

Số: 562/LSG-TCKT

TP. Hồ Chí Minh, ngày 14 tháng 08 năm 2024

## CÔNG BỐ THÔNG TIN ĐỊNH KỲ BÁO CÁO TÀI CHÍNH

### Kính gửi: Sở Giao dịch Chứng khoán Hà Nội

Thực hiện quy định tại khoản 3 Điều 14 Thông tư số 96/2020/TT-BTC ngày 16/11/2020 của Bộ Tài chính hướng dẫn công bố thông tin trên thị trường chứng khoán, Công ty Cổ phần Bất Động Sản Sài Gòn Vi Na thực hiện công bố thông tin báo cáo tài chính (BCTC) giữa niên độ năm 2024 với Sở Giao dịch Chứng khoán Hà Nội như sau:

1. Tên tổ chức:

- Mã chứng khoán: LSG
- Địa chỉ: 628-630 Võ Văn Kiệt, Phường 1, Quận 5, TP. Hồ Chí Minh
- Điện thoại liên hệ/Tel: 028 22418282 Fax: 028 38381626
- Email: [info@landsaigon.vn](mailto:info@landsaigon.vn) Website: [www.landsaigon.vn](http://www.landsaigon.vn)

2. Nội dung thông tin công bố:

- BCTC giữa niên độ năm 2024

- BCTC riêng (TCNY không có công ty con và đơn vị kế toán cấp trên có đơn vị trực thuộc);
- BCTC hợp nhất (TCNY có công ty con);
- BCTC tổng hợp (TCNY có đơn vị kế toán trực thuộc tổ chức bộ máy kế toán riêng).

- Các trường hợp thuộc diện phải giải trình nguyên nhân:

+ Tổ chức kiểm toán đưa ra ý kiến không phải là ý kiến chấp nhận toàn phần đối với BCTC (đối với BCTC được kiểm toán giữa niên độ năm 2024):

Có

Không

Văn bản giải trình trong trường hợp tích có:

Có

Không

+ Lợi nhuận sau thuế trong kỳ báo cáo có sự chênh lệch trước và sau kiểm toán từ 5% trở lên, chuyển từ lỗ sang lãi hoặc ngược lại (đối với BCTC được kiểm toán giữa niên độ năm 2024):

Có

Không

Văn bản giải trình trong trường hợp tích có:

Có

Không





+ Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp tại báo cáo kết quả kinh doanh của kỳ báo cáo thay đổi từ 10% trở lên so với báo cáo cùng kỳ năm trước:

Có

Không

Văn bản giải trình trong trường hợp tích có:

Có

Không

+ Lợi nhuận sau thuế trong kỳ báo cáo bị lỗ, chuyển từ lãi ở báo cáo cùng kỳ năm trước sang lỗ ở kỳ này hoặc ngược lại:

Có

Không

Văn bản giải trình trong trường hợp tích có:

Có

Không

Thông tin này đã được công bố trên trang thông tin điện tử của công ty vào ngày 14/08/2024 tại đường dẫn: [www.landsaigon.vn](http://www.landsaigon.vn).

**Nơi nhận:**

- Như trên;
- Lưu: VT, BP. TCKT (Tuần)

**Tài liệu đính kèm:**

- BCTC giữa niên độ Năm 2024
- Văn bản giải trình.

**ĐẠI DIỆN TỔ CHỨC**

(Người đại diện theo pháp luật)



**Trần Thị Minh Tâm**



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

Địa chỉ: 628-630 Võ Văn Kiệt, Phường 1, Quận 5, Thành phố Hồ Chí Minh

ĐT: (028) 22418282 - 38382030 - Fax: (028) 38381626 - Website: [www.landsaigon.vn](http://www.landsaigon.vn)



Số: 561/LSG-TCKT  
Về việc giải trình lợi nhuận sau thuế  
trước và sau kiểm toán, biến động trên 10% so cùng kỳ

Tp. Hồ Chí Minh, ngày 14 tháng 08 năm 2024

**Kính gửi:**

- Ủy Ban Chứng Khoán Nhà Nước
- Sở Giao Dịch Chứng Khoán Hà Nội

Tên công ty: Công ty Cổ phần Bất động sản Sài Gòn Vi Na

Địa chỉ: 628-630 Võ Văn Kiệt, Phường 1, Quận 5, TP. HCM

Mã chứng khoán: LSG

Căn cứ Thông tư số 96/2020/TT-BTC ngày 16/11/2020 của Bộ Tài Chính về việc hướng dẫn công bố thông tin trên thị trường chứng khoán.

Căn cứ Báo cáo tài chính (BCTC) giữa niên độ kết thúc vào ngày 30/06/2024. Công ty Cổ phần Bất động sản Sài Gòn Vi Na xin giải trình nguyên nhân chênh lệch và biến động như sau:

1. Lợi nhuận sau thuế (LNST) trong kỳ báo cáo có sự chênh lệch trước và sau kiểm toán từ 5% trở lên như sau:

DVT: VNĐ

Nội dung	6TD năm 2024 (sau kiểm toán)	6TD năm 2024 (trước kiểm toán)	Chênh lệch	Tỷ lệ % biến động
Tổng chi phí	52.449.499.160	52.223.057.986	226.441.174	0,43%
Lợi nhuận sau thuế	(1.076.222.127)	(849.780.953)	(226.441.174)	26,65%

Nguyên nhân: Điều chỉnh tăng chi phí tài chính 0,14 tỷ đồng và tăng chi phí QLDN 0,08 tỷ đồng.

2. LNST 6 tháng đầu năm 2024 biến động từ 10% trở lên so với báo cáo cùng kỳ năm trước như sau:

DVT: VNĐ

Nội dung	6TD năm 2024	6TD năm 2023	Chênh lệch	Tỷ lệ % biến động
Tổng doanh thu	51.398.277.033	58.464.411.512	(7.066.134.479)	(12,09%)
Tổng chi phí	52.449.499.160	50.701.159.777	1.748.339.383	3,45%
Lợi nhuận trước thuế	(1.051.222.127)	7.763.251.735	(8.814.473.862)	(113,54%)
Lợi nhuận sau thuế	(1.076.222.127)	6.153.035.388	(7.229.257.515)	(117,49%)

LNST 6 tháng đầu năm 2024 lỗ 1,08 tỷ đồng, giảm 7,23 tỷ đồng so với 6 tháng đầu năm 2023 (6,15 tỷ đồng). Nguyên nhân chính: trong kỳ doanh thu hoạt động đầu





tư tài chính giảm 7,07 tỷ đồng, chi phí tài chính tăng 0,77 tỷ đồng, chi phí QLDN tăng 1,17 tỷ đồng.

