUẢN TRỊ CÔNG TY	Hội đồng quản trị	25
	Ban kiểm soát	31

6

BÁO CÁO TÀI CHÍNH ĐÃ KIỂM TOÁN	Báo cáo kiểm toán độc lập	38
	Báo cáo tài chính	40



1

THÔNG TIN CHUNG

Thông tin
khái quát

Quá trình
hình thành
và
phát triển

Ngành nghề
và địa bàn
kinh doanh

Mô hình
quản trị, tổ
chức KD
và bộ máy
quản lý

Định hướng
phát triển

Các mục tiêu
phát triển
bền vững

Quản lý
rủi ro

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 13 ngày 22 tháng 8 năm 2023
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) (028) 22418282 - 38382030
Số fax	: (+84) (028) 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 đầu. 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.

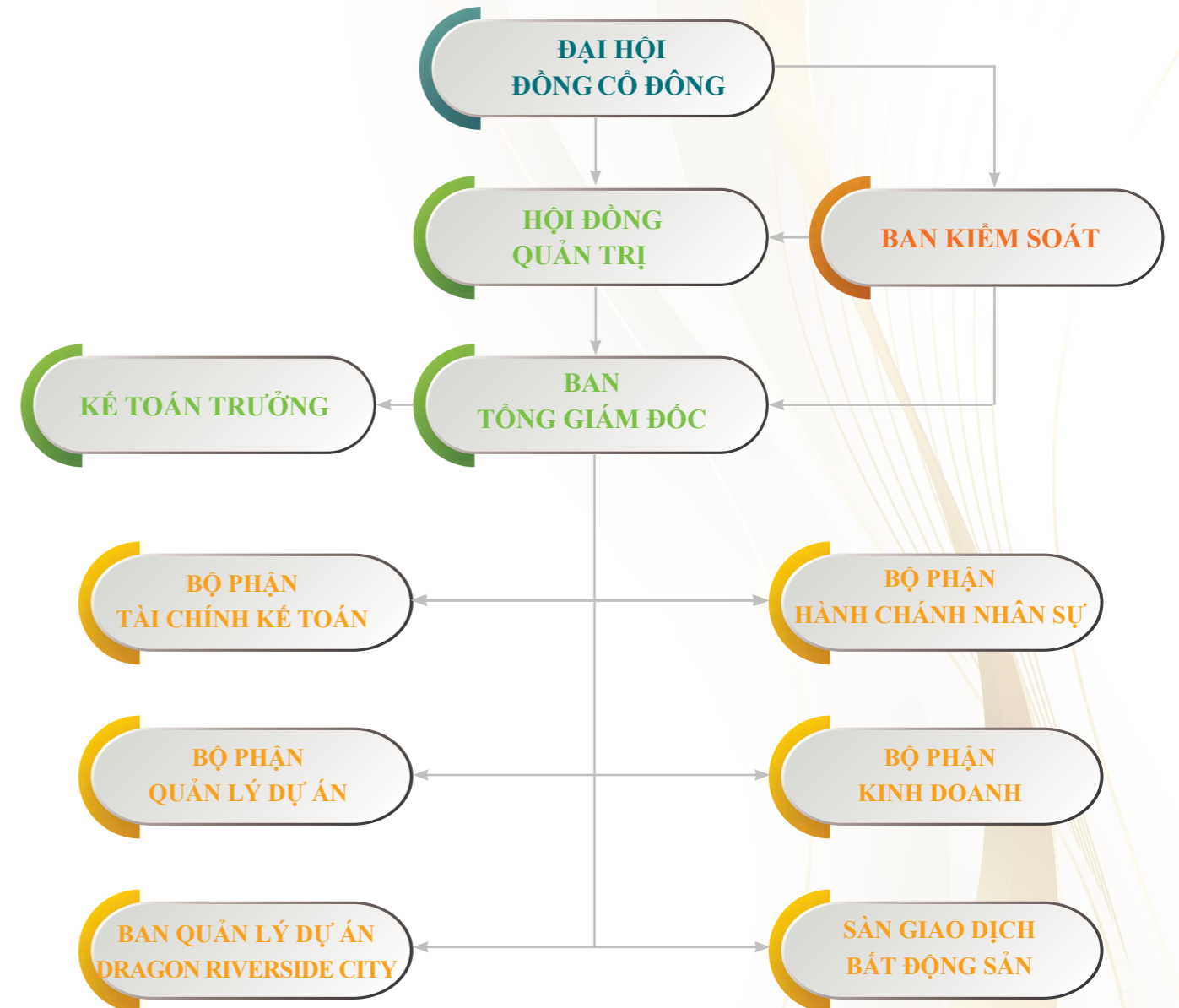
Địa bàn kinh doanh:

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

TÂM NHÌN

Phát triển LAND SAI GON trở thành công ty bất động sản hàng đầu Việt Nam

SỨ MỆNH

LAND SAI GON cam kết đem đến cho khách hàng những sản phẩm hoàn hảo, đảm bảo chất lượng.

GIÁ TRỊ CỐT LÕI

- Luôn đặt lợi ích của khách hàng, cổ đông và đối tác lên hàng đầu.
- Chọn uy tín và chất lượng làm thước đo giá trị thương hiệu



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, tâm 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

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 THANH KHOẢN

là rủi ro 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 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 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

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.

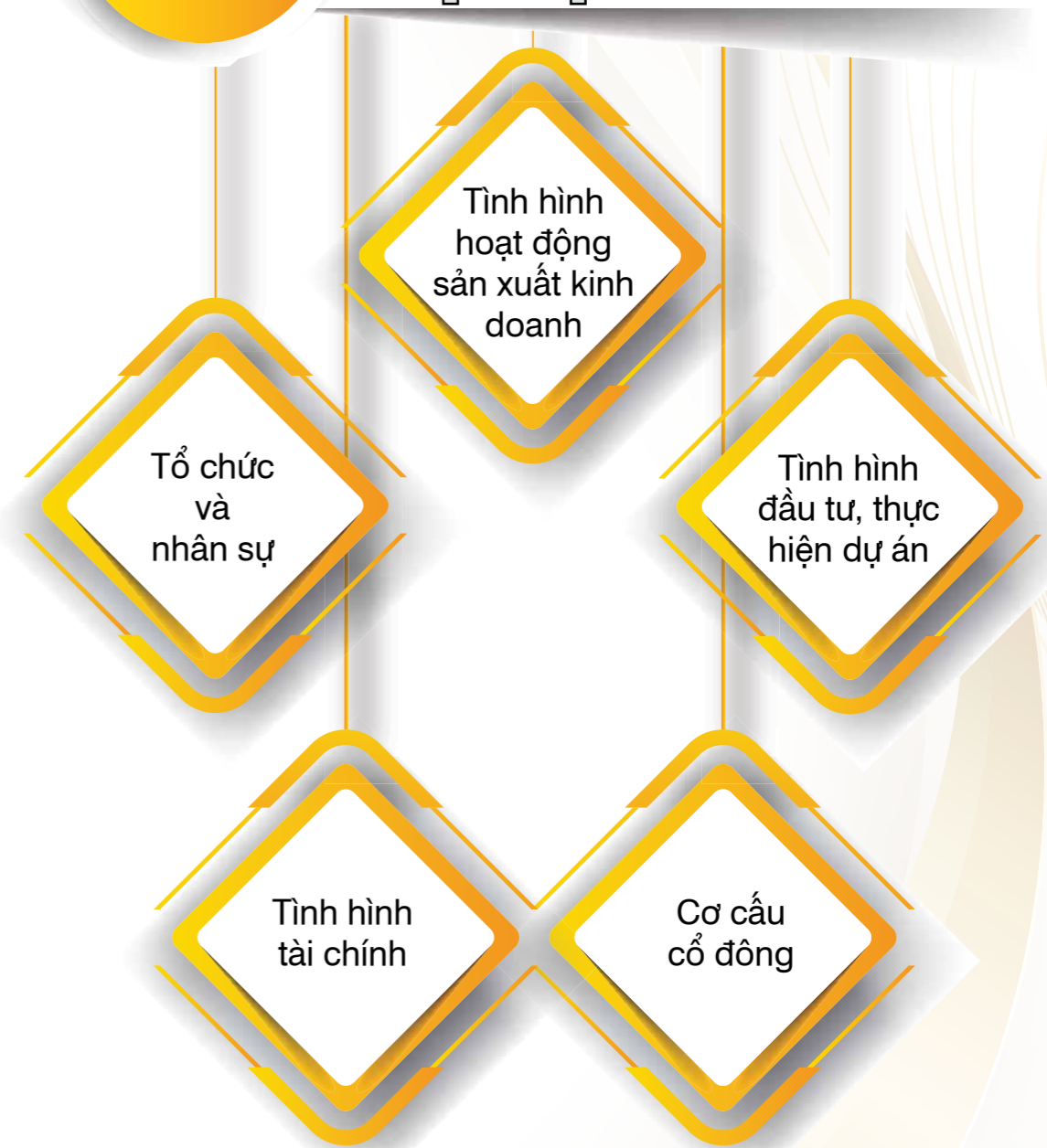
RỦI RO PHÁP LUẬT

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

Tình hình hoạt động sản xuất kinh doanh

Mục tiêu chính trong năm 2023 Công ty hoàn thiện hồ sơ pháp lý khu Chung cư Dragon Hill Premier thuộc 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 2023 do Đại hội đồng cổ đông (ĐHĐCĐ) giao được mang lại chủ yếu là từ doanh thu hoạt động tài chính.

