

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH ĐÃ ĐƯỢC KIỂM TOÁN

Cho kỳ kế toán năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2021

MỤC LỤC

	<u>TRANG</u>
BÁO CÁO CỦA TỔNG GIÁM ĐỐC	2 - 3
BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP	4 - 5
BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN	6 - 7
BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH	8
BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ	9
BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH	10 - 38

BÁO CÁO CỦA TỔNG GIÁM ĐỐC

Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần Bất động sản Sài Gòn Vi Na (sau đây gọi tắt là "Công ty") trình bày Báo cáo này cùng với Báo cáo tài chính của Công ty cho kỳ kế toán năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2021 đã được kiểm toán.

HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ VÀ BAN ĐIỀU HÀNH, QUẢN LÝ

Hội đồng Quản trị và Ban điều hành, quản lý Công ty trong năm và đến thời điểm lập Báo cáo này gồm:

<u>Họ và tên</u>	<u>Chức vụ</u>	<u>Ngày bổ nhiệm</u>	<u>Ngày miễn nhiệm</u>
<u>Hội đồng Quản trị</u>			
Ông Nguyễn Quang Hiến	Chủ tịch	22/4/2019	
Ông Nguyễn Quang Trung	Phó Chủ tịch		
Ông Vũ Hoài Nam	Thành viên	25/6/2020	
Bà Bùi Hương Quế	Thành viên	27/4/2018	
Ông Nguyễn Vũ Anh Tú	Thành viên	22/4/2019	
<u>Ban Kiểm soát</u>			
Ông Trương Thành Long	Trưởng ban	18/9/2018	
Ông Đào Ngọc Phương Nam	Thành viên		
Bà Đoàn Thu Hương	Thành viên		
<u>Ban Tổng Giám đốc</u>			
Ông Nguyễn Vũ Anh Tú	Tổng Giám đốc	26/6/2020	

KIỂM TOÁN VIÊN

Công ty TNHH Kiểm toán - Tư vấn Đất Việt (Vietland) đã được chỉ định kiểm toán Báo cáo tài chính cho kỳ kế toán năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2021 của Công ty.

TRÁCH NHIỆM CỦA TỔNG GIÁM ĐỐC

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

- Lựa chọn các chính sách kế toán thích hợp và áp dụng các chính sách này một cách nhất quán;
- Thực hiện các phán đoán và các ước tính một cách thận trọng;
- Công bố các Chuẩn mực kế toán phải tuân theo trong các vấn đề trọng yếu được công bố và giải trình trong Báo cáo tài chính;
- Lập Báo cáo tài chính dựa trên cơ sở hoạt động liên tục trừ trường hợp không thể giả định rằng Công ty sẽ tiếp tục hoạt động liên tục.

Tổng Giám đốc Công ty đảm bảo rằng, Công ty đã tuân thủ các yêu cầu nêu trên khi lập Báo cáo tài chính; các sổ kế toán thích hợp được lưu giữ đầy đủ để phản ánh tại bất kỳ thời điểm nào, với mức độ chính xác hợp lý tình hình tài chính của Công ty và Báo cáo tài chính được lập tuân thủ các Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định hiện hành có liên quan tại Việt Nam.

Tổng Giám đốc Công ty cũng chịu trách nhiệm trong việc bảo vệ an toàn tài sản của Công ty và do đó đã thực hiện các biện pháp thích hợp để ngăn chặn và phát hiện các hành vi gian lận và các vi phạm khác.

CÔNG TY CỔ PHẦN BẤT ĐỘNG SẢN SÀI GON VIỆT NAM

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

BÁO CÁO CỦA TỔNG GIÁM ĐỐC (tiếp theo)

CÔNG BỐ CỦA TỔNG GIÁM ĐỐC

Tổng Giám đốc Công ty xác nhận rằng, Báo cáo tài chính đã phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính của Công ty tại ngày 31 tháng 12 năm 2021, kết quả hoạt động kinh doanh và lưu chuyển tiền tệ cho kỳ kế toán năm 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 hiện hành có liên quan tại Việt Nam.