Trân trọng. *nh*

**Nơi nhận:**

- Như trên;
- Lưu: VT, BP.TCKT (Tuần) *nh*



STT	Chỉ tiêu	Đơn vị tính	Giá trị
1	Chi phí tài chính	(tỷ đồng)	0,77
2	Chi phí QLDN	(tỷ đồng)	1,17
3	Chi phí khác	(tỷ đồng)	0,00
4	Tổng chi phí	(tỷ đồng)	1,94

STT	Chỉ tiêu	Đơn vị tính	Giá trị
1	Chi phí tài chính	(tỷ đồng)	0,77
2	Chi phí QLDN	(tỷ đồng)	1,17
3	Chi phí khác	(tỷ đồng)	0,00
4	Tổng chi phí	(tỷ đồng)	1,94





**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 GIỮA NIÊN ĐỘ  
ĐÃ ĐƯỢC SOÁT XÉT**

**Cho kỳ kế toán 06 tháng kết thúc ngày 30/6/2024**



**MỤC LỤC**

	<b>Trang</b>
BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC	2 – 3
BÁO CÁO SOÁT XÉT THÔNG TIN TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ	4 – 5
BÁO CÁO TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ ĐÃ ĐƯỢC SOÁT XÉT	
Bảng cân đối kế toán giữa niên độ	6 – 7
Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh giữa niên độ	8
Báo cáo lưu chuyển tiền tệ giữa niên độ	9
Thuyết minh Báo cáo tài chính giữa niên độ	10 – 29



### **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 giữa niên độ đã được soát xét cho kỳ kế toán 06 tháng kết thúc ngày 30/6/2024.

#### **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 kỳ và đến ngày lập báo cáo này gồm:

Ông Nguyễn Quang Hiến	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 (miễn nhiệm ngày 25/4/2024)
Bà Trần Thị Minh Tâm	Thành viên (bổ nhiệm ngày 25/4/2024)

##### **BAN KIỂM SOÁT**

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

Bà Trần Thị Minh Tâm	Tổng Giám đốc
----------------------	---------------

##### **KIỂM TOÁN VIÊN**

Báo cáo tài chính giữa niên độ cho kỳ kế toán kèm theo được soát xét 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 giữa niên độ 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 kỳ. Trong việc lập Báo cáo tài chính giữa niên độ 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 giữa niên độ;
- Lập Báo cáo tài chính giữa niên độ 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 giữa niên độ 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 giữa niên độ.

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 giữa niên độ của Công ty ở bất kỳ thời điểm nào và đảm bảo rằng Báo cáo tài chính giữa niên độ 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.



**BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC (TIẾP)**

**CÔNG BỐ BÁO CÁO TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ**

Ban Tổng Giám đốc Công ty công bố rằng, không có sự kiện nào để chúng tôi cho rằng Báo cáo tài chính giữa niên độ kèm theo đây không phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu, tình hình tài chính của Công ty tại ngày 30/6/2024, kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ cho kỳ kế toán 06 tháng 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 giữa niên độ.

Thay mặt và đại diện cho Ban Tổng Giám đốc, *nh*



**Trần Thị Minh Tâm**  
**Tổng Giám đốc**  
Ngày 12 tháng 8 năm 2024

Số: 170/2024/RSMHN-BCSX

## BÁO CÁO SOÁT XÉT THÔNG TIN TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ

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

### Báo cáo soát xét về Báo cáo tài chính giữa niên độ

Chúng tôi đã soát xét Báo cáo tài chính giữa niên độ kèm theo của Công ty Cổ phần Bất động sản Sài Gòn Vi Na bao gồm Bảng cân đối kế toán giữa niên độ tại ngày 30/6/2024, Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh giữa niên độ, Báo cáo lưu chuyển tiền tệ giữa niên độ cho kỳ kế toán 06 tháng kết thúc cùng ngày và các thuyết minh Báo cáo tài chính giữa niên độ được trình bày từ trang 06 đến trang 29.

### 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 giữa niên độ 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 giữa niên độ, 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 giữa niên độ 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 kết luận về Báo cáo tài chính giữa niên độ dựa trên kết quả soát xét của chúng tôi. Chúng tôi đã thực hiện công việc soát xét theo Chuẩn mực Việt Nam về hợp đồng dịch vụ soát xét số 2410 - Soát xét thông tin tài chính giữa niên độ do kiểm toán viên độc lập của đơn vị thực hiện.

Công việc soát xét thông tin tài chính giữa niên độ bao gồm việc thực hiện các cuộc phỏng vấn, chủ yếu là phỏng vấn những người chịu trách nhiệm về các vấn đề tài chính kế toán và thực hiện thủ tục phân tích và các thủ tục soát xét khác. Một cuộc soát xét về cơ bản có phạm vi hẹp hơn một cuộc kiểm toán được thực hiện theo các Chuẩn mực kiểm toán Việt Nam và do vậy không cho phép chúng tôi đạt được sự đảm bảo rằng chúng tôi sẽ nhận biết được tất cả các vấn đề trọng yếu có thể được phát hiện trong một cuộc kiểm toán. Theo đó, chúng tôi không đưa ra ý kiến kiểm toán.

### Kết luận của Kiểm toán viên

Căn cứ trên kết quả soát xét của chúng tôi, chúng tôi không thấy có vấn đề gì khiến chúng tôi cho rằng Báo cáo tài chính giữa niên độ đính kèm không phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu, tình hình tài chính giữa niên độ của Công ty tại ngày 30/6/2024, kết quả kinh doanh giữa niên độ, lưu chuyển tiền tệ giữa niên độ cho kỳ kế toán 06 tháng 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 giữa niên độ.

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



## BÁO CÁO SOÁT XÉT THÔNG TIN TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ (TIẾP)

### Vấn đề cần nhấn mạnh

Như đã thuyết minh tại Thuyết minh 4.5 "Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang dài hạn", 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 kỳ kế toán kết thúc ngày 30/6/2024, 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 3.15 "Chi phí đi vay". Đến thời điểm phát hành báo cáo này, Công ty chưa nhận được ý kiến chính thức về việc được phép tiếp tục thi công dự án và đây là dự án cốt lõi của Công ty, điều này dẫn đến hoài nghi về khả năng tiếp tục hoạt động của Công ty. Tuy nhiên, tại ngày lập Báo cáo tài chính giữa niên độ này, không có lý do gì để Ban Tổng Giám đốc Công ty tin rằng Công ty không được cơ quan có thẩm quyền chấp thuận tiếp tục hoạt động. Do đó, Báo cáo tài chính giữa niên độ của Công ty được lập theo giả định Công ty sẽ tiếp tục hoạt động liên tục. Kết luận của chúng tôi không bị ảnh hưởng bởi vấn đề này.