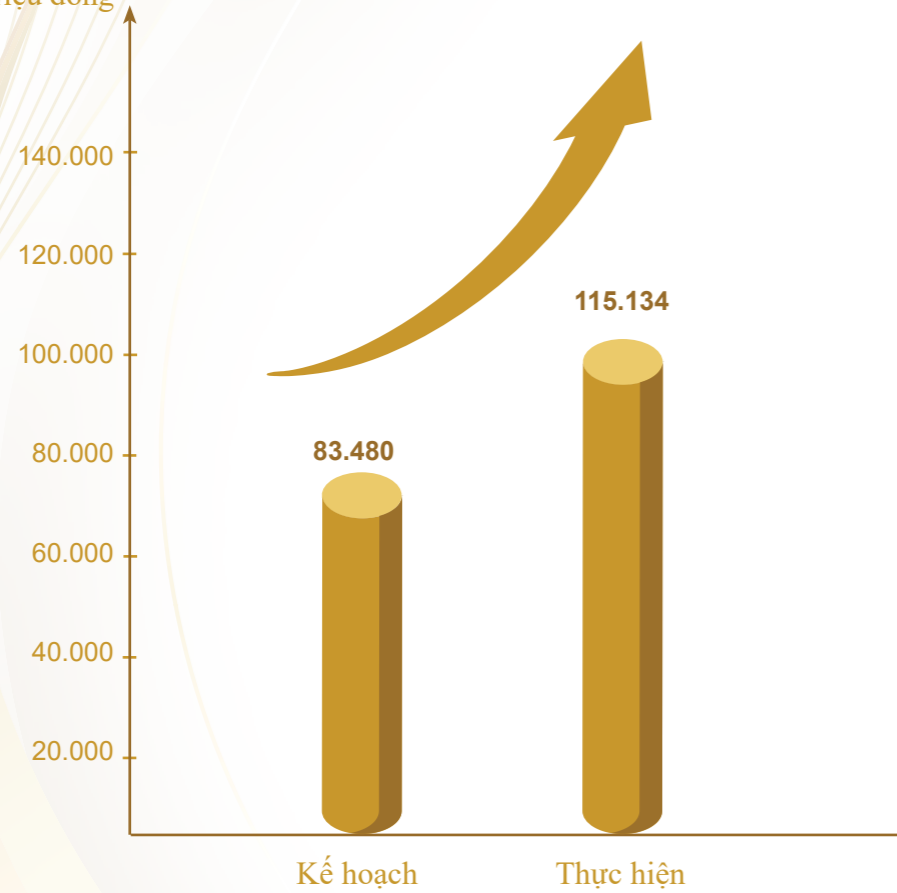
Tình hình thực hiện so với kế hoạch

ĐVT: Triệu đồng

STT	Chi tiêu	Thực hiện 2022	Kế hoạch 2023	Thực hiện 2023	Thực hiện so kế hoạch	Tăng trưởng 2023/2022 (%)
1	Tổng doanh thu	137.743	83.480	115.134	137,92%	(16,41)
2	Lợi nhuận sau thuế	2.600	2.329	5.981	256,78%	130,03

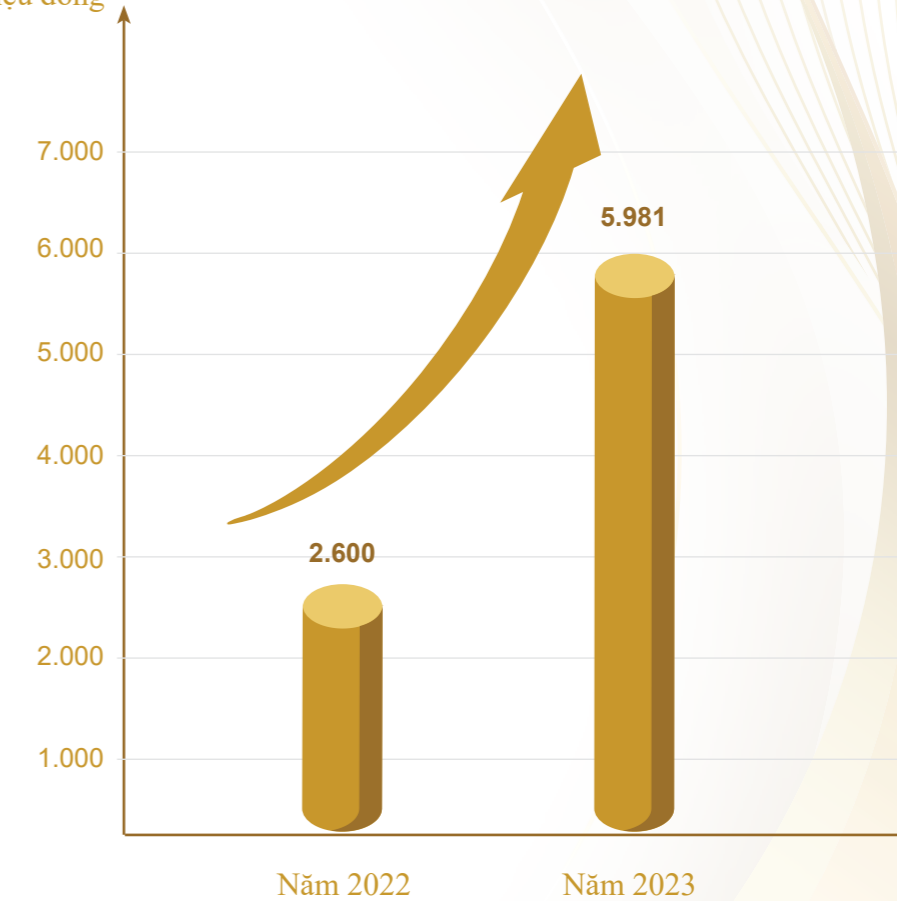
TỔNG DOANH THU NĂM 2023

Đơn vị: triệu đồng



LỢI NHUẬN SAU THUẾ

Đơn vị: triệu đồng





TỔ CHỨC VÀ NHÂN SỰ

BÀ TRẦN THỊ MINH TÂM
Tổng Giám đốc

Trình độ chuyên môn: Cử nhân Kinh tế
Quá trình công tác: Tham gia công tác tại Công ty Cổ phần Bất động sản Sài Gòn Vi Na từ năm 2008; từ tháng 8/2017- 8/2023 giữ chức vụ Giám đốc BP. Tài chính Kế toán kiêm Kế toán trưởng; Từ 8/2023 đến nay giữ chức vụ Tổng Giám đốc Công ty.

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

ÔNG TRẦN THÀNH NHƠN
Kế toán trưởng kiêm Giám đốc BP. Tài chính Kế toán

Trình độ chuyên môn: Đại học Tài chính Ngân hàng
Quá trình công tác: Từ 03/2010 đến nay làm việc tại Công ty Cổ phần Bất động sản Sài Gòn Vi Na; Từ 11/2018 Phó Giám đốc BP. Tài chính Kế toán; Từ 8/2023 – đến nay Kế toán trưởng kiêm Giám đốc BP. Tài chính Kế toán.

Số cổ phần sở hữu có quyền biểu quyết: 1.900 cổ phần

BAN ĐIỀU HÀNH

Những thay đổi trong Ban điều hành:

Ông Nguyễn Vũ Anh Tú
Bà Trần Thị Minh Tâm
Ông Trần Thành Nhơn

- Tổng Giám đốc (miễn nhiệm từ ngày 16/8/2023)
- Tổng Giám đốc (bổ nhiệm từ ngày 16/8/2023)
- Kế toán trưởng kiêm Giám đốc Tài chính Kế toán (bổ nhiệm từ ngày 16/8/2023)



Số lượng cán bộ, nhân viên

Tổng số lao động của Công ty tính đến ngày 31/12/2023 là 24 người. 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	1	1			1	1
2	HÀNH CHÁNH NHÂN SỰ	4		3	1			4
3	TÀI CHÍNH KẾ TOÁN	4		4			3	1
4	QUẢN LÝ DỰ ÁN	9		9			9	
5	KINH DOANH	5		5			2	3
TỔNG CỘNG		24	1	22	1	0%	15	9
TỶ LỆ		100%	4,2%	91,6%	4,2%	0%	62,5%	37,5%

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, 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 ...

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 teambuilding, tổ chức thi đấu thể dục thể thao ...





TÌNH HÌNH ĐẦU TƯ THỰC HIỆN DỰ ÁN

- Chủ đầu tư** : Công ty Cổ phần Bất động sản Sài Gòn Vi Na
- Vị trí** : Số 628 – 630 Võ Văn Kiệt, Phường 1, Quận 5, TP.Hồ Chí Minh.
- Quy mô** : - Diện tích khu đất: 31.163,70 m²
 - Mật độ xây dựng chung: 39,48 %
 - Hệ số xây dựng chung: 7,39
 - Tổng diện tích sàn xây dựng: 230.299,74 m²

Bao gồm 3 Dự án thành phần:

- Giai đoạn 1** : Khu nhà ở chung cư cao tầng (Dragon Hill Premier)
- Giai đoạn 2** : Khu Văn phòng - thương mại - khách sạn (Dragon Tower và Dragon Mall)



Dragon Tower

Là cao ốc 53 tầng, có tổng diện tích sàn xây dựng 72.710,6 m², bao gồm căn hộ dịch vụ cao cấp, văn phòng hạng A và Khách sạn 5 sao là điểm nhấn khu vực trung tâm tại Quận 5. 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 Hill Premier

Là khu căn hộ cao cấp từ 30 đến 42 tầng, tổng diện tích sàn xây dựng 123.405 m² (không bao gồm diện tích tầng hầm, tầng kỹ thuật và mái). Tổng số căn hộ 1.216 căn hộ, gồm 1.146 căn hộ từ 1 đến 3 phòng ngủ, 12 căn hộ Penthouse, 35 căn hộ dịch vụ và 23 căn Officetel.

Tiến độ thực hiện: Đã hoàn thành thi công phần ngầm (cọc, tường vây), dự kiến hoàn thành công trình vào Quý 3/2026.

Dự án Dragon Riverside City

Khu phức hợp cao ốc văn phòng - thương mại - khách sạn và chung cư

Dragon Mall

Là trung tâm thương mại cao 6 tầng có tầm cỡ quốc tế, tổng diện tích sàn xây dựng 34.124,8 m², đứng hàng đầu về trung tâm thương mại của Việt Nam, đây là một siêu thị đẳng cấp (hypermarket), bao gồm khu trung tâm hội nghị quốc tế, trung tâm kinh doanh thương mại, rạp chiếu phim IMAX.