Thành phố Hồ Chí Minh, ngày 25 tháng 02 năm 2022 *HL*



NGUYỄN VŨ ANH TÚ - Tổng Giám đốc

BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP

**Kính gửi: QUÝ CỔ ĐÔNG, HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ VÀ TỔNG GIÁM ĐỐC
CÔNG TY CỔ PHẦN BẤT ĐỘNG SẢN SÀI GÒN VINA**

Chúng tôi đã kiểm toán Báo cáo tài chính kèm theo của Công ty Cổ phần Bất động sản Sài Gòn Vi Na, được lập ngày 25 tháng 02 năm 2022, từ trang 6 đến trang 38 bao gồm Bảng cân đối kế toán tại ngày 31 tháng 12 năm 2021, Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh, Báo cáo lưu chuyển tiền tệ cho kỳ kế toán năm kết thúc cùng ngày và Bản thuyết minh Báo cáo tài chính.

Trách nhiệm của Tổng Giám đốc

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

Trách nhiệm của Kiểm toán viên

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

Công việc kiểm toán bao gồm thực hiện các thủ tục nhằm thu thập các bằng chứng kiểm toán về các số liệu và thuyết minh trên Báo cáo tài chính. Các thủ tục kiểm toán được lựa chọn dựa trên xét đoán của kiểm toán viên, bao gồm đánh giá rủi ro có sai sót trọng yếu trong Báo cáo tài chính do gian lận hoặc nhầm lẫn. Khi thực hiện đánh giá các rủi ro này, kiểm toán viên đã xem xét kiểm soát nội bộ của Công ty liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính trung thực, hợp lý nhằm thiết kế các thủ tục kiểm toán phù hợp với tình hình thực tế, tuy nhiên không nhằm mục đích đưa ra ý kiến về hiệu quả của kiểm soát nội bộ của Công ty. Công việc kiểm toán cũng bao gồm đánh giá tính thích hợp của các chính sách kế toán được áp dụng và tính hợp lý của các ước tính kế toán của Tổng Giám đốc cũng như đánh giá việc trình bày tổng thể Báo cáo tài chính.

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

Ý kiến của Kiểm toán viên

Theo ý kiến của Chúng tôi, Báo cáo tài chính đã phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu tình hình tài chính của Công ty Cổ phần Bất động sản Sài Gòn Vi Na tại ngày 31 tháng 12 năm 2021, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ cho kỳ kế toán năm kết thúc cùng ngày, phù hợp với Chuẩn mực kế toán, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính.

Vấn đề cần nhấn mạnh

Như đã trình bày tại Thuyết minh số V.5, Công ty đã hoàn tất giai đoạn 1 - Phần ngầm (cọc và tường vây) của Chung cư Dragon Hill Premier thuộc Dự án Khu phức hợp Dragon Riverside City tại 628 - 630 Võ Văn Kiệt. Hiện tại, Công trình đang tạm dừng thi công để hoàn thiện các thủ tục pháp lý tiếp tục xây dựng các hạng mục tiếp theo. Ý kiến kiểm toán của Chúng tôi không liên quan đến vấn đề này.

Thành phố Hồ Chí Minh, ngày 25 tháng 02 năm 2022

Công ty TNHH Kiểm toán - Tư vấn Đất Việt



NGUYỄN THỊ THƠM - Phó Tổng Giám đốc
Số Giấy CN ĐKHN kiểm toán: 0787-2018-037-1

NGUYỄN CAO HOÀI THU - Kiểm toán viên
Số Giấy CN ĐKHN kiểm toán: 0474-2018-037-1

Nơi nhận:

- Như trên
- Lưu Vietland

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN
 Tại ngày 31 tháng 12 năm 2021