**Lê Duy Trung**

**Phó 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 12 tháng 8 năm 2024



**BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN GIỮA NIÊN ĐỘ**  
Tại ngày 30/6/2024

Đơn vị tính: VND

TÀI SẢN	Mã số	TM	Tại ngày 30/6/2024	Tại ngày 01/01/2024
<b>A. TÀI SẢN NGẮN HẠN</b>	<b>100</b>		<b>628.353.289.861</b>	<b>945.837.933.227</b>
<b>I. Tiền và các khoản tương đương tiền</b>	<b>110</b>	<b>4.1</b>	<b>64.979.393.790</b>	<b>22.438.755.907</b>
1. Tiền	111		7.479.393.790	17.438.755.907
2. Các khoản tương đương tiền	112		57.500.000.000	5.000.000.000
<b>II. Đầu tư tài chính ngắn hạn</b>	<b>120</b>		-	-
<b>III. Các khoản phải thu ngắn hạn</b>	<b>130</b>		<b>519.254.987.350</b>	<b>879.511.389.065</b>
1. Trả trước cho người bán ngắn hạn	132		5.002.774.593	4.610.813.593
2. Phải thu về cho vay ngắn hạn	135	4.2	478.004.061.623	841.004.061.623
3. Phải thu ngắn hạn khác	136	4.3	36.248.151.134	33.896.513.849
<b>IV. Hàng tồn kho</b>	<b>140</b>		-	-
<b>V. Tài sản ngắn hạn khác</b>	<b>150</b>		<b>44.118.908.721</b>	<b>43.887.788.255</b>
1. Chi phí trả trước ngắn hạn	151	4.4	11.012.005	7.966.200
2. Thuế GTGT được khấu trừ	152	4.8	44.107.896.716	43.879.822.055
<b>B. TÀI SẢN DÀI HẠN</b>	<b>200</b>		<b>1.891.089.278.113</b>	<b>1.382.751.415.170</b>
<b>I. Các khoản phải thu dài hạn</b>	<b>210</b>		<b>519.624.500.000</b>	<b>48.629.500.000</b>
1. Phải thu về cho vay dài hạn	215	4.2	471.000.000.000	-
2. Phải thu dài hạn khác	216	4.3	48.624.500.000	48.629.500.000
<b>II. Tài sản cố định</b>	<b>220</b>		<b>444.440.890</b>	<b>517.366.456</b>
1. Tài sản cố định hữu hình	221		444.440.890	517.366.456
Nguyên giá	222		1.596.605.751	1.596.605.751
Giá trị hao mòn lũy kế	223		(1.152.164.861)	(1.079.239.295)
2. Tài sản cố định vô hình	227		-	-
Nguyên giá	228		282.383.660	282.383.660
Giá trị hao mòn lũy kế	229		(282.383.660)	(282.383.660)
<b>III. Bất động sản đầu tư</b>	<b>230</b>		-	-
<b>IV. Tài sản dở dang dài hạn</b>	<b>240</b>		<b>1.292.176.496.514</b>	<b>1.256.561.143.978</b>
1. Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang dài hạn	241	4.5	1.186.489.770.514	1.151.868.867.572
2. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	242	4.6	105.686.726.000	104.692.276.406
<b>V. Đầu tư tài chính dài hạn</b>	<b>250</b>	<b>4.7</b>	-	-
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)
<b>VI. Tài sản dài hạn khác</b>	<b>260</b>		<b>78.843.840.709</b>	<b>77.043.404.736</b>
1. Chi phí trả trước dài hạn	261	4.4	78.218.840.709	76.393.404.736
2. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	262	5.5	625.000.000	650.000.000
<b>TỔNG CỘNG TÀI SẢN</b>	<b>270</b>		<b>2.519.442.567.974</b>	<b>2.328.589.348.397</b>



BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN GIỮA NIÊN ĐỘ (TIẾP)

Tại ngày 30/6/2024

Đơn vị tính: VND

NGUỒN VỐN	Mã số	TM	Tại ngày 30/6/2024	Tại ngày 01/01/2024
<b>A. NỢ PHẢI TRẢ</b>	<b>300</b>		<b>1.480.223.136.132</b>	<b>1.287.393.694.428</b>
<b>I. Nợ ngắn hạn</b>	<b>310</b>		<b>217.983.136.132</b>	<b>757.153.694.428</b>
1. Phải trả người bán ngắn hạn	311		304.798.949	169.285.683
2. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313	4.8	57.503.638	1.567.601.503
3. Phải trả người lao động	314		-	741.521.998
4. Chi phí phải trả ngắn hạn	315	4.9	16.921.201.410	21.197.154.836
5. Phải trả ngắn hạn khác	319	4.10	37.595.470.098	570.682.567.249
6. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	320	4.11	161.726.435.623	161.726.435.623
7. Quỹ khen thưởng, phúc lợi	322		1.377.726.414	1.069.127.536
<b>II. Nợ dài hạn</b>	<b>330</b>		<b>1.262.240.000.000</b>	<b>530.240.000.000</b>
1. Phải trả dài hạn khác	337	4.10	944.240.000.000	240.000.000
2. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	338	4.11	318.000.000.000	530.000.000.000
<b>B. VỐN CHỦ SỞ HỮU</b>	<b>400</b>	<b>4.12</b>	<b>1.039.219.431.842</b>	<b>1.041.195.653.969</b>
<b>I. Vốn chủ sở hữu</b>	<b>410</b>		<b>1.039.219.431.842</b>	<b>1.041.195.653.969</b>
1. Vốn góp của chủ sở hữu	411		900.000.000.000	900.000.000.000
- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết	411a		900.000.000.000	900.000.000.000
2. Vốn khác của chủ sở hữu	414		1.565.519.629	1.565.519.629
3. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	421		137.653.912.213	139.630.134.340
- LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối kỳ trước	421a		138.730.134.340	133.649.357.543
- (Lỗ)/LNST chưa phân phối kỳ này	421b		(1.076.222.127)	5.980.776.797
<b>II. Nguồn kinh phí và quỹ khác</b>	<b>430</b>		<b>-</b>	<b>-</b>
<b>TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN</b>	<b>440</b>		<b>2.519.442.567.974</b>	<b>2.328.589.348.397</b>



Trần Thị Minh Tâm  
Tổng Giám đốc  
Ngày 12 tháng 8 năm 2024

Trần Thành Nhơn  
Kế toán trưởng

Ngô Anh Tuấn  
Người lập

**BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH GIỮA NIÊN ĐỘ**  
Cho kỳ kế toán 06 tháng kết thúc ngày 30/6/2024

Đơn vị tính: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	TM	Cho kỳ kế toán 06 tháng kết thúc ngày 30/6/2024	Cho kỳ kế toán 06 tháng kết thúc ngày 30/6/2023
1. Doanh thu bán hàng và dịch vụ	01		-	400.000.000
2. Các khoản giảm trừ doanh thu	02		-	-
3. Doanh thu thuần về bán hàng và dịch vụ	10		-	400.000.000
4. Giá vốn hàng bán	11		-	220.974.707
5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và dịch vụ	20		-	179.025.293
6. Doanh thu hoạt động tài chính	21	5.1	51.396.125.913	58.036.558.952
7. Chi phí tài chính	22	5.2	47.224.557.941	46.452.507.865
- Trong đó: Chi phí lãi vay	23		47.224.557.941	26.045.542.798
8. Chi phí bán hàng	25		-	-
9. Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	5.3	5.199.682.698	4.027.677.205
10. (Lỗ)/lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh	30		(1.028.114.726)	7.735.399.175
11. Thu nhập khác	31		2.151.120	27.852.560
12. Chi phí khác	32		25.258.521	-
13. (Lỗ)/lợi nhuận khác	40		(23.107.401)	27.852.560
14. Tổng (lỗ)/lợi nhuận kế toán trước thuế	50		(1.051.222.127)	7.763.251.735
15. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	51	5.4	-	1.595.216.347
16. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại	52	5.5	25.000.000	15.000.000
17. (Lỗ)/lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp	60		(1.076.222.127)	6.153.035.388
18. (Lỗ)/lãi cơ bản trên cổ phiếu	70	4.12.4	(11,96)	68,37
19. (Lỗ)/lãi suy giảm trên cổ phiếu	71	4.12.4	(11,96)	68,37