Tiến độ thực hiện: Dự kiến khởi công vào Quý 3/2025 và hoàn thành đủ điều kiện đưa vào vận hành Quý 1/2029.





TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH

Tình hình tài chính

ĐVT: Triệu đồng

STT	Chỉ tiêu	Năm 2022	Năm 2023	Tỷ lệ tăng/giảm (%)
1	Tổng giá trị tài sản	2.302.832	2.328.589	1,12
2	Doanh thu thuần	137.503	114.808	(16,51)
3	Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh	4.030	7.317	81,57
4	Lợi nhuận khác	(440)	311	(0,71)
5	Lợi nhuận trước thuế	3.590	7.628	112,47
6	Lợi nhuận sau thuế	2.600	5.981	130,03

Nguồn: Báo cáo tài chính kiểm toán năm 2023

Các chỉ tiêu tài chính chủ yếu

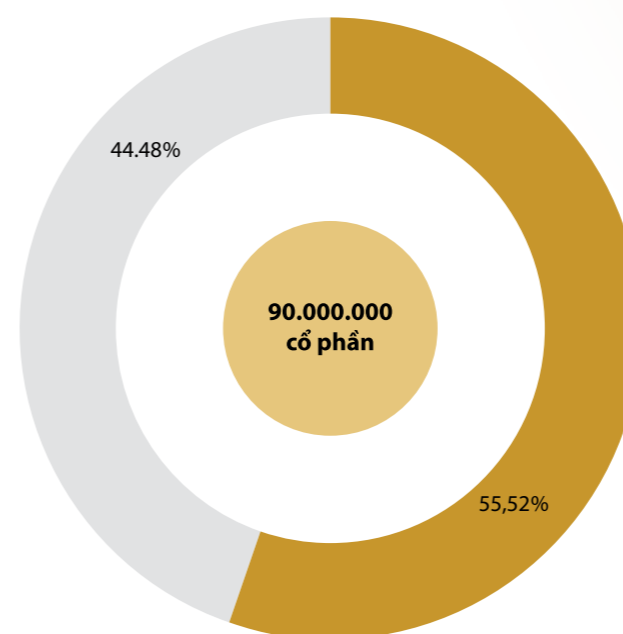
STT	Chỉ tiêu	Đơn vị tính	Năm 2022	Năm 2023
I	Chỉ tiêu về khả năng thanh toán			
1	Hệ số thanh toán ngắn hạn	Lần	2,82	1,25
2	Hệ số thanh toán nhanh	Lần	1,37	1,25
II	Chỉ tiêu về cơ cấu vốn			
1	Hệ số Nợ/Tổng tài sản	%	55,01%	55,29%
2	Hệ số Nợ/Vốn chủ sở hữu	%	122%	124%
III	Chỉ tiêu về năng lực hoạt động		-	-
1	Vòng quay hàng tồn kho	Vòng	-	-
2	Vòng quay tổng tài sản	Vòng	-	-
IV	Chỉ tiêu về khả năng sinh lời			
1	Hệ số Lợi nhuận sau thuế/Doanh thu thuần (ROS)	%	-	630%
2	Hệ số Lợi nhuận sau thuế/Vốn chủ sở hữu bình quân (ROE)	%	0,25%	0,57%
3	Hệ số Lợi nhuận sau thuế/Tổng tài sản (ROA)	%	0,11%	0,26%
4	Hệ số Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh/Doanh thu thuần	%	-	770%



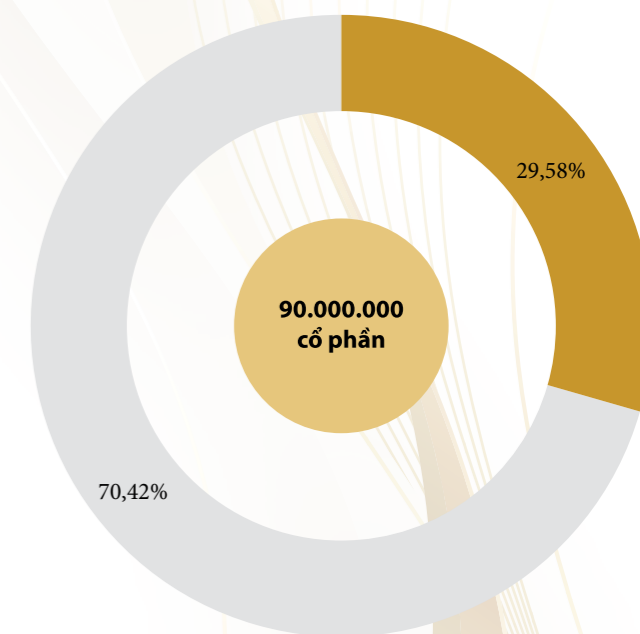
CƠ CẤU CỔ ĐÔNG

Cổ phần

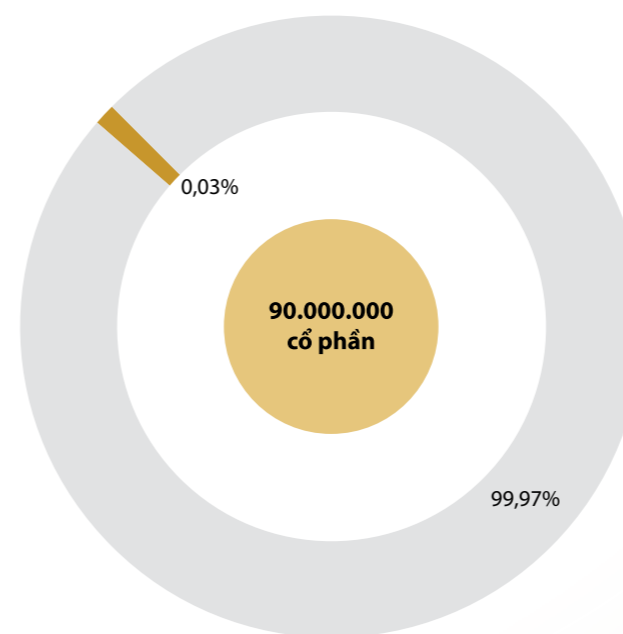
STT	Nội dung	Cổ phần đang lưu hành	Cổ phần bị hạn chế chuyển nhượng	Cổ phần chuyển nhượng tự do
1	Số lượng cổ phiếu	90.000.000	0	90.000.000
2	Mệnh giá (đồng/cổ phần)	10.000	0	10.000
3	Giá trị cổ phiếu (đồng)	900.000.000.000	0	900.000.000.000



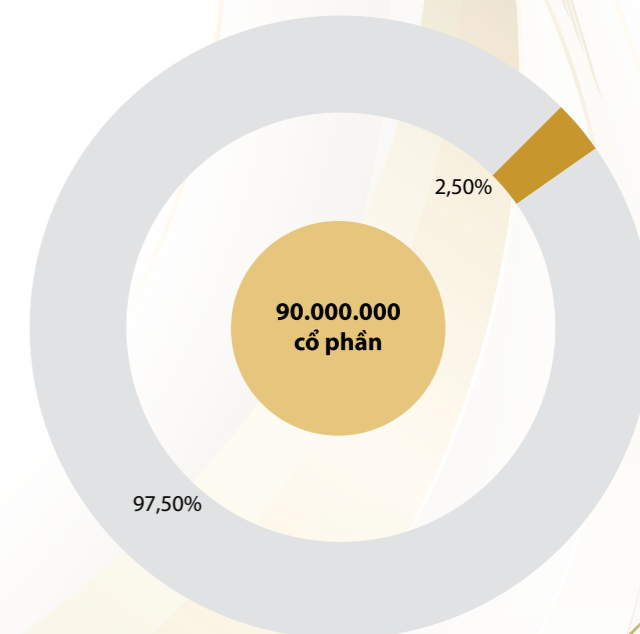
Cổ đông lớn: 49.971.538 cổ phần
Cổ đông nhỏ: 40.028.462 cổ phần



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**

Báo cáo kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh

Tình hình tài chính



Trong năm 2023 Nhà nước tiếp tục thực hiện chính sách rà soát pháp lý các dự án bất động sản toàn thành phố, theo đó 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) vẫn còn bị ảnh hưởng, kế hoạch khởi công cũng như mở bán căn hộ cũng chưa thể triển khai được.

Công ty đang tiếp tục liên hệ Sở ban ngành liên quan để thực hiện thủ tục thẩm định, phê duyệt giá đất; thực hiện thủ tục xin điều chỉnh tiến độ thực hiện dự án và tiếp tục kiến nghị Cơ quan ban ngành Thành phố sớm xem xét các thủ tục pháp lý để công ty tiếp tục thực hiện dự án.

Với sự nỗ lực của Ban lãnh đạo và toàn thể cán bộ nhân viên kết quả hoạt động kinh doanh năm 2023 lợi nhuận trước thuế 7,63 tỷ đồng đạt 262% so kế hoạch.



BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG SẢN XUẤT KINH DOANH

Tình hình hoạt động kinh doanh năm 2023

ĐVT: Triệu đồng

STT	Chỉ tiêu	Thực hiện Năm 2022	Kế hoạch 2023	Thực hiện 2023	Tỷ lệ thực hiện 2023/2022 (%)
1	Doanh thu thuần	-	3.000	950	-
2	Doanh thu hoạt động tài chính	137.503	80.468	113.858	(17,20)
3	Chi phí tài chính	120.894	65.305	95.000	(21,42)
4	Lợi nhuận sau thuế	2.600	2.329	5.981	130

TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH

Tình hình tài sản

ĐVT: Triệu đồng

STT	Chỉ tiêu	31/12/2022		31/12/2023		Tỷ lệ thực hiện 2023/2022 (%)
		Giá trị	Tỷ trọng	Giá trị	Tỷ trọng	
1	Tài sản ngắn hạn	2.079.208	90,29%	945.838	40,62%	45,49%
2	Tài sản dài hạn	223.624	9,71%	1.382.751	59,38%	618,34%
	Tổng tài sản	2.302.832	100,00%	2.328.589	100,00%	101,12%

Tình hình nợ phải trả

ĐVT: Triệu đồng

STT	Chỉ tiêu	31/12/2022		31/12/2023		Tỷ lệ thực hiện 2023/2022 (%)
		Giá trị	Tỷ trọng	Giá trị	Tỷ trọng	
1	Nợ ngắn hạn	736.477	58,14%	757.154	58,81%	102,81%
2	Nợ dài hạn	530.240	41,86%	530.240	41,19%	1,00
	Tổng nợ	1.266.717	100%	1.287.394	100%	101,63%

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 về các
mặt hoạt động
của Công ty

Các kế hoạch,
định hướng
của HĐQT

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 2023, 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 2023, 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.

