

Số: 64 /LSG-TCKT

Tp. Hồ Chí Minh, ngày 18 tháng 01 năm 2024

Về việc giải trình lợi nhuận sau thuế

Quý 4/2023 biến động trên 10% so cùng kỳ

**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 Quý IV/2023, Công ty Cổ phần Bất động sản Sài Gòn Vi Na xin giải trình nguyên nhân lợi nhuận sau thuế (LNST) Quý IV/2023 biến động trên 10% so với cùng kỳ năm trước như sau:

ĐVT: VNĐ

Nội dung	Quý IV/2023	Quý IV/2022	Chênh lệch	Tỷ lệ % biến động
Tổng doanh thu	25.860.336.632	35.886.926.752	(10.026.590.120)	(27,94%)
Tổng chi phí	25.050.019.631	37.476.366.919	(12.426.347.288)	(33,16%)
Lợi nhuận trước thuế	810.317.001	(1.589.440.167)	2.399.757.168	150,98%
Lợi nhuận sau thuế	188.977.981	(1.414.177.505)	1.603.155.486	113,36%

LNST Quý IV/2023 đạt 0,19 tỷ đồng tăng 1,60 tỷ đồng so với Quý IV/2022. Nguyên nhân chính: trong kỳ doanh thu hoạt động đầu tư tài chính giảm 10,03 tỷ đồng, chi phí tài chính giảm 12,43 tỷ đồng, chi phí QLDN giảm 1,27 tỷ đồng.

Trân trọng.

**Nơi nhận:**

- Như trên;
- Lưu: VT, BP.TCKT (Tuấn), *vt*

**TỔNG GIÁM ĐỐC**  
CÔNG TY  
CỔ PHẦN  
BẤT ĐỘNG SẢN  
SÀI GÒN VI NA  
*Trần Thị Minh Tâm*  
**Trần Thị Minh Tâm**



**BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN**

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2023

Đơn vị tính: đồng

TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	Số cuối quý	Số đầu năm
<b>A - TÀI SẢN NGẮN HẠN</b>	<b>100</b>		<b>945.837.933.227</b>	<b>1.005.666.482.034</b>
<b>I. Tiền và các khoản tương đương tiền</b>	<b>110</b>	<b>V.1</b>	<b>22.438.755.907</b>	<b>14.519.745.233</b>
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
<b>II. Đầu tư tài chính ngắn hạn</b>	<b>120</b>	<b>V.2</b>	-	-
1. Chứng khoán kinh doanh	121		-	-
<b>III. Các khoản phải thu ngắn hạn</b>	<b>130</b>		<b>879.511.389.065</b>	<b>948.026.813.188</b>
1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	V.3.1	-	289.340.756
2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	V.3.2	4.610.813.593	1.034.506.000
3. Phải thu về cho vay ngắn hạn	135		841.004.061.623	892.891.555.852
4. Phải thu ngắn hạn khác	136	V.3.3	33.896.513.849	54.009.223.580
5. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	137		-	(197.813.000)
<b>IV. Hàng tồn kho</b>	<b>140</b>	<b>V.4</b>	-	-
1. Hàng tồn kho	141		-	-
<b>V. Tài sản ngắn hạn khác</b>	<b>150</b>	<b>V.5</b>	<b>43.887.788.255</b>	<b>43.119.923.613</b>
1. Chi phí trả trước ngắn hạn	151		7.966.200	-
2. Thuế GTGT được khấu trừ	152		43.879.822.055	43.119.923.613
3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	153		-	-
<b>B - TÀI SẢN DÀI HẠN</b>	<b>200</b>		<b>1.385.869.549.431</b>	<b>1.297.165.464.383</b>
<b>I. Các khoản phải thu dài hạn</b>	<b>210</b>		<b>48.629.500.000</b>	<b>48.629.500.000</b>
1. Phải thu dài hạn khác	216	V.6	48.629.500.000	48.629.500.000
<b>II. Tài sản cố định</b>	<b>220</b>		<b>517.366.456</b>	<b>677.019.808</b>
1. Tài sản cố định hữu hình	221	V.7	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	V.8	-	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)
<b>III. Bất động sản đầu tư</b>	<b>230</b>		-	-
<b>IV. Tài sản dở dang dài hạn</b>	<b>240</b>		<b>1.259.679.278.239</b>	<b>1.175.162.636.140</b>
1. Chi phí sản xuất, KD dở dang dài hạn	241		1.153.540.891.346	1.073.541.833.507
2. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	242	V.9	106.138.386.893	101.620.802.633
<b>V. Đầu tư tài chính dài hạn</b>	<b>250</b>	<b>V.10</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>V.11</b>	<b>77.043.404.736</b>	<b>72.696.308.435</b>
1. Chi phí trả trước dài hạn	261		76.393.404.736	72.016.745.835
2. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	262		650.000.000	679.562.600
<b>Tổng cộng tài sản</b>	<b>270</b>		<b>2.331.707.482.658</b>	<b>2.302.831.946.417</b>

**BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN (TIẾP)**  
Tại ngày 31 tháng 12 năm 2023

Đơn vị tính: đồng

NGUỒN VỐN	Mã số	Thuyết minh	Số cuối quý	Số đầu năm
<b>C – NỢ PHẢI TRẢ</b>	<b>300</b>		<b>1.288.017.321.280</b>	<b>1.266.717.069.245</b>
<b>I. Nợ ngắn hạn</b>	<b>310</b>		<b>757.777.321.280</b>	<b>736.477.069.245</b>
1. Phải trả người bán ngắn hạn	311	V.12.1	169.285.683	4.050.299.954
2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312	V.12.2	-	-
3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313	V.12.3	2.191.228.355	306.726.512
4. Phải trả người lao động	314		741.521.998	-
5. Chi phí phải trả ngắn hạn	315	V.12.4	21.197.154.836	14.229.589.040
6. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	318	V.12.5	-	-
7. Phải trả ngắn hạn khác	319	V.12.5	570.682.567.249	234.067.497.633
8. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	320		161.726.435.623	481.056.526.061
9. Dự phòng phải trả ngắn hạn	321		-	-
10. Quỹ khen thưởng phúc lợi	322		1.069.127.536	2.766.430.045
<b>II. Nợ dài hạn</b>	<b>330</b>		<b>530.240.000.000</b>	<b>530.240.000.000</b>
1. Phải trả dài hạn khác	337	V.13	240.000.000	240.000.000
2. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	338		530.000.000.000	530.000.000.000
<b>D - VỐN CHỦ SỞ HỮU</b>	<b>400</b>		<b>1.043.690.161.378</b>	<b>1.036.114.877.172</b>
<b>I. Vốn chủ sở hữu</b>	<b>410</b>	<b>V.14.1</b>	<b>1.043.690.161.378</b>	<b>1.036.114.877.172</b>
1. Vốn góp 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		142.124.641.749	134.549.357.543
- LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối kỳ trước	421A		133.649.357.543	131.949.333.649
- LNST chưa phân phối kỳ này	421B		8.475.284.206	2.600.023.894
<b>II. Nguồn kinh phí và quỹ khác</b>	<b>430</b>			
<b>Tổng cộng nguồn vốn</b>	<b>440</b>		<b>2.331.707.482.658</b>	<b>2.302.831.946.417</b>

Tp.Hồ Chí Minh, ngày 18 tháng 01 năm 2024

Người lập biểu

Ngô Anh Tuấn

Kế toán trưởng

Trần Thành Nhơn

Tổng Giám đốc

Trần Thị Minh Tâm

**BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH**  
**Quý IV/2023**

Đơn vị tính: đồng

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Quý IV		Lũy kế từ đầu năm đến cuối quý này	
			Năm 2023	Năm 2022	Năm 2023	Năm 2022
1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01	V.15	150.000.000	(9.090.909)	950.000.000	-
2. Các khoản giảm trừ doanh thu	02		-	-	-	-
<b>3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ</b>	<b>10</b>		<b>150.000.000</b>	<b>(9.090.909)</b>	<b>950.000.000</b>	<b>-</b>
4. Giá vốn hàng bán	11		138.271.316		585.766.242	-
5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ	20		11.728.684	(9.090.909)	364.233.758	-
6. Doanh thu hoạt động tài chính	21	V.16	25.703.604.352	35.874.122.032	113.857.536.841	137.502.743.433
<b>7. Chi phí tài chính</b>	<b>22</b>	<b>V.17</b>	<b>22.245.974.543</b>	<b>33.546.964.054</b>	<b>94.999.853.807</b>	<b>120.894.449.635</b>
- Trong đó: Chi phí lãi vay	23		22.245.974.543	33.546.964.054	94.999.853.807	120.961.501.725
8. Chi phí bán hàng	25	V.18			-	-
9. Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	V.19	2.663.229.328	3.928.969.365	8.786.311.907	12.578.212.939
<b>10. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh</b>	<b>30</b>		<b>806.129.165</b>	<b>(1.610.902.296)</b>	<b>10.435.604.885</b>	<b>4.030.080.859</b>
11. Thu nhập khác	31	V.20	6.732.280	21.895.629	326.728.236	240.387.806
12. Chi phí khác	32	V.21	2.544.444	433.500	15.930.948	680.142.705
<b>13. Lợi nhuận khác</b>	<b>40</b>		<b>4.187.836</b>	<b>21.462.129</b>	<b>310.797.288</b>	<b>(439.754.899)</b>
<b>14. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế</b>	<b>50</b>		<b>810.317.001</b>	<b>(1.589.440.167)</b>	<b>10.746.402.173</b>	<b>3.590.325.960</b>
15. Chi phí thuế TNDN hiện hành	51		646.339.020	(155.262.662)	2.241.555.367	1.002.942.066
16. Chi phí thuế TNDN hoãn lại	52		(25.000.000)	(20.000.000)	29.562.600	(12.640.000)
<b>17. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp</b>	<b>60</b>		<b>188.977.981</b>	<b>(1.414.177.505)</b>	<b>8.475.284.206</b>	<b>2.600.023.894</b>
18. Lãi cơ bản trên cổ phiếu (*)	70				-	-
19. Lãi suy giảm trên cổ phiếu (*)	71				-	-