MẪU B01-DN
 Đơn vị tính: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Số	
			cuối năm	đầu năm
A. TÀI SẢN NGẮN HẠN	100		2.682.058.850.403	3.821.560.898.342
I. Tiền và các khoản tương đương tiền	110	V.1	16.601.115.461	2.775.957.496
1. Tiền	111		3.101.115.461	2.775.957.496
2. Các khoản tương đương tiền	112		13.500.000.000	-
II. Đầu tư tài chính ngắn hạn	120		-	-
III. Các khoản phải thu ngắn hạn	130		1.609.329.823.992	2.835.041.837.390
1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	V.2	714.175.641	2.861.035.920
2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	132		105.000.000	102.850.000
3. Phải thu về cho vay ngắn hạn	135	V.3	973.915.928.455	1.630.175.928.455
4. Phải thu ngắn hạn khác	136	V.4a	634.792.532.896	1.202.099.836.015
5. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	137	V.5	(197.813.000)	(197.813.000)
IV. Hàng tồn kho	140		1.013.310.404.808	941.255.024.110
Hàng tồn kho	141	V.6	1.013.310.404.808	941.255.024.110
V. Tài sản ngắn hạn khác	150		42.817.506.142	42.488.079.346
1. Chi phí trả trước ngắn hạn	151	V.7a	-	3.025.000
2. Thuê GTGT được khấu trừ	152		42.817.506.142	42.485.054.346
B. TÀI SẢN DÀI HẠN	200		218.015.986.883	540.181.020.146
I. Các khoản phải thu dài hạn	210		48.629.500.000	377.456.288.811
Phải thu dài hạn khác	216	V.4b	48.629.500.000	377.456.288.811
II. Tài sản cố định	220		860.670.940	1.044.322.072
1. Tài sản cố định hữu hình	221	V.8	828.568.725	987.419.857
Nguyên giá	222		1.661.705.751	1.661.705.751
Giá trị hao mòn lũy kế	223		(833.137.026)	(674.285.894)
2. Tài sản cố định vô hình	227	V.9	32.102.215	56.902.215
Nguyên giá	228		282.383.660	282.383.660
Giá trị hao mòn lũy kế	229		(250.281.445)	(225.481.445)
III. Bất động sản đầu tư	230		-	-
IV. Tài sản dở dang dài hạn	240		98.932.682.830	96.307.587.413
Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	242	V.10	98.932.682.830	96.307.587.413
V. Đầu tư tài chính dài hạn	250	V.11	441.000.000	510.300.000
1. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	253		3.510.300.000	3.510.300.000
2. Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn	254		(3.069.300.000)	(3.000.000.000)
VI. Tài sản dài hạn khác	260		69.152.133.113	64.862.521.850
1. Chi phí trả trước dài hạn	261	V.7b	68.485.210.513	64.203.322.363
2. Tài sản thuê thu nhập hoãn lại	262	V.12	666.922.600	659.199.487
TỔNG CỘNG TÀI SẢN	270		2.900.074.837.286	4.361.741.918.488

Báo cáo này là một bộ phận hợp thành của Báo cáo tài chính và phải được đọc kèm với Bản Thuyết minh Báo cáo tài chính

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

Cho kỳ kế toán năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2021

Bảng cân đối kế toán (tiếp theo)

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
C. NỢ PHẢI TRẢ	300		1.864.159.984.008	3.335.138.012.544
I. Nợ ngắn hạn	310		1.184.467.984.008	3.334.898.012.544
1. Phải trả người bán ngắn hạn	311	V.13	4.124.944.096	4.560.749.379
2. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313	V.14	3.545.711.720	8.194.123.019
3. Phải trả người lao động	314		1.404.736.260	1.376.659.176
4. Chi phí phải trả ngắn hạn	315	V.15	2.692.979.452	8.836.427.144
5. Phải trả ngắn hạn khác	319	V.16a	233.687.469.558	149.396.454.475
6. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	320	V.17a	936.878.385.327	3.160.244.972.415
7. Dự phòng phải trả ngắn hạn	321		-	30.684.437
8. Quỹ khen thưởng, phúc lợi	322	V.18	2.133.757.595	2.257.942.499
II. Nợ dài hạn	330		679.692.000.000	240.000.000
1. Phải trả dài hạn khác	337	V.16b	399.692.000.000	240.000.000
2. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	338	V.17b	280.000.000.000	-
D. VỐN CHỦ SỞ HỮU	400		1.035.914.853.278	1.026.603.905.944
I. Vốn chủ sở hữu	410	V.19	1.035.914.853.278	1.026.603.905.944
1. Vốn góp của chủ sở hữu	411		900.000.000.000	900.000.000.000
<i>Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết</i>	<i>411a</i>		<i>900.000.000.000</i>	<i>900.000.000.000</i>
2. Vốn khác của chủ sở hữu	414		1.565.519.629	1.565.519.629
3. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	421		134.349.333.649	125.038.386.315
<i>Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối lũy kể đến cuối kỳ trước</i>	<i>421a</i>		<i>122.638.386.315</i>	<i>84.886.119.626</i>
<i>Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối kỳ này</i>	<i>421b</i>		<i>11.710.947.334</i>	<i>40.152.266.689</i>
II. Nguồn kinh phí và quỹ khác	430		-	-
TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN	440		2.900.074.837.286	4.361.741.918.488