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 duyệt dự án mới, thanh khoản thị trường giảm mạnh. Trong năm 2023 LAND SAIGON cũng đã cố gắng nỗ lực trong mọi hoạt động kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh không đạt như kỳ vọng, lợi nhuận trước thuế 7,63 tỷ đồng đạt 262% so kế hoạch.
- ❖ Công ty đã tổ chức thành công Đại hội đồng cổ đông thường niên năm tài chính 2022 vào ngày 27/04/2023. Tổng số cổ đông tính đến ngày 31/12/2023 là 31.944 cổ đông.

Các kế hoạch, định hướng của Hội đồng Quản trị

- ❖ Căn cứ kết quả sản xuất kinh doanh năm 2023 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 2024 như sau:
- ❖ Chỉ đạo, giám sát Ban Tổng Giám đốc thực hiện thành công kế hoạch sản xuất kinh doanh năm 2024. Tập trung hoàn thiện các thủ tục pháp lý, tiếp tục liên hệ Sở ban ngành liên quan để thực hiện thủ tục thẩm định, phê duyệt giá đất; thực hiện thủ tục xin điều chỉnh tiến độ thực hiện dự án và tiếp tục kiến nghị Cơ quan ban ngành Thành phố sớm xem xét các thủ tục pháp lý để công ty tiếp tục thực hiện dự án và dự kiến triển khai bán hàng vào Quý 4/2024. 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

Ban Kiểm soát

HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ



NGUYỄN QUANG HIỀN
CHỦ TỊCH
HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ



NGUYỄN QUANG TRUNG
PHÓ CHỦ TỊCH
HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ



NGUYỄN VŨ ANH TÚ
THÀNH VIÊN HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ
TỔNG GIÁM ĐỐC
(Đến ngày 15/8/2023)



TRẦN THỊ MINH TÂM
THÀNH VIÊN HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ
TỔNG GIÁM ĐỐC
(Từ ngày 16/8/2023)



VŨ HOÀI
THÀNH VIÊN
HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ



BÙI HƯƠNG QUẾ
THÀNH VIÊN
HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ





**ÔNG
NGUYỄN QUANG HIỂN**

**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: không có
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
(Đến ngày 15/8/2023)**

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:

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

**BÀ
TRẦN THỊ MINH TÂM**

**THÀNH VIÊN
HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ
TỔNG GIÁM ĐỐC
(Từ ngày 16/8/2023)**

Kinh nghiệm công tác: Bà Tâm có nhiều kinh nghiệm trong việc quản lý điều hành các hoạt động tài chính, hoạt động đầu tư liên quan 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: không có.

**ÔNG
VŨ HOÀI**

**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 Sài Gòn So Vi Co Phú Quốc
- 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 Hiền	Chủ tịch HĐQT	06/06	
2	Ông Nguyễn Quang Trung	Phó Chủ tịch HĐQT	05/06	<i>Ủy quyền cho Ông Tú tham dự và biểu quyết 01 cuộc họp</i>
3	Ông Nguyễn Vũ Anh Tú	Thành viên HĐQT kiêm Tổng Giám Đốc	05/06	
4	Bà Trần Thị Minh Tâm	Thành viên HĐQT kiêm Tổng Giám Đốc	01/06	<i>Tạm thời bầu làm thành viên HĐQT thay thế Ông Tú từ ngày 16/8/2023</i>
5	Ông Vũ Hoài	Thành viên HĐQT	06/06	
6	Bà Bùi Hương Quế	Thành viên HĐQT	06/06	



Các Nghị quyết/Quyết định của HĐQT

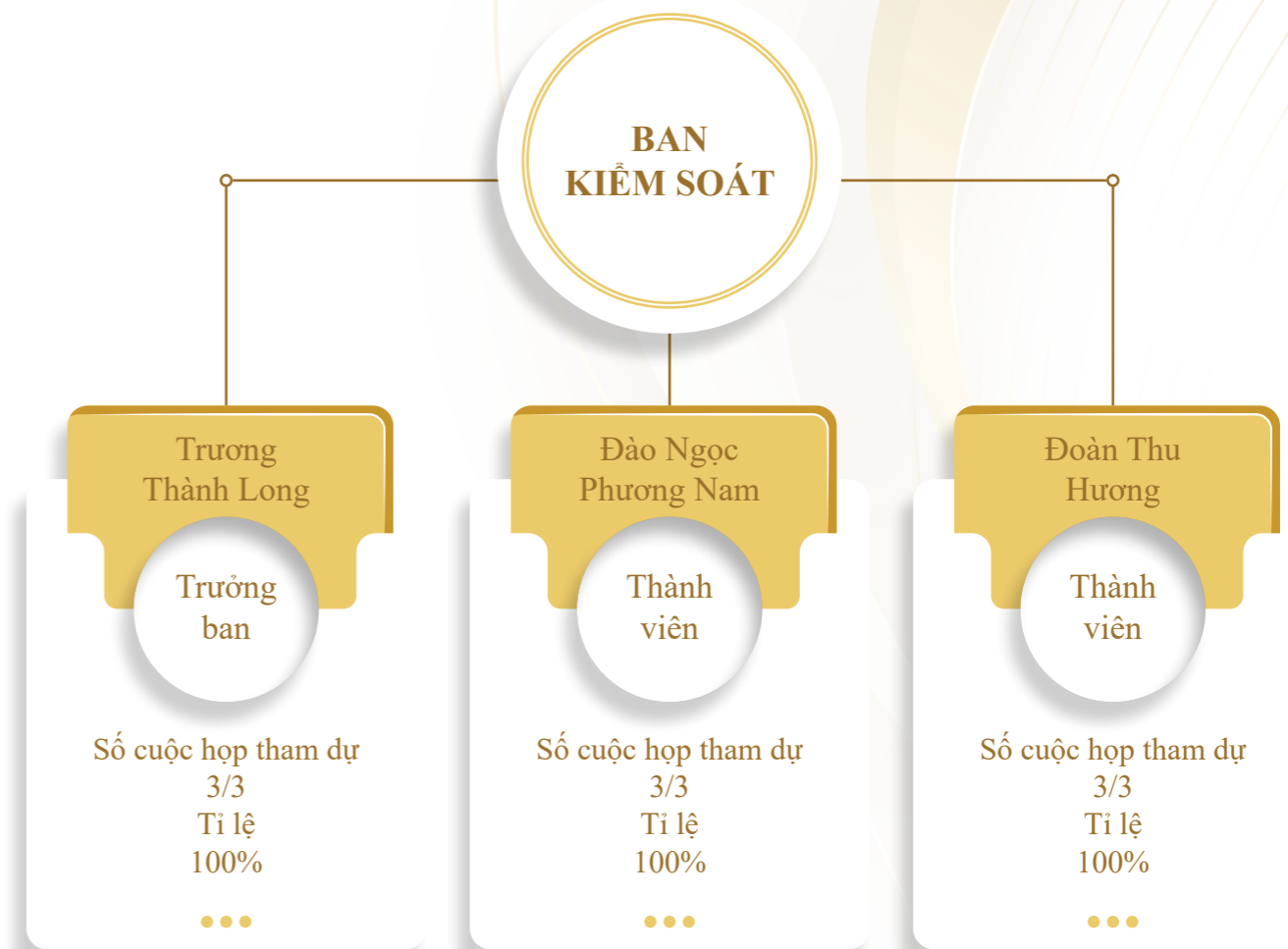
STT	Số Nghị quyết/Quyết định	Ngày	Nội dung
I. Nghị quyết HĐQT			
1	39/NQ-LSG.HĐQT	06/01/2023	Nghị quyết về việc vay vốn bổ sung nguồn vốn kinh doanh.
2	57/NQ-LSG.HĐQT	06/3/2023	Nghị quyết về việc tổ chức Đại hội đồng cổ đông thường niên năm tài chính 2022.
3	84/NQ-LSG.HĐQT	05/4/2023	Nghị quyết về việc văn kiện trình Đại hội đồng cổ đông thường niên năm tài chính 2022.
4	166/NQ-LSG.HĐQT	12/4/2023	Nghị quyết về việc hợp tác đầu tư kinh doanh.
5	126/NQ-LSG.HĐQT	24/4/2023	Nghị quyết về việc đề cử các ứng viên thành viên HĐQT, thành viên Ban Kiểm soát nhiệm kỳ 2023-2028
6	135/NQ-LSG.HĐQT	27/4/2023	Nghị quyết về việc bầu Chủ tịch, Phó Chủ tịch HĐQT nhiệm kỳ 2023-2028.
7	137/NQ-LSG.HĐQT	27/4/2023	Nghị quyết về việc phân công lĩnh vực phụ trách đối với thành viên HĐQT.
8	151/NQ-LSG.HĐQT	09/5/2023	Nghị quyết về việc giao kế hoạch sản xuất kinh doanh năm 2023.
9	174/NQ-LSG.HĐQT	22/5/2023	Nghị quyết về việc chọn đơn vị kiểm toán báo cáo tài chính năm 2023.
10	293/NQ-LSG.HĐQT	08/8/2023	Nghị quyết về việc gia hạn các hợp đồng vay, cho vay
11	282/NQ-LSG.HĐQT	15/8/2023	Nghị quyết về việc miễn nhiệm chức vụ Tổng Giám đốc Công ty
12	283/NQ-LSG.HĐQT	15/8/2023	Nghị quyết về việc miễn nhiệm chức vụ Giám đốc Bộ phận Tài chính – Kế toán kiêm Kế toán trưởng Công ty
13	284/NQ-LSG.HĐQT	15/8/2023	Nghị quyết về việc bổ nhiệm chức vụ Tổng Giám đốc Công ty
14	286/NQ-LSG.HĐQT	15/8/2023	Nghị quyết về việc bổ nhiệm chức vụ Kế toán trưởng Công ty kiêm Giám đốc Bộ phận Tài chính – Kế toán
15	287/NQ-LSG.HĐQT	15/8/2023	Nghị quyết về việc miễn nhiệm tư cách thành viên Hội đồng quản trị và tạm thời bầu thành viên Hội đồng quản trị thay thế
16	288/NQ-LSG.HĐQT	15/8/2023	Nghị quyết về việc miễn nhiệm chức vụ Thư ký Công ty
17	289/NQ-LSG.HĐQT	15/8/2023	Nghị quyết về việc bổ nhiệm chức vụ người phụ trách quản trị Công ty kiêm Thư ký Công ty