Tp.Hồ Chí Minh, ngày 18 tháng 01 năm 2024

Người lập biểu

Ngô Anh Tuấn

Kế toán trưởng

Trần Thành Nhơn

Tổng Giám đốc



Trần Thị Minh Tâm

**BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ**  
**(Theo phương pháp trực tiếp)**  
**Quý IV/2023**

Đơn vị tính: đồng

Chỉ tiêu	Mã số	Thuyết minh	Lũy kế từ đầu năm đến cuối quý này	
			Năm 2023	Năm 2022
<b>I. Lưu chuyển tiền từ hoạt động kinh doanh</b>			-	-
1. Tiền thu từ bán hàng, cung cấp dịch vụ và doanh thu khác	01		555.274.276	484.739.477
2. Tiền chi trả cho người cung cấp hàng hóa và dịch vụ	02		(21.145.878.158)	(7.403.273.893)
3. Tiền chi trả cho người lao động	03		(14.870.862.081)	(15.870.956.929)
4. Tiền lãi vay đã trả	04		(204.922.162.944)	(252.769.440.525)
5. Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	05		(337.511.316)	(4.160.267.624)
6. Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh	06		1.545.766.080	889.300.401
7. Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh	07		(2.277.418.391)	(5.163.648.273)
<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động KD</b>	<b>20</b>		<b>(241.452.792.534)</b>	<b>(283.993.547.366)</b>
<b>II. Lưu chuyển tiền từ hoạt động đầu tư</b>			-	-
1. Tiền chi mua sắm, xây dựng TSCĐ và các tài sản dài hạn khác	21		-	-
2. Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác	23		(500.000.000.000)	(50.000.000.000)
3. Tiền thu hồi cho vay, bán lại công cụ nợ của đơn vị khác	24		551.887.494.229	599.890.873.742
4. Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	25		-	-
5. Tiền thu đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	26			816.752.090
6. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27		133.664.399.417	248.644.848.929
<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư</b>	<b>30</b>		<b>185.551.893.646</b>	<b>799.352.474.761</b>
<b>III. Lưu chuyển tiền từ hoạt động tài chính</b>			-	-
1. Tiền chi trả vốn góp cho các chủ sở hữu, mua lại cổ phiếu của DN đã phát hành	32		-	-
2. Tiền thu từ đi vay	33		722.000.000.000	1.205.000.000.000
3. Tiền chi trả nợ gốc vay	34		(658.180.090.438)	(1.722.440.297.623)
4. Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu	36		-	-
<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính</b>	<b>40</b>		<b>63.819.909.562</b>	<b>(517.440.297.623)</b>
<b>Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ</b>	<b>50</b>		<b>7.919.010.674</b>	<b>(2.081.370.228)</b>
<b>Tiền và tương đương tiền đầu kỳ</b>	<b>60</b>		<b>14.519.745.233</b>	<b>16.601.115.461</b>
Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ	61		-	-
<b>Tiền và tương đương tiền cuối kỳ</b>	<b>70</b>	<b>V.1</b>	<b>22.438.755.907</b>	<b>14.519.745.233</b>

Tp.Hồ Chí Minh, ngày 18 tháng 01 năm 2024

Người lập biểu

Ngô Anh Tuấn

Kế toán trưởng

Trần Thành Nhơn

Tổng Giám đốc



Trần Thị Minh Tâm

## THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH Quý IV/2023

### I. ĐẶC ĐIỂM HOẠT ĐỘNG CỦA DOANH NGHIỆP

#### 1. Hình thức sở hữu vốn

Công ty Cổ phần Bất động sản Sài Gòn Vi Na (sau đây gọi tắt là “Công ty”) là một Công ty cổ phần thành lập tại Việt Nam theo Giấy Chứng nhận Đăng ký Doanh nghiệp, mã số doanh nghiệp: 0305316946 do Sở Kế hoạch Đầu tư thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 16/11/2007. Trong quá trình hoạt động, Công ty đã điều chỉnh Giấy Chứng nhận Đăng ký Doanh nghiệp 13 lần, ngày 22 tháng 08 năm 2023.

Số vốn điều lệ của Công ty là 900.000.000.000 VNĐ chia thành 90.000.000 cổ phần, mệnh giá 10.000VNĐ/cổ phần. Vốn thực góp 900.000.000.000 VNĐ, tương đương với 90.000.000 cổ phần.

Trụ sở chính của Công ty tại 628 - 630 Võ Văn Kiệt, Phường 1, Quận 5, thành phố Hồ Chí Minh.

Tổng số nhân viên của Công ty tại ngày 31/12/2023 là 24 người.

#### 2. Ngành nghề kinh doanh và hoạt động chính

Theo Giấy Chứng nhận Đăng ký Doanh nghiệp, hoạt động chính của Công ty là:

- Đầu tư, xây dựng, kinh doanh bất động sản;
- Sàn giao dịch bất động sản;
- Dịch vụ môi giới, định giá, quảng cáo, đấu giá, quản lý bất động sản;
- Tư vấn xây dựng, quản lý dự án, thiết kế các công trình dân dụng và công nghiệp.