Thành phố Hồ Chí Minh, ngày 25 tháng 02 năm 2022



NGUYỄN VŨ ANH TỬ
Tổng Giám đốc

TRẦN THỊ MINH TÂM
Kế toán trưởng

TRẦN THÀNH NHƠN
Người lập biểu

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH
 Cho kỳ kế toán năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2021

MẪU B02-DN
 Đơn vị tính: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Đơn vị tính: VND	
			Năm nay	Năm trước
1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01		-	-
2. Các khoản giảm trừ doanh thu	02		-	-
3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	10		-	-
4. Giá vốn hàng bán	11		-	-
5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ	20		-	-
6. Doanh thu hoạt động tài chính	21	VI.1	258.879.242.958	257.025.692.968
7. Chi phí tài chính	22	VI.2	231.631.071.577	194.183.657.321
<i>Trong đó: Chi phí lãi vay</i>	23		231.561.771.577	194.183.657.321
8. Chi phí bán hàng	25		-	-
9. Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	VI.3	12.255.826.699	14.621.917.742
10. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh	30		14.992.344.682	48.220.117.905
11. Thu nhập khác	31		12.220.111	28.526.686
12. Chi phí khác	32		125.546.967	38.020.909
13. Lợi nhuận (lỗ) khác	40	VI.4	(113.326.856)	(9.494.223)
14. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	50		14.879.017.826	48.210.623.682
15. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	51	VI.5	3.175.793.605	7.846.293.880
16. Chi phí (thu nhập) thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại	52	V.12	(7.723.113)	212.063.113
17. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp	60		11.710.947.334	40.152.266.689
18. Lãi cơ bản trên cổ phiếu	70	VI.6a	97	413
19. Lãi suy giảm trên cổ phiếu	71	VI.6b	97	413

Thành phố Hồ Chí Minh, ngày 25 tháng 02 năm 2022.



TRẦN THỊ MINH TÂM
 Kế toán trưởng

TRẦN THÀNH NHƠN
 Người lập biểu

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ
 (Theo phương pháp gián tiếp)
 Cho kỳ kế toán năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2021

MẪU B03-DN
 Đơn vị tính: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước
I. Lưu chuyển tiền từ hoạt động kinh doanh				
1. Lợi nhuận trước thuế	01		14.879.017.826	48.210.623.682
2. Điều chỉnh cho các khoản				
- Khấu hao TSCĐ và BĐSĐT	02		183.651.132	183.651.132
- Các khoản dự phòng	03		38.615.563	(1.019.315.563)
- Lãi từ hoạt động đầu tư	05		(258.757.495.001)	(258.172.718.033)
- Chi phí lãi vay	06		231.561.771.577	194.183.657.321
3. Lợi nhuận (lỗ) từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động	08		(12.094.438.903)	(16.614.101.461)
- Giảm/ (Tăng) các khoản phải thu	09	VII	1.022.003.537.052	(1.849.618.216.932)
- (Tăng)/ Giảm hàng tồn kho	10		(2.870.274.764)	63.248.189.359
- Tăng/ (Giảm) các khoản phải trả (không kể lãi vay phải trả và thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp)	11	VII	478.346.034.858	(44.343.491.842)
- (Tăng) chi phí trả trước	12		(4.278.863.150)	(4.681.999.021)
- Tiền lãi vay đã trả	14	VII	(244.839.783.762)	(261.813.576.563)
- Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	15		(7.560.185.677)	-
- Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh	16		-	58.000.000
- Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh	17		(2.524.184.904)	(1.661.362.176)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	20		1.226.181.840.750	(2.115.426.558.636)
II. Lưu chuyển tiền từ hoạt động đầu tư				
1. Tiền chi để mua sắm, xây dựng TSCĐ và các tài sản dài hạn khác	21	VII	(2.625.095.417)	(42.653.095.972)
2. Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác	23	VII	(252.740.000.000)	-
3. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác	24		909.000.000.000	1.000.000.000.000
4. Tiền thu lãi tiền gửi, lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27	VII	134.702.727.469	145.865.625.948
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	30		788.337.632.052	1.103.212.529.976
III. Lưu chuyển tiền từ hoạt động tài chính				
1. Tiền thu từ đi vay	33	VII	332.000.000.000	2.051.998.867.388
2. Tiền trả nợ gốc vay	34		(2.332.281.475.088)	(1.067.425.712.853)
3. Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu	36	VII	(412.839.749)	(497.243.806)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính	40		(2.000.694.314.837)	984.075.910.729
Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ	50		13.825.157.965	(28.138.117.931)
Tiền và tương đương tiền đầu kỳ	60	V.1	2.775.957.496	30.914.075.427
Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ	61		-	-
Tiền và tương đương tiền cuối kỳ	70	V.1	16.601.115.461	2.775.957.496