STT	Số Nghị quyết/Quyết định	Ngày	Nội dung
18	346/NQ-LSG.HĐQT	15/8/2023	Nghị quyết về việc thay đổi người đại diện theo pháp luật
19	697/NQ-LSG.HĐQT	24/11/2023	Nghị quyết về việc vay vốn bổ sung nguồn vốn kinh doanh
20	752/NQ-LSG.HĐQT	15/12/2023	Nghị quyết về việc thông qua ước thực hiện kết quả hoạt động kinh doanh năm 2023 và tạm giao các chỉ tiêu kế hoạch hoạt động kinh doanh năm 2024
21	753/NQ-LSG.HĐQT	15/12/2023	Nghị quyết về kế hoạch nhân sự, tổng quỹ tiền lương và hệ số tiền lương năm 2024
22	754/NQ-LSG.HĐQT	15/12/2023	Nghị quyết về kế hoạch mua sắm trang thiết bị năm 2024

II. Quyết định HĐQT

1	96/QĐ-LSG.HĐQT	05/4/2023	Quyết định về việc ban hành Quy chế làm việc Đại hội đồng cổ đông thường niên năm tài chính 2022.
2	140/QĐ-LSG.HĐQT	28/4/2023	Quyết định về việc ban hành Quy chế nội bộ về quản trị Công ty LAND SAI GON.
3	285/QĐ-LSG.HĐQT	15/8/2023	Quyết định về việc miễn nhiệm chức vụ Phó Giám đốc Bộ phận Tài chính – Kế toán.
4	290/QĐ-LSG.HĐQT	15/8/2023	Quyết định về việc miễn nhiệm chức vụ Giám đốc Ban Quản lý dự án Dự án Dragon Riverside City.
5	291/QĐ-LSG.HĐQT	15/8/2023	Quyết định về việc bổ nhiệm chức vụ Giám đốc Ban Quản lý dự án Dự án Dragon Riverside City.
6	329/QĐ-LSG.HĐQT	15/8/2023	Quyết định về việc tiền lương chức danh của Tổng Giám đốc.
7	330/QĐ-LSG.HĐQT	15/8/2023	Quyết định về việc tiền lương của Tổng Giám đốc.
8	331/QĐ-LSG.HĐQT	15/8/2023	Quyết định về việc chấm dứt hợp đồng lao động đối với Ông Nguyễn Vũ Anh Tú.
9	332/QĐ-LSG.HĐQT	15/8/2023	Quyết định về việc chế độ chính sách cho Ông Nguyễn Vũ Anh Tú.
10	738/QĐ-LSG.HĐQT	11/12/2023	Quyết định về việc thay đổi địa chỉ chi nhánh.
11	739/QĐ-LSG.HĐQT	11/12/2023	Quyết định miễn nhiệm chức vụ Giám đốc Sàn Giao dịch Bất động sản
12	740/QĐ-LSG.HĐQT	11/12/2023	Quyết định về việc bổ nhiệm chức vụ Giám đốc Sàn Giao dịch Bất động sản



Báo cáo của Ban kiểm soát

Trong năm 2023, 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 2022, Báo cáo tài chính bán niên 2023 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 2023 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 2022 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 2024 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 2024.
- 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 2022. Tổng mức chi thù lao Hội đồng quản trị, Ban kiểm soát, Ban Tổng Giám đốc năm 2023 là 3,85 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 31/12/2023

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

MỤC LỤC

	Trang
BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC	2 – 3
BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP	4 – 5
BÁO CÁO TÀI CHÍNH ĐÃ ĐƯỢC KIỂM TOÁN	
Bảng cân đối kế toán	6 – 7
Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh	8
Báo cáo lưu chuyển tiền tệ	9
Thuyết minh Báo cáo tài chính	10 – 30





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 31/12/2023

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 31/12/2023.

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	Thành viên
Bà Bùi Hương Quế	Thành viên
Ông Nguyễn Vũ Anh Tú	Thành viên (tạm miễn nhiệm ngày 16/8/2023)
Bà Trần Thị Minh Tâm	Thành viên (tạm bổ nhiệm ngày 16/8/2023)

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:

Bà Trần Thị Minh Tâm	Tổng Giám đốc (bổ nhiệm ngày 16/8/2023)
Ông Nguyễn Vũ Anh Tú	Tổng Giám đốc (miễn nhiệm ngày 16/8/2023)

KIỂM TOÁN VIÊN

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

TRÁCH NHIỆM CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

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

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

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

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

CÔNG TY CỔ PHẦN BẤT ĐỘNG SẢN SÀI GÒN VI NA
Số 628-630 Võ Văn Kiệt, Phường 1, Quận 5,
Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam

BÁO CÁO TÀI CHÍNH
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2023

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 31/12/2023, 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,



Trần Thị Minh Tâm
Tổng Giám đốc
Ngày 20 tháng 3 năm 2024



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: 26/2024/RSMHN-BCKT

BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP

V/v: Báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2023 của Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản Sài Gòn Vi Na

Kính gửi: Các cổ đông, Hội đồng Quản trị và Ban Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần Bất động sản Sài Gòn Vi Na

Báo cáo kiểm toán về Báo cáo tài chính

Chúng tôi đã kiểm toán Báo cáo tài chính kèm theo của Công ty Cổ phần Bất động sản Sài Gòn Vi Na (sau đây gọi tắt là "Công ty") bao gồm: Bảng cân đối kế toán tại ngày 31/12/2023, 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 30.

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

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 31/12/2023 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 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 2023, công trình vẫn đang tạm dừng thi công và tiếp tục vốn hóa chi phí lãi vay vào công trình theo chính sách kế toán 3.14 "Chi phí đi vay". 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.



Lê Duy Trung
 Phó Tổng Giám đốc
 Số Giấy CN Đăng ký hành nghề kiểm toán:
 4222-2024-026-1

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 2024

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





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 31/12/2023

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN
Tại ngày 31/12/2023

Đơn vị tính: VND

TÀI SẢN	Mã số	TM	Tại ngày 31/12/2023	Tại ngày 01/01/2023
A. TÀI SẢN NGẮN HẠN	100		945.837.933.227	2.079.208.315.541
I. Tiền và các khoản tương đương tiền	110	4.1	22.438.755.907	14.519.745.233
1. Tiền	111		17.438.755.907	12.519.745.233
2. Các khoản tương đương tiền	112		5.000.000.000	2.000.000.000
II. Đầu tư tài chính ngắn hạn	120		-	-
III. Các khoản phải thu ngắn hạn	130		879.511.389.065	948.026.813.188
1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131		-	289.340.756
2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	132		4.610.813.593	1.034.506.000
3. Phải thu về cho vay ngắn hạn	135	4.2	841.004.061.623	892.891.555.852
4. Phải thu ngắn hạn khác	136	4.3	33.896.513.849	54.009.223.580
5. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	137		-	(197.813.000)
IV. Hàng tồn kho	140	4.4	-	1.073.541.833.507
1. Hàng tồn kho	141		-	1.073.541.833.507
V. Tài sản ngắn hạn khác	150		43.887.788.255	43.119.923.613
1. Chi phí trả trước ngắn hạn	151	4.5	7.966.200	-
2. Thuế GTGT được khấu trừ	152	4.8	43.879.822.055	43.119.923.613
B. TÀI SẢN DÀI HẠN	200		1.382.751.415.170	223.623.630.876
I. Các khoản phải thu dài hạn	210		48.629.500.000	48.629.500.000
1. Phải thu dài hạn khác	216	4.3	48.629.500.000	48.629.500.000
II. Tài sản cố định	220		517.366.456	677.019.808
1. Tài sản cố định hữu hình	221		517.366.456	669.717.593
Nguyên giá	222		1.596.605.751	1.596.605.751
Giá trị hao mòn lũy kế	223		(1.079.239.295)	(926.888.158)
2. Tài sản cố định vô hình	227		-	7.302.215
Nguyên giá	228		282.383.660	282.383.660
Giá trị hao mòn lũy kế	229		(282.383.660)	(275.081.445)
III. Bất động sản đầu tư	230		-	-
IV. Tài sản dở dang dài hạn	240		1.256.561.143.978	101.620.802.633
1. Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang dài hạn	241	4.4	1.151.868.867.572	-
2. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	242	4.6	104.692.276.406	101.620.802.633
V. Đầu tư tài chính dài hạn	250	4.7	-	-
1. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	253		3.000.000.000	3.000.000.000
2. Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn	254		(3.000.000.000)	(3.000.000.000)
VI. Tài sản dài hạn khác	260		77.043.404.736	72.696.308.436
1. Chi phí trả trước dài hạn	261	4.5	76.393.404.736	72.016.745.835
2. Tài sản thuê thu nhập hoãn lại	262	5.5	650.000.000	679.562.600
TỔNG CỘNG TÀI SẢN	270		2.328.589.348.397	2.302.831.946.417