### II. NĂM TÀI CHÍNH, ĐƠN VỊ TIỀN TỆ SỬ DỤNG TRONG KẾ TOÁN

#### 1. Năm tài chính

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

#### 2. Đơn vị tiền tệ sử dụng trong ghi chép kế toán

Đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán là đồng Việt Nam (VND)

### III. CHUẨN MỰC VÀ CHẾ ĐỘ KẾ TOÁN ÁP DỤNG

#### 1. Chế độ kế toán áp dụng

Công ty áp dụng Chế độ kế toán doanh nghiệp ban hành theo Thông tư 200/2014/TT-BTC ngày 22/11/2014 của Bộ tài chính.

#### 2. 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 Việt Nam và các quy định hiện hành khác về kế toán tại Việt Nam trong việc lập Báo cáo tài chính.

#### 3. Hình thức kế toán áp dụng

Công ty áp dụng hình thức kế toán trên máy vi tính

### IV. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN ÁP DỤNG CHỦ YẾU

#### 1. Cơ sở lập Báo cáo tài chính

Báo cáo tài chính được trình bày 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 khác về kế toán hiện hành tại Việt Nam.

#### 2. Ước tính kế toán

Việc lập Báo cáo tài chính tuân thủ theo các Chuẩn mực Kế toán Việt Nam yêu cầu Ban Giám đốc phải có những ước tính và giả định ảnh hưởng đến số liệu báo cáo về các khoản 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. 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 ký cược, ký quỹ, các khoản đầu tư ngắn hạn có thời hạn không quá 03 tháng hoặc các khoản đầu tư có tính thanh khoản cao. Các khoản có tính thanh khoản cao là các khoản có khả năng chuyển đổi thành các khoản tiền xác định và ít rủi ro liên quan đến việc biến động giá trị chuyển đổi của các khoản này.

**4. Các khoản đầu tư chứng khoán**

Các khoản đầu tư chứng khoán được ghi nhận tại ngày mua và được xác định giá trị ban đầu theo giá gốc, bao gồm cả các chi phí giao dịch liên quan.

Sau đó, các khoản đầu tư chứng khoán này được xác định theo giá gốc trừ các khoản giảm giá chứng khoán đầu tư.

Dự phòng giảm giá đầu tư chứng khoán được trích lập phù hợp quy định của Bộ Tài chính.

**5. Hàng tồn kho**

Hàng tồn kho được thể hiện theo giá thấp hơn giữa giá gốc và giá trị thuần có thể thực hiện được. Giá gốc hàng tồn kho được xác định theo phương pháp giá thực tế đích danh, 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.

Giá trị thuần có thể thực hiện được là giá mà theo đó hàng tồn kho có thể bán được trong chu kỳ kinh doanh bình thường trừ đi số ước tính về chi phí để hoàn thành và chi phí bán hàng. Khi cần thiết thì dự phòng được lập cho hàng tồn kho bị lỗi thời, chậm lưu chuyển và khiếm khuyết phù hợp quy định của Bộ Tài chính.

**6. Tài sản cố định và hao mòn**

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

Tài sản cố định được khấu hao theo phương pháp đường thẳng dựa trên thời gian hữu dụng ước tính, phù hợp với Thông tư số 203/2009/TT-BTC ngày 20/10/2009 và Thông tư số 45/2013/TT-BTC ngày 25/04/2013 của Bộ Tài chính có hiệu lực từ ngày 10/06/2013 về chế độ quản lý, sử dụng và trích khấu hao tài sản cố định. Thời gian sử dụng hữu ích ước tính của các tài sản cố định cụ thể như sau:

Nhóm tài sản cố định	Thời gian sử dụng (Năm)
Phương tiện vận tải	08
Thiết bị, công cụ quản lý	03-05

**7. Chi phí trả trước**

Các chi phí trả trước chỉ liên quan đến chi phí sản xuất kinh doanh của một năm tài chính hoặc một chu kỳ kinh doanh được ghi nhận là chi phí trả trước ngắn hạn và được tính vào chi phí sản xuất kinh doanh trong năm tài chính.

Các chi phí đã phát sinh trong năm tài chính nhưng liên quan đến kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh của nhiều niên độ kế toán được hạch toán vào chi phí trả trước dài hạn để phân bổ dần vào kết quả hoạt động kinh doanh trong các niên độ kế toán sau.

Việc tính và phân bổ chi phí trả trước dài hạn vào chi phí sản xuất kinh doanh từng kỳ hạch toán được căn cứ vào tính chất, mức độ từng loại chi phí để chọn phương pháp và tiêu thức phân bổ hợp lý. Chi phí trả trước được phân bổ dần vào chi phí sản xuất kinh doanh theo phương pháp đường thẳng.

**8. Chi phí phải trả**

Các khoản chi phí thực tế chưa phát sinh nhưng được trích trước vào chi phí sản xuất, kinh doanh trong kỳ để đảm bảo khi chi phí phát sinh thực tế không gây đột biến cho chi phí sản xuất kinh doanh trên cơ sở đảm bảo nguyên tắc phù hợp giữa doanh thu và

chi phí. Khi các chi phí đó phát sinh, nếu có chênh lệch với số đã trích, kế toán tiến hành ghi bổ sung hoặc ghi giảm chi phí tương ứng với phần chênh lệch.