Thành phố Hồ Chí Minh, ngày 25 tháng 02 năm 2022

NGUYỄN VĂN ANH TỬ
 Tổng Giám đốc

TRẦN THỊ MINH TÂM
 Kế toán trưởng

TRẦN THÀNH NHƠN
 Người lập biểu

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2021

MẪU B09-DN

I. ĐẶC ĐIỂM HOẠT ĐỘNG CỦA CÔNG TY

1. Hình thức sở hữu vốn

Công ty Cổ phần Bất động sản Sài Gòn Vi Na tiền thân 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 kinh doanh số 4103008459 ngày 16 tháng 11 năm 2007 do Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Hồ Chí Minh cấp.

Trong quá trình hoạt động, Công ty đã được Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Hồ Chí Minh cấp bổ sung các Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh thay đổi như sau:

- Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 4103008459 thay đổi lần thứ 1 ngày 11 tháng 7 năm 2008, chuẩn y việc bổ sung ngành, nghề kinh doanh Công ty.
- Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 4103008459 thay đổi lần thứ 2 ngày 3 tháng 7 năm 2009, chuẩn y việc thay đổi người đại diện phần vốn của các cổ đông sáng lập trong Công ty.
- Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 0305316946 thay đổi lần thứ 3 ngày 24 tháng 12 năm 2010, chuẩn y việc giảm vốn điều lệ từ 1.500.000.000.000 VND xuống 626.258.240.000 VND.
- Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 0305316946 thay đổi lần thứ 4 ngày 20 tháng 10 năm 2011, chuẩn y việc thay đổi địa chỉ trụ sở chính Công ty từ 8-8 Bis Hàm Tử, Phường 1, Quận 5, Thành phố Hồ Chí Minh sang 628-630 Võ Văn Kiệt, Phường 1, Quận 5, Thành phố Hồ Chí Minh.
- Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 0305316946 thay đổi lần thứ 5 ngày 15 tháng 5 năm 2012, chuẩn y việc thay đổi tên của Công ty từ “Công ty Cổ phần Bất động sản Điện lực Sài Gòn Vi Na” thành “Công ty Cổ phần Bất động sản Sài Gòn Vi Na”.
- Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 0305316946 thay đổi lần thứ 6 ngày 6 tháng 7 năm 2012, chuẩn y việc thay đổi thông tin về Chi nhánh Công ty.
- Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 0305316946 thay đổi lần thứ 7 ngày 23 tháng 7 năm 2014, chuẩn y các việc thay đổi người đại diện pháp luật của Công ty từ ông Nguyễn Quang Hiến chức danh Tổng Giám đốc sang ông Võ Hữu Thiện chức danh Chủ tịch Hội đồng quản trị, bổ sung ngành, nghề và thay đổi thông tin về Chi nhánh Công ty.
- Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 0305316946 thay đổi lần thứ 8 ngày 18 tháng 8 năm 2014, chuẩn y các việc thay đổi thông tin người đại diện pháp luật của Công ty.
- Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 0305316946 thay đổi lần thứ 9 ngày 02 tháng 02 năm 2016, chuẩn y các việc tăng vốn điều lệ từ 626.258.340.000 VND lên 900.000.000.000 VND.
- Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 0305316946 thay đổi lần thứ 10 ngày 13 tháng 5 năm 2019, chuẩn y việc thay đổi thông tin người đại diện theo pháp luật của Công ty.
- Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 0305316946 thay đổi lần thứ 11 ngày 16 tháng 5 năm 2019, chuẩn y việc thay đổi thông tin người đại diện theo pháp luật của Công ty.
- Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 0305316946 thay đổi lần thứ 12 ngày 9 tháng 7 năm 2020, chuẩn y việc thay đổi thông tin người đại diện theo pháp luật của Công ty.