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 31/12/2023

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN (TIẾP)
Tại ngày 31/12/2023

Đơn vị tính: VND

NGUỒN VỐN	Mã số	TM	Tại ngày 31/12/2023	Tại ngày 01/01/2023
A. NỢ PHẢI TRẢ	300		1.287.393.694.428	1.266.717.069.245
I. Nợ ngắn hạn	310		757.153.694.428	736.477.069.245
1. Phải trả người bán ngắn hạn	311		169.285.683	4.050.299.954
2. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313	4.8	1.567.601.503	306.726.512
3. Phải trả người lao động	314		741.521.998	-
4. Chi phí phải trả ngắn hạn	315	4.9	21.197.154.836	14.229.589.040
5. Phải trả ngắn hạn khác	319	4.10	570.682.567.249	234.067.497.633
6. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	320	4.11	161.726.435.623	481.056.526.061
7. Quỹ khen thưởng, phúc lợi	322		1.069.127.536	2.766.430.045
II. Nợ dài hạn	330		530.240.000.000	530.240.000.000
1. Phải trả dài hạn khác	337	4.10	240.000.000	240.000.000
2. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	338	4.11	530.000.000.000	530.000.000.000
B. VỐN CHỦ SỞ HỮU	400	4.12	1.041.195.653.969	1.036.114.877.172
I. Vốn chủ sở hữu	410		1.041.195.653.969	1.036.114.877.172
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		139.630.134.340	134.549.357.543
- LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối năm trước	421a		133.649.357.543	131.949.333.649
- LNST chưa phân phối năm nay	421b		5.980.776.797	2.600.023.894
II. Nguồn kinh phí và quỹ khác	430		-	-
TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN	440		2.328.589.348.397	2.302.831.946.417



Trần Thị Minh Tâm
Tổng Giám đốc
Ngày 20 tháng 3 năm 2024

Trần Thành Nhơn

Trần Thành Nhơn
Kế toán trưởng

Ngô Anh Tuấn

Ngô Anh Tuấn
Người lập



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 31/12/2023

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2023

Đơn vị tính: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	TM	Năm 2023	Năm 2022 (Trình bày lại)
1. Doanh thu bán hàng và dịch vụ	01		950.000.000	-
2. Các khoản giảm trừ doanh thu	02		-	-
3. Doanh thu thuần về bán hàng và dịch vụ	10		950.000.000	-
4. Giá vốn hàng bán	11		585.766.242	-
5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và dịch vụ	20		364.233.758	-
6. Doanh thu hoạt động tài chính	21	5.1	113.857.536.841	137.502.743.433
7. Chi phí tài chính	22	5.2	94.999.853.807	120.894.449.635
- Trong đó: Chi phí lãi vay	23		94.999.853.807	120.961.501.725
8. Chi phí bán hàng	25		-	-
9. Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	5.3	11.904.446.168	12.578.212.939
10. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh	30		7.317.470.624	4.030.080.859
11. Thu nhập khác	31		326.728.236	240.387.806
12. Chi phí khác	32		15.930.948	680.142.705
13. Lợi nhuận/(lỗ) khác	40		310.797.288	(439.754.899)
14. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	50		7.628.267.912	3.590.325.960
15. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	51	5.4	1.617.928.515	1.002.942.066
16. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại	52	5.5	29.562.600	(12.640.000)
17. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp	60		5.980.776.797	2.600.023.894
18. Lãi cơ bản trên cổ phiếu	70	4.12.4	66,45	18,89
19. Lãi suy giảm trên cổ phiếu	71	4.12.4	66,45	18,89



Trần Thị Minh Tâm
Tổng Giám đốc
Ngày 20 tháng 3 năm 2024

Trần Thành Nhơn

Trần Thành Nhơn
Kế toán trưởng

Ngô Anh Tuấn

Ngô Anh Tuấn
Người lập

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 31/12/2023

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2023

Đơn vị tính: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	TM	Năm 2023	Năm 2022
I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH				
1. Lợi nhuận trước thuế	01	5.4	7.628.267.912	3.590.325.960
2. Điều chỉnh cho các khoản				
- Khấu hao tài sản cố định	02		111.757.349	183.651.132
- Các khoản dự phòng	03		(197.813.000)	(69.300.000)
- (Lãi) từ hoạt động đầu tư	05	5.1	(113.857.536.841)	(137.204.043.433)
- Chi phí lãi vay	06	5.2	94.999.853.807	120.961.501.725
3. (Lỗ) từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động	08		(11.315.470.773)	(12.537.864.616)
- (Tăng)/giảm các khoản phải thu	09		(4.014.420.139)	357.898.194.141
- (Tăng) hàng tồn kho	10		(78.327.034.065)	(60.231.428.699)
- Tăng các khoản phải trả	11		67.615.996.120	54.662.591.708
- (Tăng) chi phí trả trước	12		(4.384.625.101)	(3.531.535.322)
- Tiền lãi vay đã trả	14		(204.918.618.202)	(231.758.755.595)
- Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	15	5.4	(337.511.316)	(4.160.267.624)
- Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh	17		(2.597.302.509)	(1.767.327.550)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	20		(238.278.985.985)	98.573.606.443
II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ				
1. Tiền chi để mua sắm, XD TSCĐ và các TSDH khác	21		(3.023.577.770)	(2.688.119.803)
2. Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán TSCĐ và các tài sản dài hạn khác	22		-	10.000.000
3. Tiền chi cho vay, mua các CCN của đơn vị khác	23		(363.000.000.000)	(50.000.000.000)
4. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các CCN của đơn vị khác	24		414.887.494.229	271.059.084.931
5. Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác (i)	25		(146.850.000.000)	(332.091.700.000)
6. Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác (i)	26		530.000.000.000	-
7. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27		133.937.801.432	219.237.357.694
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	30		565.951.717.891	105.526.622.822
III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH				
1. Tiền thu từ đi vay	33	4.11	60.000.000.000	680.268.438.357
2. Tiền trả nợ gốc vay	34	4.11	(379.330.090.438)	(886.090.297.623)
3. Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu	36		(423.630.794)	(359.740.227)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính	40		(319.753.721.232)	(206.181.599.493)
LƯU CHUYỂN TIỀN THUẦN TRONG NĂM	50		7.919.010.674	(2.081.370.228)
Tiền và tương đương tiền đầu năm	60	4.1	14.519.745.233	16.601.115.461
Tiền và tương đương tiền cuối năm	70	4.1	22.438.755.907	14.519.745.233

(i) 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.



Trần Thị Minh Tâm
Tổng Giám đốc
Ngày 20 tháng 3 năm 2024

Trần Thành Nhơn

Trần Thành Nhơn
Kế toán trưởng

Ngô Anh Tuấn

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 31/12/2023

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 13 ngày 22/8/2023 về người đại diện theo pháp luật.

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 31/12/2023 là 24 người (tại ngày 01/01/2023 là 28 người).

1.2 Lĩnh vực kinh doanh

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

1.3 Ngành nghề kinh doanh

Ngành nghề kinh doanh chính của Công ty trong năm 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;
- Tư vấn xây dựng (trừ thiết kế công trình, giám sát thi công, khảo sát xây dựng).

1.4 Chu kỳ sản xuất, kinh doanh thông thường

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

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.

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 31/12/2023

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

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.

Tại thời điểm lập Báo cáo tài chính, dự phòng nợ phải thu khó đòi được lập cho các khoản nợ phải thu đã quá hạn thanh toán và các khoản nợ phải thu chưa đến hạn thanh toán nhưng có khả năng không thu hồi được hoặc các khoản nợ phải thu mà người nợ khó có khả năng thanh toán do bị thanh lý, phá sản hay các khó khăn tương tự.

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.

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.



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 31/12/2023

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)

3.6 Hàng tồn kho (tiếp)

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.

Tại ngày lập Báo cáo tài chính, 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 hàng tồn kho có giá gốc ghi trên sổ kế toán cao hơn giá trị thuần có thể thực hiện được.

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.

3.8 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.

3.9 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 phân 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.

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 31/12/2023

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)

3.9 Các khoản đầu tư tài chính (tiếp)

Phương pháp lập dự phòng tổn thất đầu tư tài chính

Đối với khoản đầu tư 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 nhưng tối đa bằng giá trị đầu tư thực tế đang hạch toán trên sổ kế toán.

3.10 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.

3.11 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.

3.12 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.

3.13 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.



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 31/12/2023

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)

3.14 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 hoá 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.

3.15 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).

3.16 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.

3.17 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 dự kiến được phát hành thêm, không bao gồm số cổ phiếu được Công ty mua lại và giữ làm cổ phiếu ngân quỹ.

3.18 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.

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 31/12/2023

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)

3.18 Thuế (tiếp)

Thuế thu nhập doanh nghiệp (tiếp)

Thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành (tiếp)

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.

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 tài chính khi có khả năng kiểm soát thời gian hoãn nhập khoản chênh lệch tạm thời và chắc chắn khoản chênh lệch tạm thời sẽ không được hoãn 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 tài chính chỉ được ghi nhận khi chắc chắn là chênh lệch tạm thời sẽ được hoãn 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.

**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 31/12/2023

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)**3.18 Thuế (tiếp)****Thuế thu nhập doanh nghiệp (tiếp)****Thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại (tiếp)**

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.

Thuế giá trị gia tăng

Thuế giá trị gia tăng của các dịch vụ do Công ty cung cấp theo thuế suất là 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 NASố 628-630 Võ Văn Kiệt, Phường 1, Quận 5,
Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam**BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

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

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 31/12/2023 VND	Tại ngày 01/01/2023 VND
Tiền mặt	112.433.058	195.771.024
Tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn	17.326.322.849	12.323.974.209
Các khoản tương đương tiền (i)	5.000.000.000	2.000.000.000
Cộng	22.438.755.907	14.519.745.233

(i) Đây là khoản tiền gửi có kỳ hạn 01 tháng tại Ngân hàng TMCP Phát triển TP. Hồ Chí Minh – Chi nhánh Nguyễn Trãi, với lãi suất là 3,25%/năm.