#### **9. Các khoản dự phòng phải trả**

Giá trị được ghi nhận của một khoản dự phòng phải trả là giá trị được ước tính hợp lý nhất về khoản tiền sẽ phải chi để thanh toán nghĩa vụ nợ hiện tại tại ngày kết thúc kỳ kế toán năm.

Chỉ những khoản chi phí liên quan đến khoản dự phòng phải trả đã lập ban đầu mới được bù đắp bằng khoản dự phòng phải trả đó.

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

#### **10. Vốn chủ sở hữu**

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

Vốn khác của chủ sở hữu được ghi theo giá trị còn lại giữa giá trị hợp lý của các tài sản mà doanh nghiệp được các tổ chức, cá nhân khác tặng, biếu sau khi trừ (-) các khoản thuế phải nộp (nếu có) liên quan đến các tài sản được tặng, biếu này; và khoản bổ sung từ kết quả hoạt động kinh doanh.

Chênh lệch đánh giá lại tài sản phản ánh trên bảng cân đối kế toán là chênh lệch đánh giá lại tài sản phát sinh từ việc đánh giá lại tài sản theo các quy định hiện hành của nhà nước. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối là số lợi nhuận từ các hoạt động của doanh nghiệp sau khi trừ (-) các khoản điều chỉnh do áp dụng hồi tố thay đổi chính sách kế toán và điều chỉnh hồi tố sai sót trọng yếu của các năm trước.

#### **11. Các nghiệp vụ bằng ngoại tệ**

Các nghiệp vụ phát sinh bằng các đơn vị tiền tệ khác với đơn vị tiền tệ kế toán của công ty (VND) được hạch toán theo tỷ giá giao dịch vào ngày phát sinh nghiệp vụ. Chênh lệch tỷ giá thực tế phát sinh trong năm được ghi nhận vào doanh thu hoặc chi phí tài chính của năm tài chính.

Tại ngày kết thúc kỳ kế toán năm, các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ được đánh giá lại theo tỷ giá bình quân liên ngân hàng do Ngân hàng Nhà nước công bố tại thời điểm này. Chênh lệch tỷ giá do đánh giá lại số dư cuối năm của các khoản mục tiền mặt, tiền gửi, tiền đang chuyển, các khoản nợ ngắn hạn có gốc ngoại tệ được phản ánh ở khoản mục "Chênh lệch tỷ giá" trong phần "Vốn chủ sở hữu" trên Bảng cân đối kế toán và sẽ được ghi giảm trong năm tiếp theo; chênh lệch tỷ giá do đánh giá lại số dư cuối năm của các khoản mục nợ dài hạn có gốc ngoại tệ được hạch toán vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh của năm tài chính.

#### **12. Ghi nhận doanh thu**

##### ***Doanh thu bán hàng***

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

- Phần lớn rủi ro và lợi ích gắn liền với quyền sở hữu sản phẩm hoặc hàng hóa đã được chuyển giao cho người mua;
- Công ty không còn nắm giữ quyền quản lý hàng hóa như người sở hữu hàng hóa hoặc quyền kiểm soát hàng hóa;
- Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn;
- Công ty đã thu được hoặc sẽ thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch bán hàng;
- Xác định được chi phí liên quan đến giao dịch bán hàng.

##### ***Doanh thu cung cấp dịch vụ***

Doanh thu cung cấp dịch vụ được ghi nhận khi kết quả của giao dịch đó được xác định một cách đáng tin cậy.



Trường hợp việc cung cấp dịch vụ liên quan đến nhiều kỳ thì doanh thu được ghi nhận trong kỳ theo kết quả phân công việc đã hoàn thành vào ngày lập Bảng cân đối kế toán của kỳ đó. Kết quả của giao dịch cung cấp dịch vụ được xác định khi thỏa mãn các điều kiện sau:

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

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

#### ***Doanh thu hoạt động tài chính***

Doanh thu phát sinh từ tiền lãi, tiền bản quyền, cổ tức, lợi nhuận được chia và các khoản doanh thu hoạt động tài chính khác được ghi nhận khi thỏa mãn đồng thời hai (2) điều kiện sau:

- Có khả năng thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch đó;
- Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn.

Cổ tức, lợi nhuận được chia được ghi nhận khi Công ty được quyền nhận cổ tức hoặc được quyền nhận lợi nhuận từ việc góp vốn.

### **13. Các khoản thuế**

#### ***Thuế hiện hành***

Tài sản thuế và các khoản thuế phải nộp cho năm hiện hành và các năm trước được xác định bằng số tiền dự kiến phải nộp cho (hoặc được thu hồi từ) cơ quan thuế, dựa trên các mức thuế suất và các luật thuế có hiệu lực đến ngày kết thúc kỳ kế toán năm.

#### ***Thuế hoãn lại***

Thuế thu nhập 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 giá trị gia tăng***

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

Doanh thu bán căn hộ	10%
Dịch vụ bán căn hộ	10%
Các dịch vụ khác	10%

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

### **14. Phân chia lợi nhuận và trích lập các quỹ**

Lợi nhuận sau thuế của Công ty có thể được chia cho các cổ đông sau khi đã được Đại hội đồng cổ đông phê duyệt, và sau khi đã trích lập các quỹ theo Điều lệ của Công ty và các quy định hiện hành tại Việt Nam.