Công ty đã được Ủy ban Chứng khoán Nhà nước chấp nhận là công ty đại chúng vào ngày 01 tháng 8 năm 2008.

Bản Thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và phải được đọc cùng với Báo cáo tài chính

- **Vốn điều lệ** : 900.000.000.000 VND
- Số cổ phiếu : 90.000.000 cổ phiếu
- Mệnh giá : 10.000 VND/cổ phiếu

• **Trụ sở hoạt động**

- Địa chỉ : Số 628-630 Võ Văn Kiệt, Phường 1, Quận 5, Thành phố Hồ Chí Minh
- Điện thoại : (028) 2241 8282
- Fax : (028) 3838 1626
- Mã số thuế : **0 3 0 5 3 1 6 9 4 6**

2. Lĩnh vực kinh doanh

Lĩnh vực kinh doanh của Công ty là xây dựng, dịch vụ và kinh doanh bất động sản.

3. Ngành, nghề kinh doanh

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

4. Chu kỳ sản xuất, kinh doanh thông thường

Chu kỳ sản xuất, kinh doanh thông thường của Công ty được thực hiện trong thời gian không quá 12 tháng.

5. Đặc điểm hoạt động của Công ty trong kỳ kế toán có ảnh hưởng trọng yếu đến Báo cáo tài chính

Năm nay, Công ty ghi nhận lợi nhuận sau thuế là 11.710.947.334 VND, giảm đáng kể so với lợi nhuận năm trước là 28.441.319.355 VND tương đương tỷ lệ giảm 70,83%, chủ yếu là lợi nhuận từ hoạt động đầu tư tài chính trong năm. Hiện tại, Công ty đã hoàn tất giai đoạn 1 - Phần ngầm (cọc và tường vây) của Chung cư Dragon Hill Premier thuộc dự án Khu phức hợp Dragon Riverside City tại 628 - 630 Võ Văn Kiệt.

6. Tuyên bố về khả năng so sánh thông tin trên Báo cáo tài chính

Số liệu so sánh là số liệu của Báo cáo tài chính đã được kiểm toán cho kỳ kế toán năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2020.

7. Nhân viên

Số lượng nhân viên của Công ty tại ngày 31 tháng 12 năm 2021 là 30 người (tại ngày 31 tháng 12 năm 2020: 31 người).

II. KỶ KẾ TOÁN, ĐƠN VỊ TIỀN TỆ SỬ DỤNG TRONG KẾ TOÁN

1. Kỳ kế toán

Kỳ kế toán năm của Công ty bắt đầu từ ngày 01 tháng 01 và kết thúc tại ngày 31 tháng 12 hàng năm.
Kỳ kế toán kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2021 là kỳ kế toán năm thứ 14 của Công ty.

Bản Thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và được đọc cùng với Báo cáo tài chính

Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2021

Bản Thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)

2. Đơn vị tiền tệ sử dụng trong 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 Việt Nam ban hành theo Thông tư số 200/2014/TT-BTC ngày 22 tháng 12 năm 2014 của Bộ Tài chính, Thông tư 53/2016/TT-BTC ngày 21 tháng 3 năm 2016 sửa đổi, bổ sung một số điều của Thông tư 200/2014/TT-BTC, các Chuẩn mực kế toán Việt Nam do Bộ Tài chính ban hành và các văn bản sửa đổi, bổ sung, hướng dẫn thực hiện kèm theo.