Trần Thị Minh Tâm  
Tổng Giám đốc  
Ngày 12 tháng 8 năm 2024

Trần Thành Nhơn  
Kế toán trưởng

Ngô Anh Tuấn  
Người lập



**BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ GIỮA NIÊN ĐỘ**  
Cho kỳ kế toán 06 tháng kết thúc ngày 30/6/2024

Đơn vị tính: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	TM	Cho kỳ kế toán 06 tháng kết thúc ngày 30/6/2024	Cho kỳ kế toán 06 tháng kết thúc ngày 30/6/2023
<b>I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH</b>				
1. (Lỗ)/lợi nhuận trước thuế	01	5.4	(1.051.222.127)	7.763.251.735
2. Điều chỉnh cho các khoản				
- Khấu hao tài sản cố định	02	5.6	72.925.566	60.709.451
- (Lãi) từ hoạt động đầu tư	05	5.1	(51.396.125.913)	(58.036.558.952)
- Chi phí lãi vay	06	5.2	47.224.557.941	46.452.507.865
3. (Lỗ) từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động	08		(5.149.864.533)	(3.760.089.901)
- (Tặng) các khoản phải thu	09		(743.487.691)	(4.606.174.089)
- (Tặng) hàng tồn kho	10		(34.620.902.942)	(42.249.271.731)
- Tặng các khoản phải trả	11		32.100.069.954	31.486.510.436
- (Tặng) chi phí trả trước	12		(1.828.481.778)	(2.104.561.208)
- Tiền lãi vay đã trả	14		(87.286.545.465)	(45.404.647.406)
- Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	15	5.4	(1.298.885.246)	(18.468.047)
- Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh	17		(591.401.122)	(2.043.270.000)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	20		(99.419.498.823)	(68.699.971.946)
<b>II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ</b>				
1. Tiền chi để mua sắm, XD TSCĐ và các TSDH khác	21		(994.449.594)	(2.525.629.979)
2. Tiền chi cho vay, mua các CCN của đơn vị khác	23		(471.000.000.000)	(500.000.000.000)
3. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các CCN của đơn vị khác	24		363.000.000.000	152.000.000.000
4. Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	25	4.10	(530.000.000.000)	(278.850.000.000)
5. Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	26	4.10	944.000.000.000	662.000.000.000
6. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27		49.172.940.658	170.265.749
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	30		354.178.491.064	32.794.635.770
<b>III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH</b>				
1. Tiền thu từ đi vay	33	4.11	-	25.000.000.000
2. Tiền trả nợ gốc vay	34	4.11	(212.000.000.000)	-
3. Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu	36		(218.354.358)	(157.308.870)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính	40		(212.218.354.358)	24.842.691.130
<b>LƯU CHUYỂN TIỀN THUẦN TRONG KỲ</b>	50		42.540.637.883	(11.062.645.046)
Tiền và tương đương tiền đầu kỳ	60	4.1	22.438.755.907	14.519.745.233
Tiền và tương đương tiền cuối kỳ	70	4.1	64.979.393.790	3.457.100.187



Trần Thị Minh Tâm  
Tổng Giám đốc  
Ngày 12 tháng 8 năm 2024

Trần Thành Nhơn  
Kế toán trưởng

Ngô Anh Tuấn  
Người lập



**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ**

Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính giữa niên độ 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 mới nhất 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 30/6/2024 là 25 (tại ngày 01/01/2024 là 24).

**1.2 Lĩnh vực kinh doanh**

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

**1.3 Ngành nghề kinh doanh**

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

- Kinh doanh bất động sản; Dịch vụ quản lý chung cư, nhà cao tầng; Dịch vụ quảng cáo bất động sản; Môi giới bất động sản;
- 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.

**1.5 Đặc điểm hoạt động của doanh nghiệp trong kỳ kế toán có ảnh hưởng đến Báo cáo tài chính giữa niên độ**

Trong 06 tháng đầu năm 2024, Công ty vẫn chưa nhận được ý kiến chính thức về việc được phép tiếp tục thi công Dự án "Khu phức hợp Dragon Riverside City 628 – 630 Võ Văn Kiệt". Đây là dự án cốt lõi của Công ty, điều này dẫn đến hoài nghi về khả năng tiếp tục hoạt động của Công ty. Trong kỳ, Công ty chủ yếu phát sinh doanh thu và chi phí từ hoạt động tài chính. Tại ngày lập Báo cáo tài chính giữa niên độ này, không có lý do gì để Ban Tổng Giám đốc Công ty tin rằng Công ty không được cơ quan có thẩm quyền chấp thuận tiếp tục hoạt động. Do đó, Báo cáo tài chính giữa niên độ của Công ty được lập theo giả định Công ty sẽ tiếp tục hoạt động liên tục.

**1.6 Cấu trúc doanh nghiệp**

Tại ngày 30/6/2024, Công ty có chi nhánh như sau:

<b>Tên</b>	<b>Địa chỉ</b>
Chi nhánh Công ty CP Bất động sản Sài Gòn Vina	628-630 Võ Văn Kiệt, Phường 01, Quận 5, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam



## THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ (TIẾP)

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

### 2. CƠ SỞ LẬP BÁO CÁO TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ

#### 2.1 Cơ sở lập Báo cáo tài chính giữa niên độ

Báo cáo tài chính giữa niên độ 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 giữa niên độ.

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.

Kỳ kế toán giữa niên độ của Công ty được bắt đầu từ ngày 01 tháng 01 và kết thúc vào ngày 30 tháng 6 năm dương lịch.

### 3. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU

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

#### 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 giữa niên độ này.

#### 3.2 Ước tính kế toán

Việc lập Báo cáo tài chính giữa niên độ 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 giữa niên độ cũng như các số liệu báo cáo về doanh thu và chi phí trong suốt kỳ kế toán. 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 giữa niên độ, 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 giữa niên độ.



### THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ (TIẾP)

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

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

#### 3.5 Các khoản phải thu về cho vay

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

#### 3.6 Hàng tồn kho

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

Giá gốc hàng tồn kho bao gồm chi phí đầu tư, xây dựng hàng hoá bất động sản chung cư để bán bao gồm: Chi phí về đất, chi phí xây dựng và thiết bị, chi phí quản lý dự án, chi phí đầu tư xây dựng, chi phí lãi vay và các chi phí khác.

#### 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 giữa niên độ:

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

##### **Phương pháp lập dự phòng tổn thất đầu tư tài chính**

Đối với các khoản đầu tư khác không phải là đầu tư chứng khoán niêm yết hoặc đăng ký giao dịch trên thị trường chứng khoán trong nước và không phải là chứng khoán tự do mua bán trên thị trường, dự phòng tổn thất các khoản đầu tư khác được trích lập khi có cơ sở cho thấy có giá trị suy giảm so với giá trị đầu tư của doanh nghiệp nhưng tối đa bằng giá trị đầu tư thực tế đang hạch toán trên sổ kế toán.