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 và được gia hạn, số dư tại ngày 31/12/2023 là 841.004.061.623 VND (tại ngày 01/01/2023 là 892.891.555.852 VND), lãi suất từ 9,1%/năm đến 14,1%/năm (trong năm 2022 là từ 9,1%/năm đến 11,0%/năm).

4.3 Phải thu khác

	Tại ngày 31/12/2023 VND	Tại ngày 01/01/2023 VND
Ngắn hạn		
Phải thu về lãi tiền gửi, lãi cho vay (i)	33.846.164.088	53.926.428.679
Tạm ứng	40.474.802	80.388.435
Phải thu khác	9.874.959	2.406.466
Cộng	33.896.513.849	54.009.223.580
Dài hạn		
Ký cược, ký quỹ đảm bảo thực hiện Dự án "Khu phức hợp Dragon Riverside City 628 – 630 Võ Văn Kiệt" (ii)	48.590.000.000	48.590.000.000
Ký cược, ký quỹ dài hạn khác	39.500.000	39.500.000
Cộng	48.629.500.000	48.629.500.000

(i) Đây là số dư phải thu lãi tiền cho vay liên quan đến các khoản cho vay ngắn hạn như được trình bày tại Thuyết minh 4.2 "Phải thu cho vay ngắn hạn". Ban Tổng Giám đốc tin tưởng chắc chắn thu được lợi ích kinh tế trong tương lai từ các khoản phải thu này.

(ii) 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 tiền 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.



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 31/12/2023

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 31/12/2023 VND	Tại ngày 01/01/2023 VND
Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang	1.151.868.867.572	1.073.541.833.507
Chung cư Dragon Hill Premier	1.151.868.867.572	1.073.541.833.507
Ngắn hạn	-	1.073.541.833.507
Dài hạn	1.151.868.867.572	-
Cộng	1.151.868.867.572	1.073.541.833.507

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 71.528.575.343 VND. Đến thời điểm ngày 31/12/2023, số lãi vay lũy kế đã vốn hoá vào công trình này là 358.771.857.685 VND (số dự toán được duyệt theo kế hoạch khoảng 469 tỷ 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 2023, 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. Vào ngày phát hành Báo cáo tài chính năm 2023 không có lý do gì để Ban Tổng Giám đốc Công ty tin rằng dự án sẽ không được phê duyệt để tiếp tục thi công.

Trong năm, Công ty phân loại khoản mục "Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang" từ ngắn hạn sang dài hạn do Ban Tổng Giám đốc đánh giá thời gian hoàn thành công trình sẽ kéo dài trên 12 tháng từ ngày kết thúc năm tài chính.

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 4.11 "Vay và nợ thuê 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 31/12/2023

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 Chi phí trả trước

	Tại ngày 31/12/2023 VND	Tại ngày 01/01/2023 VND
Ngắn hạn		
Chi phí thiết bị chờ phân bổ	7.966.200	-
Cộng	7.966.200	-
Dài hạn		
Chi phí thiết bị, CCDC chờ phân bổ	197.673.757	116.245.122
Chi phí bán hàng Dự án "Chung cư Dragon Hill Premier"	76.195.730.979	71.900.500.713
Cộng	76.393.404.736	72.016.745.835

4.6 Chi phí xây dựng cơ bản dở dang

	Tại ngày 31/12/2023 VND	Tại ngày 01/01/2023 VND
Xây dựng cơ bản dở dang	104.692.276.406	101.620.802.633
Cao ốc Dragon Tower	72.600.386.339	70.509.986.024
Trung tâm thương mại Dragon Mall	32.091.890.067	31.110.816.609
Cộng	104.692.276.406	101.620.802.633

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 628 – 630 Võ Văn Kiệt".



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 31/12/2023

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 31/12/2023 VND			Tại ngày 01/01/2023 VND		
	Giá gốc	Giá trị hợp lý	Dự phòng	Giá gốc	Giá trị hợp lý	Dự phòng
Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	3.000.000.000		(3.000.000.000)	3.000.000.000		(3.000.000.000)
Cổ phiếu Công ty CP Đầu tư và Xây dựng điện Việt Nam (i)	3.000.000.000	Không xác định	(3.000.000.000)	3.000.000.000	Không xác định	(3.000.000.000)
Cộng	3.000.000.000		(3.000.000.000)	3.000.000.000		(3.000.000.000)

(i) Khoản đầu tư mua 300.000 cổ phiếu của Công ty CP Đầu tư và Xây dựng điện Việt Nam từ năm 2007 với mục đích nắm giữ dài hạn. Tại ngày 31/12/2023, 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 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 31/12/2023

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

	Tại ngày 01/01/2023		Trong năm		Tại ngày 31/12/2023	
	VND		VND		VND	
	Số dư		Tăng	Khấu trừ	Số dư	
Thuế GTGT được khấu trừ	43.119.923.613		843.898.442	84.000.000	43.879.822.055	
	Phải thu	Phải nộp	Đã nộp/khấu trừ	Phải nộp	Phải thu	Phải nộp
Thuế giá trị gia tăng đầu ra	-	-	84.000.000	84.000.000	-	-
Thuế thu nhập doanh nghiệp	-	18.468.047	337.511.316	1.617.928.515	-	1.298.885.246
Thuế thu nhập cá nhân	-	288.258.465	1.529.920.653	1.510.378.445	-	268.716.257
Thuế nhà đất và tiền thuê đất	-	-	206.428.349	206.428.349	-	-
Các khoản phí, lệ phí	-	-	3.000.000	3.000.000	-	-
Cộng	-	306.726.512	2.160.860.318	3.421.735.309	-	1.567.601.503



(Handwritten signature and date)



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
31/12/2023

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)

4.9 Chi phí phải trả ngắn hạn

	Tại ngày 31/12/2023 VND	Tại ngày 01/01/2023 VND
Chi phí lãi vay phải trả	20.947.154.836	14.026.044.298
Chi phí phải trả khác	250.000.000	203.544.742
Cộng	21.197.154.836	14.229.589.040

4.10 Phải trả khác

	Tại ngày 31/12/2023 VND	Tại ngày 01/01/2023 VND
Ngắn hạn		
<i>Phải trả các bên liên quan</i>	6.768.701.997	7.192.332.791
Cố tức, lợi nhuận phải trả	6.768.701.997	7.192.332.791
<i>Phải trả bên thứ ba</i>	563.913.865.252	226.875.164.842
Lãi vay và lãi hợp tác kinh doanh phải trả	24.433.865.252	69.745.164.842
Tiền đặt chỗ quyền mua căn hộ "Chung cư Dragon Hill Premier"	9.480.000.000	10.280.000.000
Nhận góp vốn hợp đồng hợp tác kinh doanh (i)	530.000.000.000	146.850.000.000
Cộng	570.682.567.249	234.067.497.633
Dài hạn		
<i>Phải trả bên thứ ba</i>	240.000.000	240.000.000
Nhận ký quỹ, ký cược dài hạn	240.000.000	240.000.000
Cộng	240.000.000	240.000.000

(i) Số dư tại ngày 31/12/2023 là khoản nhận vốn góp hợp tác kinh doanh để bổ sung vốn kinh doanh theo Hợp đồng số 1304/2023/HĐ/VB-LSG ngày 13/4/2023 với thời hạn 12 tháng kể từ ngày ký hợp đồng này. 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 14%/năm của số vốn góp và tương ứng với thời gian thực góp, thanh toán 03 tháng/lần từ thời điểm nhận tiền hợp tác.



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 31/12/2023

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 Vay và nợ thuê tài chính

	Tại ngày 01/01/2023 VND		Trong năm VND		Tại ngày 31/12/2023 VND	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Tăng	Giảm	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
Vay ngắn hạn	481.056.526.061	481.056.526.061				
Vay ngắn hạn các công ty (i)	481.056.526.061	481.056.526.061	60.000.000.000	379.330.090.438	161.726.435.623	161.726.435.623
Vay dài hạn	530.000.000.000	530.000.000.000				
Ngân hàng TMCP Phát triển TP. Hồ Chí Minh (ii)	530.000.000.000	530.000.000.000	-	-	530.000.000.000	530.000.000.000
Cộng	1.011.056.526.061	1.011.056.526.061	60.000.000.000	379.330.090.438	691.726.435.623	691.726.435.623



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 31/12/2023

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 Vay và nợ thuê tài chính (tiếp)

Chi tiết các khoản vay như sau:

<u>Bên cho vay</u>	<u>Số hợp đồng</u>	<u>Kỳ hạn trả gốc và lãi</u>	<u>Lãi suất (%/năm)</u>	<u>Hạn mức, mục đích và hình thức đảm bảo</u>
(i) Các doanh nghiệp	Chi tiết theo từng hợp đồng	12 tháng	9 – 12,1	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Giải ngân theo đúng giá trị hợp đồng vay; ▪ Mục đích để phục vụ cho hoạt động sản xuất kinh doanh và cơ cấu lại các khoản nợ; ▪ Các hợp đồng không quy định hình thức đảm bảo.
(ii) Ngân Hàng TMCP Phát triển TP. Hồ Chí Minh	22327/21MB/HĐTD ngày 28/10/2021	48 tháng	9,25 – 13,4	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Hạn mức vay 2.500 tỷ VND; ▪ Mục đích vay để nộp tiền sử dụng đất, chi phí đầu tư xây dựng Dự án "Khu Chung cư Dragon Hill Premier"; Bù đắp phần vốn tự có, nguồn tài chính mà bên được cấp tín dụng cho dự án trên; ▪ Khoản vay này được đảm bảo bằng toàn bộ các tài sản, quyền tài sản và các quyền, lợi ích hiện hữu và phát sinh trong tương lai từ việc đầu tư, phát triển, khai thác, tiêu thụ sản phẩm tại dự án.