2. Tuyên bố về việc tuân thủ Chuẩn mực kế toán và Chế độ kế toán

Tổng Giám đốc đảm bảo đã tuân thủ đầy đủ yêu cầu của các Chuẩn mực kế toán, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam hiện hành trong việc lập và trình bày Báo cáo tài chính.

IV. 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:

1. Cơ sở lập Báo cáo tài chính

Báo cáo tài chính được trình bày phù hợp với Chuẩn mực kế toán, 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.

2. Ước tính kế toán

Việc lập Báo cáo tài chính tuân thủ theo các Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định hiện hành có liên quan tại Việt Nam yêu cầu Tổng Giám đốc có những ước tính và giả định ảnh hưởng đến số liệu về công nợ, tài sản và việc trình bày các khoản công nợ và tài sản tiềm tàng tại ngày Báo cáo tài chính cũng như các số liệu về doanh thu và chi phí trong suốt kỳ hoạt động. Mặc dù các ước tính kế toán được lập bằng tất cả sự hiểu biết của Tổng Giám đốc, số thực tế phát sinh có thể khác với các ước tính, giả định đặt ra.

3. Công cụ tài chính

Ghi nhận ban đầu

Tài sản tài chính

Tài sản tài chính được phân loại một cách phù hợp cho mục đích thuyết minh trong Báo cáo tài chính bao gồm các nhóm: tài sản tài chính được ghi nhận theo giá trị hợp lý thông qua Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh, các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn, các khoản cho vay và phải thu, tài sản tài chính sẵn sàng để bán. Việc phân loại các tài sản tài chính này phụ thuộc vào bản chất và mục đích của tài sản tài chính và được quyết định tại thời điểm ghi nhận ban đầu.

Tại thời điểm ghi nhận ban đầu, tài sản tài chính được xác định theo giá mua/chi phí phát hành cộng các chi phí phát sinh khác liên quan trực tiếp đến việc mua, phát hành tài sản tài chính đó.

Tài sản tài chính của Công ty gồm tiền và các khoản tương đương tiền, phải thu của khách hàng, phải thu về cho vay, phải thu khác và đầu tư góp vốn vào đơn vị khác.

Bản Thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và được đọc cùng với Báo cáo tài chính

Nợ phải trả tài chính

Nợ phải trả tài chính được phân loại một cách phù hợp cho mục đích thuyết minh trong Báo cáo tài chính bao gồm các nhóm: nợ phải trả tài chính được ghi nhận theo giá trị hợp lý thông qua Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh, các khoản nợ phải trả tài chính được xác định theo giá trị phân bổ. Việc phân loại các khoản nợ tài chính phụ thuộc vào bản chất và mục đích của khoản nợ tài chính và được quyết định tại thời điểm ghi nhận ban đầu.

Tại thời điểm ghi nhận ban đầu, các khoản nợ phải trả tài chính được xác định theo giá phát hành cộng các chi phí liên quan trực tiếp đến việc phát hành nợ tài chính đó.

Nợ phải trả tài chính của Công ty bao gồm phải trả người bán, chi phí phải trả, phải trả khác và các khoản vay/ trái phiếu phát hành.

Bù trừ các công cụ tài chính

Các tài sản tài chính và nợ phải trả tài chính được bù trừ và giá trị thuần sẽ được trình bày trên Bảng cân đối kế toán nếu và chỉ nếu, Công ty có quyền hợp pháp thi hành việc bù trừ các giá trị đã được ghi nhận này và có ý định bù trừ trên cơ sở thuần, hoặc thu được các tài sản và thanh toán phải trả đồng thời.

Đánh giá lại sau lần ghi nhận ban đầu

Hiện tại, chưa có quy định về đánh giá lại công cụ tài chính sau khi ghi nhận ban đầu.

4. Tiền và các khoản tương đương tiền

Tiền bao gồm tiền mặt, tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn, tiền đang chuyển. Các khoản tương đương tiền là các khoản đầu tư ngắn hạn có thời hạn thu hồi hoặc đáo hạn không quá 3 tháng, có khả năng chuyển đổi dễ dàng thành một lượng tiền xác định và không có nhiều rủi ro trong chuyển đổi thành tiền tại ngày Báo cáo tài chính.