**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ (TIẾP)**

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

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

**3.10 Hợp đồng hợp tác kinh doanh (BCC)**

***Nguyên tắc ghi nhận vốn góp theo hình thức hợp đồng hợp tác kinh doanh***

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 Nợ phải trả**

Nợ phải trả được phân loại là phải trả người bán, phải trả nội bộ và phải trả khác theo nguyên tắc: Phải trả người bán là khoản phải trả có tính chất thương mại phát sinh từ giao dịch mua bán hàng hóa, dịch vụ, tài sản và người bán là đơn vị độc lập với người mua; Phải trả nội bộ là các khoản phải trả giữa đơn vị cấp trên và đơn vị cấp dưới trực thuộc không có tư cách pháp nhân hạch toán phụ thuộc; Các khoản phải trả còn lại được phân loại là phải trả khác.

Các khoản nợ phải trả được theo dõi theo kỳ hạn gốc, kỳ hạn còn lại tại thời điểm báo cáo, theo nguyên tệ và theo từng đối tượng.

Nợ phải trả được ghi nhận không thấp hơn nghĩa vụ phải thanh toán.

**3.12 Chi phí phải trả**

Các khoản chi phí phải trả được ghi nhận cho giá trị phải trả trong tương lai liên quan đến hàng hóa, dịch vụ đã nhận được từ người bán trong kỳ báo cáo 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 kỳ báo cáo.

**3.13 Vốn chủ sở hữu**

***Vốn góp của chủ sở hữu***

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

**3.14 Doanh thu, thu nhập khác**

***Lãi tiền gửi***

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

***Thu nhập đầu tư***

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



**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ (TIẾP)**

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

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

**3.15 Chi phí đi vay**

Chi phí đi vay liên quan trực tiếp đến việc mua, đầu tư xây dựng hoặc sản xuất những tài sản cần một thời gian tương đối dài để hoàn thành đưa vào sử dụng hoặc kinh doanh được vốn hóa vào nguyên giá tài sản cho đến khi tài sản đó được đưa vào sử dụng hoặc kinh doanh. Việc vốn 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.

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

**3.16 Chi phí quản lý doanh nghiệp**

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

**3.17 Lãi cơ bản trên cổ phiếu**

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

**3.18 Lãi suy giảm trên cổ phiếu**

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

**3.19 Thuế**

**Thuế thu nhập doanh nghiệp**

Thuế thu nhập doanh nghiệp ("TNDN") 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 kỳ hiện hành và các kỳ 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 kỳ kế toán. Trong kỳ, Công ty hoạt động lỗ nên không phát sinh nghĩa vụ thuế TNDN.

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 giữa niên độ có thể bị thay đổi theo quyết định cuối cùng của cơ quan thuế.



### THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ (TIẾP)

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

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

### 3.19 Thuế (tiếp)

#### *Thuế thu nhập doanh nghiệp (tiếp)*

#### **Thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại**

Thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại được xác định cho các khoản chênh lệch tạm thời tại ngày kết thúc kỳ kế toán 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 giữa niên độ.

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 khi có khả năng kiểm soát thời gian hoàn nhập khoản chênh lệch tạm thời và chắc chắn khoản chênh lệch tạm thời sẽ không được hoàn nhập trong tương lai có thể dự đoán.

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

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

Giá trị ghi sổ của tài sản thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại được xem xét lại vào ngày kết thúc kỳ kế toán 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 kỳ kế toán 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 trong kỳ 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 kỳ kế toán.

Thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại được ghi nhận vào Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh giữa niên độ 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 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.

#### **Các loại thuế khác**

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



**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ (TIẾP)**

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

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

**4.1 Tiền và các khoản tương đương tiền**

	Tại ngày 30/6/2024 VND	Tại ngày 01/01/2024 VND
Tiền mặt	154.971.502	112.433.058
Tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn	7.324.422.288	17.326.322.849
Các khoản tương đương tiền (i)	57.500.000.000	5.000.000.000
<b>Cộng</b>	<b>64.979.393.790</b>	<b>22.438.755.907</b>

(i) Đây là các 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 2,85%/năm.

**4.2 Phải thu về cho vay**

	Lại ngày 30/6/2024 VND	Lại ngày 01/01/2024 VND
<b>Ngắn hạn</b>		
<b>Phải thu các bên thứ ba</b>	<b>478.004.061.623</b>	<b>841.004.061.623</b>
Các doanh nghiệp (i)	478.004.061.623	841.004.061.623
<b>Cộng</b>	<b>478.004.061.623</b>	<b>841.004.061.623</b>
<b>Dài hạn</b>		
<b>Phải thu các bên thứ ba</b>	<b>471.000.000.000</b>	-
Các doanh nghiệp (ii)	471.000.000.000	-
<b>Cộng</b>	<b>471.000.000.000</b>	-

(i) Đây là các khoản cho vay các doanh nghiệp bên thứ ba có thời hạn từ 01 năm (được gia hạn) với lãi suất từ 10,5%/năm đến 14,1%/năm (trong năm 2023 là từ 9,1%/năm đến 14,1%/năm);

(ii) Đây là các khoản cho vay các doanh nghiệp bên thứ ba có thời hạn 24 tháng với lãi suất là 13,1%/năm.



**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ (TIẾP)**

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

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

**4.3 Phải thu khác**

	Tại ngày 30/6/2024 VND	Tại ngày 01/01/2024 VND
<b>Ngắn hạn</b>		
<b>Phải thu bên thứ ba</b>	<b>36.248.151.134</b>	<b>33.896.513.849</b>
Phải thu về lãi tiền gửi, lãi cho vay (i)	36.069.349.343	33.846.164.088
Tạm ứng	85.220.286	40.474.802
Phải thu khác	93.581.505	9.874.959
<b>Cộng</b>	<b>36.248.151.134</b>	<b>33.896.513.849</b>
<b>Dài hạn</b>		
<b>Phải thu bên thứ ba</b>	<b>48.624.500.000</b>	<b>48.629.500.000</b>
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	34.500.000	39.500.000
<b>Cộng</b>	<b>48.624.500.000</b>	<b>48.629.500.000</b>

(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". 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.