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 31/12/2023

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)

4.12 Vốn chủ sở hữu

4.12.1 Bảng đối chiếu biến động vốn chủ sở hữu

Nội dung	Vốn góp của chủ sở hữu	Vốn khác của chủ sở hữu	LNST chưa phân phối	Cộng
	VND	VND	VND	VND
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	-	-	(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
Tại ngày 01/01/2023	900.000.000.000	1.565.519.629	134.549.357.543	1.036.114.877.172
Lãi trong năm	-	-	5.980.776.797	5.980.776.797
Trích lập quỹ khen thưởng phúc lợi từ lợi nhuận năm 2022 (i)	-	-	(900.000.000)	(900.000.000)
Tại ngày 31/12/2023	900.000.000.000	1.565.519.629	139.630.134.340	1.041.195.653.969

(i) Theo Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông thường niên số 132/NQ-LSG.HĐQT ngày 27/4/2023.

4.12.2 Chi tiết vốn góp của chủ sở hữu

Tên cổ đông	Số vốn đã góp			
	Tại ngày 31/12/2023		Tại ngày 01/01/2023	
	VND	%	VND	%
Bà Nguyễn Thị Thu	148.334.540.000	16,48	148.334.540.000	16,48
Công ty CP Địa ốc Đại Á	122.335.840.000	13,59	122.335.840.000	13,59
Ông Phạm Hữu Hòa	114.522.500.000	12,72	114.522.500.000	12,72
Bà Nguyễn Thị Thạch Trúc	114.522.500.000	12,72	114.522.500.000	12,72
Các cổ đông khác	400.284.620.000	44,48	400.284.620.000	44,48
Cộng	900.000.000.000	100	900.000.000.000	100

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 31/12/2023

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)

4.12 Vốn chủ sở hữu (tiếp)

4.12.3 Cổ phiếu

	Tại ngày 31/12/2023 Cổ phiếu	Tại ngày 01/01/2023 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
Số lượng cổ phiếu được mua lại	-	-
- Cổ phiếu ưu đãi	-	-
- Cổ phiếu phổ thông	-	-
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

4.12.4 Lãi cơ bản trên cổ phiếu

	Năm 2023 VND	Năm 2022 (Trình bày lại) VND
Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp	5.980.776.797	2.600.023.894
Trích quỹ khen thưởng phúc lợi	-	900.000.000
Số cổ phiếu phổ thông bình quân lưu hành trong năm	90.000.000	90.000.000
Lãi cơ bản trên cổ phiếu (EPS)	66,45	18,89

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 31/12/2023

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 2023 VND	Năm 2022 VND
Lãi tiền gửi	265.933.522	514.050.869
Lãi hợp đồng hợp tác kinh doanh	-	29.595.761.902
Lãi cho vay	113.591.603.319	107.084.230.662
Doanh thu tài chính khác	-	308.700.000
Cộng	113.857.536.841	137.502.743.433

5.2 Chi phí tài chính

	Năm 2023 VND	Năm 2022 VND
Lãi tiền vay và lãi hợp đồng hợp tác kinh doanh (Hoàn nhập) dự phòng giảm giá đầu tư tài chính	94.999.853.807	120.961.501.725
Chi phí tài chính khác	-	(69.300.000)
	-	2.247.910
Cộng	94.999.853.807	120.894.449.635

5.3 Chi phí quản lý doanh nghiệp

	Năm 2023 VND	Năm 2022 VND
Chi phí nhân viên quản lý	7.399.094.295	6.840.061.069
Chi phí vật liệu văn phòng	-	452.875.197
Chi phí dụng cụ, đồ dùng văn phòng	50.621.002	110.410.818
Chi phí khấu hao tài sản	159.653.352	183.651.132
(Hoàn nhập) dự phòng phải thu khó đòi	(197.813.000)	-
Thuế và các khoản lệ phí	189.662.869	7.174.182
Chi phí dịch vụ mua ngoài	1.382.405.683	566.010.795
Chi phí khác bằng tiền	2.920.821.967	4.418.029.746
Cộng	11.904.446.168	12.578.212.939

5.4 Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành

Thuế thu nhập doanh nghiệp 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 31/12/2023

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 2023 VND	Năm 2022 VND
Lợi nhuận kế toán trước thuế	7.628.267.912	3.590.325.960
Điều chỉnh các khoản tăng lợi nhuận	461.374.660	1.424.384.369
Chi phí không được trừ	609.187.660	1.361.184.369
Tăng chi phí trích trước	50.000.000	132.500.000
Giảm dự phòng giảm giá đầu tư tài chính (Giảm) dự phòng phải thu khó đòi	-	(69.300.000)
	(197.813.000)	-
Lợi nhuận sau điều chỉnh	8.089.642.572	5.014.710.329
Thu nhập tính thuế ước tính trong năm	8.089.642.572	5.014.710.329
Thuế suất (%)	20%	20%
Thuế TNDN ước tính trong năm	1.617.928.515	1.002.942.066
CP thuế TNDN hiện hành ước tính	1.617.928.515	1.002.942.066
Thuế TNDN phải nộp đầu năm	18.468.047	3.175.793.605
Thuế TNDN đã trả trong năm	(337.511.316)	(4.160.267.624)
Thuế TNDN phải nộp cuối năm	1.298.885.246	18.468.047

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 31/12/2023 VND	Tại ngày 01/01/2023 VND	Năm 2023 VND	Năm 2022 VND
Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	650.000.000	679.562.600		
Thuế suất thuế TNDN sử dụng để xác định giá trị tài sản thuế thu nhập hoãn lại	20%	20%		
Tài sản thuế thu nhập hoãn lại và thu nhập thuế TNDN hoãn lại phát sinh liên quan đến khoản chênh lệch tạm thời được khấu trừ (i)	650.000.000	679.562.600	29.562.600	(12.640.000)
Chi phí thuế TNDN hoãn lại			29.562.600	(12.640.000)

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



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 31/12/2023

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)

5.6 Chi phí sản xuất kinh doanh theo yếu tố

	Năm 2023 VND	Năm 2022 VND
Chi phí nhân công	7.984.860.537	6.840.061.069
Chi phí nguyên liệu, vật liệu	-	452.875.197
Chi phí đồ dùng, dụng cụ	50.621.002	110.410.818
Chi phí khấu hao tài sản cố định	159.653.352	183.651.132
Thuế và các khoản lệ phí	189.662.869	7.174.182
Chi phí dịch vụ mua ngoài (Hoàn nhập)/cứu phòng phải thu khó đòi	1.382.405.683 (197.813.000)	566.010.795
Chi phí khác bằng tiền	2.920.821.967	4.418.029.746
Cộng	12.490.212.410	12.578.212.939

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 và Ban Tổng Giám đốc

	Năm 2023 VND	Năm 2022 VND
Tổng thu nhập của Ban Giám đốc	1.391.844.066	1.360.152.411
Nguyễn Vũ Anh Tú - Tổng Giám đốc	920.599.760	1.360.152.411
Trần Thị Minh Tâm - Tổng Giám đốc	471.244.306	-
Tổng thu nhập của Hội đồng Quản trị	2.285.316.377	2.495.643.377
Nguyễn Quang Hiến - Chủ tịch HĐQT	1.973.316.377	2.183.643.377
Nguyễn Quang Trung - Phó Chủ tịch HĐQT	96.000.000	96.000.000
Vũ Hoài - 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	45.000.000	72.000.000
Trần Thị Minh Tâm - Thành viên HĐQT	27.000.000	-
Cộng	3.677.160.443	3.855.795.788



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 31/12/2023

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)

Giao dịch với các bên liên quan (tiếp)

Thu nhập của Ban Kiểm soát

	Năm 2023 VND	Năm 2022 VND
Thu nhập của Ban Kiểm soát		
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
Cộng	168.000.000	168.000.000

Số dư với các bên liên quan

Chi tiết xem tại Thuyết minh 4.10 "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 31/12/2023.

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 31/12/2022 đã được kiểm toán bởi Công ty TNHH Kiểm toán & Tư vấn RSM Việt Nam. 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	28,89	(10,00)	18,89
2.	Lãi suy giảm trên cổ phiếu	28,89	(10,00)	18,89

Lãi cơ bản/suy giảm trên cổ phiếu được điều chỉnh lại do Công ty trích bổ sung quỹ khen thưởng phúc lợi năm 2022 từ nguồn lợi nhuận sau thuế chưa phân phối của năm 2022 theo Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông thường niên số 132/NQ-LSG.HĐQT ngày 27/4/2023.



Trần Thị Minh Tâm
Tổng Giám đốc
Ngày 20 tháng 3 năm 2024

Trần Thành Nhơn

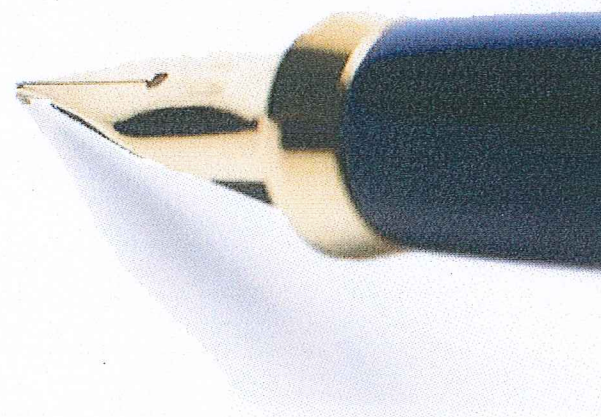
Trần Thành Nhơn
Kế toán trưởng

Ngô Anh Tuấn

Ngô Anh Tuấn
Người lập



Thank
you



BÁO CÁO THƯỜNG NIÊN 2023
CÔNG TY CỔ PHẦN BẤT ĐỘNG SẢN SÀI GÒN VIỆT NAM

TP. Hồ Chí Minh, ngày 02 tháng 4 năm 2024

NGƯỜI ĐẠI DIỆN PHÁP LUẬT

TỔNG GIÁM ĐỐC *ny*



ny
TRẦN THỊ MINH TÂM