Trích lập các quỹ theo Điều lệ của Công ty và các quy định hiện hành tại Việt Nam sau khi được Hội đồng Quản trị phê chuẩn. Ngoài ra, theo Điều lệ của Công ty, hàng năm Công ty sẽ phải trích từ lợi nhuận sau thuế của mình một khoản vào Quỹ dự trữ bổ sung vốn điều lệ theo quy định của pháp luật. Khoản trích này không được vượt quá 5% lợi nhuận sau thuế của Công ty và được trích cho đến khi quỹ dự trữ bằng 10% vốn điều lệ của Công ty.

### **15. Lãi trên cổ phiếu**

Lãi cơ bản trên cổ phiếu được tính bằng cách chia lợi nhuận sau thuế trong năm của Công ty cho tổng số bình quân số cổ phiếu phổ thông lưu hành trong năm bao gồm các cổ phiếu phổ thông được Công ty mua lại và giữ làm cổ phiếu quỹ (nếu có).

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

**1. Tiền và các khoản tương đương tiền**

	Số cuối quý	Số đầu năm
Tiền mặt	112.433.058	195.771.023
Tiền gửi ngân hàng	17.326.322.849	12.323.974.210
Các khoản tương đương tiền	5.000.000.000	2.000.000.000
<b>Tổng cộng</b>	<b>22.438.755.907</b>	<b>14.519.745.233</b>

**2. Đầu tư tài chính ngắn hạn**

**3. Các khoản phải thu ngắn hạn**

**3.1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng**

	Số cuối quý	Số đầu năm
Khách hàng mua căn hộ Chung cư Phú Hoàng Anh	-	197.813.000
Khách hàng mua căn hộ Chung cư Linh Trung	-	91.527.756
<b>Tổng cộng</b>	<b>-</b>	<b>289.340.756</b>

**3.2. Trả trước cho người bán ngắn hạn**

	Số cuối quý	Số đầu năm
Nhà cung cấp khác	137.500.000	308.000.000
Công ty CP Kiến trúc tư vấn	4.473.313.593	-
Quản Lý Đông Dương	-	726.506.000
Công ty CP Dương Quang Hà	-	-
<b>Tổng cộng</b>	<b>4.610.813.593</b>	<b>1.034.506.000</b>

**3.3. Phải thu về cho vay ngắn hạn**

	Số cuối quý	Số đầu năm
Phải thu về các khoản cho vay ngắn hạn	841.004.061.623	892.891.555.852
<b>Tổng cộng</b>	<b>841.004.061.623</b>	<b>892.891.555.852</b>

**3.4. Phải thu ngắn hạn khác**

	Số cuối quý	Số đầu năm
Lãi tiền gửi	9.616.438	2.147.945
Lãi cho vay ngắn hạn	33.846.164.088	53.926.428.679
Tạm ứng nhân viên	40.474.802	80.388.435
Nhà cung cấp khác	258.521	258.521
<b>Tổng cộng</b>	<b>33.896.513.849</b>	<b>54.009.223.580</b>

**3.5. Trích lập dự phòng**

	<u>Số cuối quý</u>	<u>Số đầu năm</u>
Khách hàng Dự án PHA - Trần Thị Thanh Hằng.	-	197.813.000
Cổ phiếu Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng điện Việt Nam.	3.000.000.000	3.000.000.000
<b>Tổng cộng</b>	<b><u>3.000.000.000</u></b>	<b><u>3.197.813.000</u></b>

**4. Hàng tồn kho**

	<u>Số cuối quý</u>	<u>Số đầu năm</u>
Dự án Chung cư Dragon Hill Premier	1.153.540.891.346	1.073.541.833.507
<b>Tổng cộng</b>	<b><u>1.153.540.891.346</u></b>	<b><u>1.073.541.833.507</u></b>

**5. Tài sản ngắn hạn khác**

	<u>Số cuối quý</u>	<u>Số đầu năm</u>
Chi phí trả trước ngắn hạn	7.966.200	-
Thuế GTGT được khấu trừ	43.879.822.055	43.119.923.613
<b>Tổng cộng</b>	<b><u>43.887.788.255</u></b>	<b><u>43.119.923.613</u></b>

**6. Phải thu dài hạn khác**

	<u>Số cuối quý</u>	<u>Số đầu năm</u>
Ký quỹ đảm bảo thực hiện Dự án Khu Phúc hợp Dragon Riverside City 628 - 630 Võ Văn Kiệt	48.590.000.000	48.590.000.000
Ký quỹ, ký cược dài hạn khác	39.500.000	39.500.000
<b>Tổng cộng</b>	<b><u>48.629.500.000</u></b>	<b><u>48.629.500.000</u></b>