**4.4 Chi phí trả trước**

	Tại ngày 30/6/2024 VND	Tại ngày 01/01/2024 VND
<b>Ngắn hạn</b>		
Chi phí thiết bị chờ phân bổ	11.012.005	7.966.200
<b>Cộng</b>	<b>11.012.005</b>	<b>7.966.200</b>
<b>Dài hạn</b>		
Chi phí thiết bị, CCDC chờ phân bổ	139.154.473	197.673.757
Chi phí bán hàng Dự án "Chung cư Dragon Hill Premier"	78.079.686.236	76.195.730.979
<b>Cộng</b>	<b>78.218.840.709</b>	<b>76.393.404.736</b>

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ (TIẾP)**

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

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

**4.5 Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang dài hạn**

	Tại ngày 30/6/2024 VND	Tại ngày 01/01/2024 VND
Chung cư Dragon Hill Premier	1.186.489.770.514	1.151.868.867.572
<b>Cộng</b>	<b>1.186.489.770.514</b>	<b>1.151.868.867.572</b>

Đây là các chi phí đầu tư, xây dựng hàng hóa bất động sản chung cư để bán "Chung cư Dragon Hill Premier", thuộc Khu phức hợp Dragon Riverside City 628 – 630 Võ Văn Kiệt. Trong kỳ, tổng chi phí lãi vay đã được vốn hóa vào chi phí sản xuất kinh doanh dở dang là 33.297.900.205 VND. Đến thời điểm ngày 30/6/2024, số lãi vay lũy kế đã vốn hóa vào công trình này là 392.069.757.890 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 kỳ kế toán ngày 30/6/2024, 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. Tính đến thời điểm phát hành báo cáo này, Công ty vẫn chưa nhận được ý kiến chính thức về việc được phép tiếp tục thi công dự án như đã thuyết minh tại Thuyết minh 1.5 "Đặc điểm hoạt động của doanh nghiệp trong kỳ kế toán có ảnh hưởng đến Báo cáo tài chính giữa niên độ".

Toàn bộ giá trị dở dang của công trình "Chung cư Dragon Hill Premier" đang được dùng để thế chấp cho khoản vay Ngân Hàng TMCP Phát triển Thành phố Hồ Chí Minh như được thuyết minh chi tiết tại Thuyết minh số 4.11 "Vay và nợ thuê tài chính".

**4.6 Chi phí xây dựng cơ bản dở dang**

	Tại ngày 30/6/2024 VND	Tại ngày 01/01/2024 VND
<b>Xây dựng cơ bản dở dang</b>	<b>105.686.726.000</b>	<b>104.692.276.406</b>
Cao ốc Dragon Tower	73.277.194.247	72.600.386.339
Trung tâm thương mại Dragon Mall	32.409.531.753	32.091.890.067
<b>Cộng</b>	<b>105.686.726.000</b>	<b>104.692.276.406</b>

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



**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 GIỮA NIÊN ĐỘ**

Cho kỳ kế toán 06 tháng kết thúc ngày 30/6/2024

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ (TIẾP)**

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

**4. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CHỈ TIÊU TRÌNH BÀY TRÊN BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN GIỮA NIÊN ĐỘ (TIẾP)****4.7 Đầu tư tài chính dài hạn**

	Tại ngày 30/6/2024 VND			Tại ngày 01/01/2024 VND		
	Giá gốc	Giá trị hợp lý	Dự phòng	Giá gốc	Giá trị hợp lý	Dự phòng
<b>Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác</b>	<b>3.000.000.000</b>		<b>(3.000.000.000)</b>	<b>3.000.000.000</b>		<b>(3.000.000.000)</b>
Cổ phiếu Công ty CP Đầu tư và Xây dựng điện Việt Nam (i)	3.000.000.000	Không xác định	(3.000.000.000)	3.000.000.000	Không xác định	(3.000.000.000)
<b>Cộng</b>	<b>3.000.000.000</b>		<b>(3.000.000.000)</b>	<b>3.000.000.000</b>		<b>(3.000.000.000)</b>

(i) Khoản đầu tư mua 300.000 cổ phiếu của Công ty CP Đầu tư và Xây dựng điện Việt Nam từ năm 2007 với mục đích nắm giữ dài hạn. Tại ngày 30/6/2024, 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 đã trích lập dự phòng tổn thất 100% cho khoản đầu tư.

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

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

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

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ**

Cho kỳ kế toán 06 tháng kết thúc ngày 30/6/2024

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ (TIẾP)**

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

**4. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CHỈ TIÊU TRÌNH BÀY TRÊN BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN GIỮA NIÊN ĐỘ (TIẾP)****4.8 Thuế và các khoản khác phải nộp, phải thu Nhà nước**

	Tại ngày 01/01/2024 VND		Trong kỳ VND		Tại ngày 30/6/2024 VND	
	Số dư		Tăng	Khấu trừ	Số dư	
Thuế GTGT được khấu trừ	43.879.822.055		228.074.661	-	44.107.896.716	
	Phải thu	Phải nộp	Đã nộp/khấu trừ	Phải nộp	Phải thu	Phải nộp
Thuế thu nhập doanh nghiệp	-	1.298.885.246	1.298.885.246	-	-	-
Thuế thu nhập cá nhân	-	268.716.257	804.286.128	593.073.509	-	57.503.638
Các khoản phí, lệ phí	-	-	4.000.000	4.000.000	-	-
<b>Cộng</b>	-	<b>1.567.601.503</b>	<b>2.107.171.374</b>	<b>597.073.509</b>	-	<b>57.503.638</b>



**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ (TIẾP)**

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

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

**4.9 Chi phí phải trả ngắn hạn**

	Tại ngày 30/6/2024 VND	Tại ngày 01/01/2024 VND
Chi phí lãi vay phải trả	16.921.201.410	20.947.154.836
Chi phí phải trả khác	-	250.000.000
<b>Cộng</b>	<b>16.921.201.410</b>	<b>21.197.154.836</b>

**4.10 Phải trả khác**

	Tại ngày 30/6/2024 VND	Tại ngày 01/01/2024 VND
<b>Ngắn hạn</b>		
<b>Phải trả các bên liên quan</b>	<b>6.550.347.639</b>	<b>6.768.701.997</b>
Cổ tức, lợi nhuận phải trả	6.550.347.639	6.768.701.997
<b>Phải trả bên thứ ba</b>	<b>31.045.122.459</b>	<b>563.913.865.252</b>
Lãi vay và lãi hợp tác kinh doanh phải trả	21.695.731.359	24.433.865.252
Tiền đặt chỗ quyền mua căn hộ "Chung cư Dragon Hill Premier"	9.170.000.000	9.480.000.000
Nhận góp vốn hợp đồng hợp tác kinh doanh (i)	-	530.000.000.000
Phải trả khác	179.391.100	-
<b>Cộng</b>	<b>37.595.470.098</b>	<b>570.682.567.249</b>
<b>Dài hạn</b>		
<b>Phải trả bên thứ ba</b>	<b>944.240.000.000</b>	<b>240.000.000</b>
Nhận góp vốn hợp đồng hợp tác kinh doanh (ii)	944.000.000.000	-
Nhận ký quỹ, ký cược dài hạn	240.000.000	240.000.000
<b>Cộng</b>	<b>944.240.000.000</b>	<b>240.000.000</b>

(i) Đây 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, đã tất toán hết trong 06 tháng đầu năm 2024.

(ii) Số dư tại ngày 30/6/2024 là khoản nhận vốn góp hợp tác kinh doanh của các doanh nghiệp bên thứ ba để bổ sung vốn kinh doanh với thời hạn 24 tháng kể từ ngày Công ty nhận đủ vốn góp. 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 13%/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 VI NA**

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

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ**

Cho kỳ kế toán 06 tháng kết thúc ngày 30/6/2024

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ (TIẾP)**

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

**4. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CHỈ TIÊU TRÌNH BÀY TRÊN BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN GIỮA NIÊN ĐỘ (TIẾP)****4.11 Vay và nợ thuê tài chính**

	Tại ngày 01/01/2024 VND		Trong kỳ VND		Tại ngày 30/6/2024 VND	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Tăng	Giảm	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
<b>Vay ngắn hạn</b>	<b>161.726.435.623</b>	<b>161.726.435.623</b>	-	-	<b>161.726.435.623</b>	<b>161.726.435.623</b>
Vay ngắn hạn công ty	161.726.435.623	161.726.435.623	-	-	161.726.435.623	161.726.435.623
<b>Vay dài hạn</b>	<b>530.000.000.000</b>	<b>530.000.000.000</b>	-	<b>212.000.000.000</b>	<b>318.000.000.000</b>	<b>318.000.000.000</b>
Ngân hàng TMCP Phát triển TP. Hồ Chí Minh (ii)	530.000.000.000	530.000.000.000	-	212.000.000.000	318.000.000.000	318.000.000.000
<b>Cộng</b>	<b>691.726.435.623</b>	<b>691.726.435.623</b>	-	<b>212.000.000.000</b>	<b>479.726.435.623</b>	<b>479.726.435.623</b>



**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ (TIẾP)**

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

**4. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CHỈ TIÊU TRÌNH BÀY TRÊN BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN GIỮA NIÊN ĐỘ (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) Doanh nghiệp	Chi tiết theo từng hợp đồng	12 tháng	10 – 13,5	<ul style="list-style-type: none"><li>▪ Giải ngân theo đúng giá trị hợp đồng vay;</li><li>▪ Mục đích để phục vụ cho hoạt động sản xuất kinh doanh và cơ cấu lại các khoản nợ;</li><li>▪ Các hợp đồng không quy định hình thức đảm bảo.</li></ul>
(ii) Ngân hàng TMCP Phát triển TP Hồ Chí Minh	22327/21MB/HĐTĐ ngày 28/10/2021	48 tháng	12,2 – 12,4	<ul style="list-style-type: none"><li>▪ Hạn mức vay 2.500 tỷ VND;</li><li>▪ Mục đích vay để nộp tiền sử dụng đất, chi phí đầu tư xây dựng Dự án "Khu Chung cư Dragon Hill Premier"; Bù đắp phần vốn tự có, nguồn tài chính mà bên được cấp tín dụng cho dự án trên;</li><li>▪ Khoản vay này được đảm bảo bằng toàn bộ các tài sản, quyền tài sản và các quyền, lợi ích hiện hữu và phát sinh trong tương lai từ việc đầu tư, phát triển, khai thác, tiêu thụ sản phẩm tại dự án.</li></ul>

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ (TIẾP)**

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

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

**4.12 Vốn chủ sở hữu**

**4.12.1 Bảng đối chiếu biến động vốn chủ sở hữu**

Nội dung	Vốn góp của	Vốn khác	LNST	Cộng
	chủ sở hữu	của chủ	chưa phân phối	
	VND	sở hữu	VND	VND
Tại ngày 01/01/2023	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	-	-	(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
Tại ngày 01/01/2024	900.000.000.000	1.565.519.629	139.630.134.340	1.041.195.653.969
(Lỗ) trong kỳ	-	-	(1.076.222.127)	(1.076.222.127)
Trích lập quỹ khen thưởng phúc lợi từ lợi nhuận năm 2023 (i)	-	-	(900.000.000)	(900.000.000)
Tại ngày 30/6/2024	900.000.000.000	1.565.519.629	137.653.912.213	1.039.219.431.842

(i) Theo Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông thường niên số 290/NQ-LSG.HĐQT ngày 25/4/2024.

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

Tên cổ đông	Số vốn đã góp			
	Tại ngày 30/6/2024		Tại ngày 01/01/2024	
	VND	%	VND	%
<b>Cổ đông sáng lập</b>	<b>270.670.380.000</b>	<b>30,07</b>	<b>499.715.380.000</b>	<b>55,52</b>
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
Bà Nguyễn Thị Thạch Trúc	-	-	114.522.500.000	12,72
Các cổ đông khác	629.329.620.000	69,93	400.284.620.000	44,48
<b>Cộng</b>	<b>900.000.000.000</b>	<b>100</b>	<b>900.000.000.000</b>	<b>100</b>



**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ (TIẾP)**

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

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

**4.12 Vốn chủ sở hữu (tiếp)**

**4.12.3 Cổ phiếu**

	Tại ngày 30/6/2024 Cổ phiếu	Tại ngày 01/01/2024 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 và suy giảm trên cổ phiếu**

	Cho kỳ kế toán 06 tháng kết thúc ngày 30/6/2024 VND	Cho kỳ kế toán 06 tháng kết thúc ngày 30/6/2023 VND
Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp	(1.076.222.127)	6.153.035.388
Trích quỹ khen thưởng phúc lợi	-	-
Số cổ phiếu phổ thông bình quân lưu hành trong kỳ	90.000.000	90.000.000
<b>(Lỗ)/lãi cơ bản trên cổ phiếu (EPS)</b>	<b>(11,96)</b>	<b>68,37</b>

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

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ (TIẾP)**

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

**5. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CHỈ TIÊU TRÌNH BÀY TRÊN BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH GIỮA NIÊN ĐỘ**

**5.1 Doanh thu hoạt động tài chính**

	Cho kỳ kế toán 06 tháng kết thúc ngày 30/6/2024 VND	Cho kỳ kế toán 06 tháng kết thúc ngày 30/6/2023 VND
Lãi tiền gửi	194.757.099	170.265.749
Lãi cho vay	51.201.368.814	57.866.293.203
<b>Cộng</b>	<b>51.396.125.913</b>	<b>58.036.558.952</b>

**5.2 Chi phí tài chính**

	Cho kỳ kế toán 06 tháng kết thúc ngày 30/6/2024 VND	Cho kỳ kế toán 06 tháng kết thúc ngày 30/6/2023 VND
Chi phí lãi vay từ doanh nghiệp	9.067.045.634	26.045.542.798
Chi phí lãi vay từ hợp đồng hợp tác kinh doanh	38.157.512.307	20.406.965.067
<b>Cộng</b>	<b>47.224.557.941</b>	<b>46.452.507.865</b>

**5.3 Chi phí quản lý doanh nghiệp**

	Cho kỳ kế toán 06 tháng kết thúc ngày 30/6/2024 VND	Cho kỳ kế toán 06 tháng kết thúc ngày 30/6/2023 VND
Chi phí nhân viên quản lý	2.720.539.059	2.092.731.191
Chi phí vật liệu văn phòng	144.901.455	146.863.701
Chi phí dụng cụ, đồ dùng văn phòng	72.225.707	25.177.454
Chi phí khấu hao tài sản cố định	72.925.566	60.709.451
Thuế và các khoản lệ phí	4.000.000	2.552.200
Chi phí dịch vụ mua ngoài	427.721.141	192.469.661
Chi phí khác bằng tiền	1.757.369.770	1.507.173.547
<b>Cộng</b>	<b>5.199.682.698</b>	<b>4.027.677.205</b>

**5.4 Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành**

Thuế thu nhập doanh nghiệp (thuế "TNDN") hiện hành phải trả được xác định dựa trên thu nhập tính thuế của kỳ hiện tại. Thu nhập tính thuế khác với thu nhập được báo cáo trong Báo cáo kết quả sản xuất kinh doanh giữa niên độ 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 kỳ 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 kỳ trước. Thuế TNDN hiện hành phải trả của Công ty được tính theo thuế suất đã ban hành đến ngày kết thúc kỳ kế toán.