**7. Tài sản cố định hữu hình**

	Phương tiện vận tải, truyền dẫn	Máy móc, thiết bị	Thiết bị, dụng cụ quản lý	Tổng cộng
<b>NGUYÊN GIÁ</b>				
Đầu kỳ (tại ngày 01/10/2023)	1.166.809.091	218.872.987	210.923.673	1.596.605.751
Tăng trong kỳ	-	-	-	-
Giảm trong kỳ	-	-	-	-
Cuối kỳ (tại ngày 31/12/2023)	1.166.809.091	218.872.987	210.923.673	1.596.605.751
<b>HAO MÒN LŨY KẾ</b>				
Đầu kỳ (tại ngày 01/10/2023)	612.979.852	218.872.987	210.923.673	1.042.776.512
Tăng trong kỳ	36.462.783	-	-	36.462.783
Giảm trong kỳ	-	-	-	-
Cuối kỳ (tại ngày 31/12/2023)	649.442.635	218.872.987	210.923.673	1.079.239.295
<b>GIÁ TRỊ CÒN LẠI</b>				
Đầu kỳ (tại ngày 01/10/2023)	<b>553.829.239</b>	-	-	<b>553.829.239</b>
Cuối kỳ (tại ngày 31/12/2023)	<b>517.366.456</b>	-	-	<b>517.366.456</b>

**8. Tài sản cố định vô hình**

	Phần mềm máy tính	Bản quyền, bằng sáng chế	Tổng cộng
<b>NGUYÊN GIÁ</b>			
Đầu kỳ (tại ngày 01/10/2023)	124.000.000	158.383.660	282.383.660
Cuối kỳ (tại ngày 31/12/2023)	124.000.000	158.383.660	282.383.660
<b>HAO MÒN LŨY KẾ</b>			
Đầu kỳ (tại ngày 01/10/2023)	124.000.000	158.383.660	282.383.660
Tăng trong kỳ	-	-	-
Giảm trong kỳ	-	-	-
Cuối kỳ (tại ngày 31/12/2023)	124.000.000	158.383.660	282.383.660
<b>GIÁ TRỊ CÒN LẠI</b>			
Đầu kỳ (tại ngày 01/10/2023)	-	-	-
Cuối kỳ (tại ngày 31/12/2023)	-	-	-

**9. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang**

	Số cuối quý	Số đầu năm
Chi phí đầu tư Dự án Dragon Riverside City, trong đó:		
- Dự án Dragon Mall	32.553.798.814	31.110.816.609
- Dự án Dragon Tower	73.584.588.079	70.509.986.024
<b>Tổng cộng</b>	<b>106.138.386.893</b>	<b>101.620.802.633</b>

**10. Đầu tư tài chính dài hạn**

**11. Tài sản dài hạn khác**

	<b>Số cuối quý</b>	<b>Số đầu năm</b>
Chi phí trả trước dài hạn	76.393.404.736	72.016.745.835
Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	650.000.000	679.562.600
<b>Tổng cộng</b>	<b>77.043.404.736</b>	<b>72.696.308.435</b>

**12. Nợ ngắn hạn**

**12.1. Phải trả cho người bán ngắn hạn**

	<b>Số cuối quý</b>	<b>Số đầu năm</b>
Công ty Cổ phần Kiến trúc Tư vấn Quản lý Đông Dương	-	3.486.175.983
Nhà cung cấp khác	169.285.683	564.123.971
<b>Tổng cộng</b>	<b>169.285.683</b>	<b>4.050.299.954</b>

**12.2. Thuế và các khoản phải nộp nhà nước**

	<b>Số đầu kỳ</b>	<b>Số phải nộp trong kỳ</b>	<b>Số đã nộp / hoàn kỳ trước</b>	<b>Số còn phải nộp cuối kỳ</b>
Thuế thu nhập doanh nghiệp	1.276.173.078	646.339.020	-	1.922.512.098
Thuế thu nhập cá nhân	60.959.275	395.833.536	191.910.083	264.882.728
Thuế thu nhập cá nhân (cổ túc)	1.471.827	9.568.265	7.206.563	3.833.529
<b>Tổng cộng</b>	<b>1.338.604.180</b>	<b>1.051.740.821</b>	<b>199.116.646</b>	<b>2.191.228.355</b>

**12.3. Chi phí phải trả ngắn hạn**

	<b>Số cuối quý</b>	<b>Số đầu năm</b>
Chi phí lãi vay	20.947.154.836	14.026.044.298
Chi phí phải trả khác	250.000.000	203.544.742
<b>Tổng cộng</b>	<b>21.197.154.836</b>	<b>14.229.589.040</b>

**12.4. Phải trả ngắn hạn khác**

	<b>Số cuối quý</b>	<b>Số đầu năm</b>
Phải trả cổ tức	6.768.701.997	7.192.332.791
Phải trả lãi vay	554.433.865.252	216.595.164.842
Tiền đặt chỗ mua căn hộ Dragon Hill Premier	9.480.000.000	10.280.000.000
Phải trả khác	-	-
<b>Tổng cộng</b>	<b>570.682.567.249</b>	<b>234.067.497.633</b>

**12.5. Phải trả ngắn hạn khác**

	Số cuối quý	Số đầu năm
Vay ngắn hạn các công ty	161.726.435.623	481.056.526.061
Vay dài hạn đến hạn trả	530.000.000.000	530.000.000.000
Vay dài hạn Ngân hàng	530.000.000.000	530.000.000.000
<b>Tổng cộng</b>	<b>691.726.435.623</b>	<b>1.011.056.526.061</b>

**13. Phải trả dài hạn khác**

	Số cuối quý	Số đầu năm
Nhận ký quỹ, ký cược dài hạn	240.000.000	240.000.000
Góp vốn hợp tác kinh doanh	-	-
<b>Tổng cộng</b>	<b>240.000.000</b>	<b>240.000.000</b>

**14. Vốn chủ sở hữu**

**14.1 Vốn chủ sở hữu**

	Vốn đầu tư của chủ sở hữu	Vốn khác của chủ sở hữu	Lợi nhuận chưa phân phối	Tổng cộng
Đầu kỳ (tại ngày 01/10/2023)	900.000.000.000	1.565.519.629	141.935.663.768	1.043.501.183.397
Lợi nhuận trong kỳ			188.977.981	188.977.981
Trích trong kỳ quỹ khen thưởng, phúc lợi			-	-
<b>Cuối kỳ (tại ngày 31/12/2023)</b>	<b>900.000.000.000</b>	<b>1.565.519.629</b>	<b>142.124.641.749</b>	<b>1.043.690.161.378</b>

**14.2 Vốn đầu tư chủ sở hữu**

	Số cổ phần tại ngày 31/12/2023	Số vốn đã góp tại ngày 31/12/2023	Tỷ lệ vốn góp (%)
<b>I. Các cổ đông lớn</b>	<b>49.971.538</b>	<b>499.715.380.000</b>	<b>55,52%</b>
1. Nguyễn Thị Thu	14.833.454	148.334.540.000	16,49%
2. Công ty CP Địa ốc Đại Á	12.233.584	122.335.840.000	13,59%
3. Nguyễn Thị Thạch Trúc	11.452.250	114.522.500.000	12,72%
4. Phạm Hữu Hòa	11.452.250	114.522.500.000	12,72%
<b>II. Các cổ đông khác</b>	<b>40.028.462</b>	<b>400.284.620.000</b>	<b>44,48%</b>
<b>Tổng cộng</b>	<b>90.000.000</b>	<b>900.000.000.000</b>	<b>100,00%</b>

**15. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ**

	<b>Kỳ này</b>	<b>Kỳ trước</b>
Doanh thu cung cấp dịch vụ	150.000.000	-
<b>Tổng cộng</b>	<b>150.000.000</b>	<b>-</b>

**16. Giá vốn hàng bán**

	<b>Kỳ này</b>	<b>Kỳ trước</b>
Giá vốn cung cấp dịch vụ	138.271.316	-
<b>Tổng cộng</b>	<b>138.271.316</b>	<b>-</b>

**17. Doanh thu hoạt động tài chính**

	<b>Kỳ này</b>	<b>Kỳ trước</b>
Lãi tiền gửi ngân hàng	63.383.162	514.050.869
Lãi cho vay	25.640.221.190	107.084.230.662
Lãi góp vốn đầu tư	-	29.595.761.902
Doanh thu tài chính khác	-	308.700.000
<b>Tổng cộng</b>	<b>25.703.604.352</b>	<b>137.502.743.433</b>

**18. Chi phí tài chính**

	<b>Kỳ này</b>	<b>Kỳ trước</b>
Chi phí lãi vay	22.245.974.543	120.961.501.725
(Hoàn nhập)/ trích giảm giá đầu tư tài chính	-	(69.300.000)
Chi phí tài chính khác	-	2.247.910
<b>Tổng cộng</b>	<b>22.245.974.543</b>	<b>120.894.449.635</b>

**19. Chi phí bán hàng**

**20. Chi phí quản lý doanh nghiệp**

	<b>Kỳ này</b>	<b>Kỳ trước</b>
Chi phí nhân viên quản lý	1.599.194.040	6.840.061.069
Chi phí nguyên vật liệu quản lý	63.549.357	452.875.197
Chi phí dụng cụ, đồ dùng	28.061.785	110.410.818
Chi phí khấu hao tài sản cố định	25.523.949	183.651.132
Thuế, phí và lệ phí	3.852.100	7.174.182
Chi phí dự phòng	-	-
Chi phí dịch vụ mua ngoài	104.269.949	566.010.795
Chi phí bằng tiền khác	838.778.148	4.418.029.746
<b>Tổng cộng</b>	<b>2.663.229.328</b>	<b>12.578.212.939</b>

**20. Thu nhập khác**

	<u>Kỳ này</u>	<u>Kỳ trước</u>
Lãi thanh lý TSCĐ	-	10.000.000
Thu tiền phạt vi phạm hợp đồng	-	-
Thu nhập khác	6.732.280	230.387.806
<b>Tổng cộng</b>	<b>6.732.280</b>	<b>240.387.806</b>

**21. Chi phí khác**

	<u>Kỳ này</u>	<u>Kỳ trước</u>
Chi phí phạt	-	10.502.595
Chi phí khác	2.544.444	669.640.110
<b>Tổng cộng</b>	<b>2.544.444</b>	<b>680.142.705</b>

Tp.Hồ Chí Minh, ngày 18 tháng 01 năm 2024

Người lập biểu



Ngô Anh Tuấn

Kế toán trưởng



Trần Thành Nhơn

Tổng Giám đốc



Trần Thị Minh Tâm