**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ (TIẾP)**

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

**5. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CHỈ TIÊU TRÌNH BÀY TRÊN BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH GIỮA NIÊN ĐỘ (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 (lỗ)/lãi theo số liệu trên Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh giữa niên độ:

	Cho kỳ kế toán 06 tháng kết thúc ngày 30/6/2024 VND	Cho kỳ kế toán 06 tháng kết thúc ngày 30/6/2023 VND
<b>(Lỗ)/lợi nhuận kế toán trước thuế</b>	<b>(1.051.222.127)</b>	<b>7.763.251.735</b>
<b>Điều chỉnh các khoản tăng lợi nhuận</b>	<b>357.933.220</b>	<b>212.830.000</b>
Chi phí không được trừ	482.933.220	287.830.000
Tăng chi phí phải trả	(125.000.000)	(75.000.000)
<b>(Lỗ)/lợi nhuận sau điều chỉnh</b>	<b>(693.288.907)</b>	<b>7.976.081.735</b>
<b>Thu nhập tính thuế ước tính trong kỳ</b>	<b>(693.288.907)</b>	<b>7.976.081.735</b>
Thuế suất (%)	20%	20%
<b>Thuế TNDN ước tính trong kỳ</b>	<b>-</b>	<b>1.595.216.347</b>
<b>CP thuế TNDN hiện hành ước tính</b>	<b>-</b>	<b>1.595.216.347</b>
Thuế TNDN phải nộp đầu kỳ	1.298.885.246	18.468.047
Thuế TNDN đã trả trong kỳ	(1.298.885.246)	(18.468.047)
<b>Thuế TNDN phải nộp cuối kỳ</b>	<b>-</b>	<b>1.595.216.347</b>

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

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

	Bảng cân đối kế toán		Báo cáo kết quả kinh doanh	
	Tại ngày 30/6/2024 VND	Tại ngày 01/01/2024 VND	Cho kỳ kế toán 06 tháng kết thúc ngày 30/6/2024 VND	Cho kỳ kế toán 06 tháng kết thúc ngày 30/6/2023 VND
<b>Tài sản thuế thu nhập hoãn lại</b>	<b>625.000.000</b>	<b>650.000.000</b>		
Thuế suất thuế TNDN sử dụng để xác định giá trị tài sản thuế thu nhập hoãn lại	0%	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)	625.000.000	650.000.000	25.000.000	15.000.000
<b>Chi phí thuế TNDN hoãn lại</b>			<b>25.000.000</b>	<b>15.000.000</b>

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

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ (TIẾP)**

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

**5. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CHỈ TIÊU TRÌNH BÀY TRÊN BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH GIỮA NIÊN ĐỘ (TIẾP)**

**5.6 Chi phí sản xuất kinh doanh theo yếu tố**

	Cho kỳ kế toán 06 tháng kết thúc ngày 30/6/2024 VND	Cho kỳ kế toán 06 tháng kết thúc ngày 30/6/2023 VND
Chi phí nhân công	2.720.539.059	2.092.731.191
Chi phí nguyên liệu, vật liệu	144.901.455	146.863.701
Chi phí đồ dùng, dụng cụ	72.225.707	25.177.454
Chi phí khấu hao tài sản cố định	72.925.566	60.709.451
Thuế và các khoản lệ phí	4.000.000	2.552.200
Chi phí dịch vụ mua ngoài	427.721.141	192.469.661
Chi phí khác bằng tiền	1.757.369.770	1.507.173.547
<b>Cộng</b>	<b>5.199.682.698</b>	<b>4.027.677.205</b>

**6. THÔNG TIN KHÁC**

**6.1 Nghiệp vụ và số dư với các bên liên quan**

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

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

**Giao dịch với các bên liên quan**

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

	Cho kỳ kế toán 06 tháng kết thúc ngày 30/6/2024 VND	Cho kỳ kế toán 06 tháng kết thúc ngày 30/6/2023 VND
<b>Tổng thu nhập của Ban Tổng Giám đốc</b>	<b>538.604.778</b>	<b>620.358.063</b>
Trần Thị Minh Tâm - Tổng Giám đốc	538.604.778	-
Nguyễn Vũ Anh Tú - Tổng Giám đốc	-	620.358.063
<b>Tổng thu nhập của Hội đồng Quản trị</b>	<b>1.077.004.405</b>	<b>1.005.919.512</b>
Nguyễn Quang Hiển - Chủ tịch	921.004.405	849.919.512
Nguyễn Quang Trung - Phó Chủ tịch	48.000.000	48.000.000
Vũ Hoài - Thành viên	36.000.000	36.000.000
Bùi Hương Quế - Thành viên	36.000.000	36.000.000
Trần Thị Minh Tâm - Thành viên	36.000.000	36.000.000
<b>Tổng thu nhập của Ban Kiểm soát</b>	<b>84.000.000</b>	<b>84.000.000</b>
Trương Thành Long - Trưởng ban	36.000.000	36.000.000
Đào Ngọc Phương Nam - Thành viên	24.000.000	24.000.000
Đoàn Thu Hương - Thành viên	24.000.000	24.000.000
<b>Cộng</b>	<b>1.699.609.183</b>	<b>1.710.277.575</b>



**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ (TIẾP)**

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

**6. THÔNG TIN KHÁC (TIẾP)**

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

**Số dư với các bên liên quan**

Chi tiết xem tại Thuyết minh 4.10 "Phải trả khác".

**6.3 Các sự kiện phát sinh sau ngày kết thúc kỳ kế toán**

Không có sự kiện quan trọng nào xảy ra sau ngày kết thúc kỳ kế toán cần phải điều chỉnh hoặc công bố trong Báo cáo tài chính giữa niên độ của Công ty cho kỳ kế toán 06 tháng kết thúc ngày 30/6/2024.

**6.4 Số liệu so sánh**

Số liệu so sánh là số liệu trên Báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2023 đã được kiểm toán và Báo cáo tài chính giữa niên độ cho kỳ kế toán 06 tháng kết thúc ngày 30/6/2023 đã được soát xét bởi Công ty TNHH Kiểm toán & Tư vấn RSM Việt Nam.



Trần Thị Minh Tâm  
Tổng Giám đốc  
Ngày 12 tháng 8 năm 2024

Trần Thành Nhơn  
Kế toán trưởng

Ngô Anh Tuấn  
Người lập