5. Các khoản đầu tư tài chính

Các khoản cho vay

Các khoản cho vay theo kế ước giữa các bên nhưng không được giao dịch mua, bán trên thị trường như chứng khoán. Tùy theo từng trường hợp, các khoản cho vay theo kế ước có thể được thu hồi một lần tại thời điểm đáo hạn hoặc thu hồi dần từng kỳ.

Thu nhập lãi tiền cho vay được ghi nhận vào doanh thu hoạt động tài chính trong kỳ.

Đối với các khoản cho vay, nếu chưa được lập dự phòng phải thu khó đòi theo quy định hiện hành dựa trên số ngày quá hạn các khoản vay hoặc theo đánh giá khả năng thu hồi. Theo đó, khi có các bằng chứng chắc chắn cho thấy một phần hoặc toàn bộ khoản cho vay có thể không thu hồi được và số tổn thất được xác định một cách đáng tin cậy thì tổn thất được ghi nhận vào chi phí quản lý doanh nghiệp trong kỳ.

Đầu tư vào công cụ vốn của đơn vị khác

Các khoản đầu tư vào công cụ vốn của đơn vị khác bao gồm các khoản đầu tư công cụ vốn nhưng Công ty không có quyền kiểm soát, đồng kiểm soát hoặc không có ảnh hưởng đáng kể đối với bên được đầu tư.

Các khoản đầu tư vào công cụ vốn của đơn vị khác được ghi nhận ban đầu theo nguyên tắc giá gốc, bao gồm giá mua cộng với các chi phí liên quan trực tiếp đến hoạt động đầu tư.

BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2021

Bản Thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)

Cổ tức và lợi nhuận từ đầu tư vào công cụ vốn của đơn vị khác được ghi nhận vào doanh thu hoạt động tài chính trong kỳ. Cổ tức và lợi nhuận của các kỳ trước khi khoản đầu tư được mua được hạch toán giảm giá trị của chính khoản đầu tư đó. Cổ tức được nhận bằng cổ phiếu chỉ được theo dõi số lượng cổ phiếu tăng thêm, không ghi nhận giá trị cổ phiếu nhận được.

Dự phòng tổn thất cho các khoản đầu tư vào công cụ vốn của đơn vị khác được trích lập khi khoản đầu tư bị tổn thất tại ngày Báo cáo tài chính. Dự phòng tổn thất cho các khoản đầu tư vào công cụ vốn của đơn vị khác được trích lập chi tiết như sau:

- Đối với khoản đầu tư chứng khoán niêm yết, việc lập dự phòng dựa trên giá trị thị trường của các loại chứng khoán mà Công ty đang nắm giữ;
- Đối với khoản đầu tư góp vốn vào đơn vị chưa niêm yết, việc lập phòng dựa trên giá trị hợp lý của các khoản đầu tư được xác định dựa trên các kỹ thuật định giá một cách đáng tin cậy;
- Đối với khoản đầu tư không xác định được giá trị hợp lý tại ngày Báo cáo tài chính, việc lập dự phòng được thực hiện căn cứ vào khoản lỗ của bên được đầu tư với mức trích lập bằng chênh lệch giữa vốn góp thực tế của Công ty tại đơn vị khác và vốn chủ sở hữu thực tại ngày Báo cáo tài chính của đơn vị khác.

Tăng, giảm số dự phòng tổn thất đầu tư vào công cụ vốn của đơn vị khác cần phải trích lập tại ngày Báo cáo tài chính được ghi nhận vào chi phí tài chính trong kỳ.

Lãi/ lỗ khi thanh lý, nhượng bán đầu tư vào công cụ vốn của đơn vị khác được ghi nhận vào Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh trong kỳ.

6. Các khoản phải thu

Các khoản phải thu được trình bày trên Báo cáo tài chính theo giá trị ghi sổ các khoản phải thu của khách hàng và phải thu khác.

- Phải thu của khách hàng gồm các khoản phải thu mang tính chất thương mại phát sinh từ giao dịch có tính chất mua - bán giữa Công ty và người mua là đơn vị độc lập với Công ty bao gồm các khoản phải thu về bán căn hộ chung cư.
- Phải thu khác gồm các khoản phải thu không có tính thương mại, không liên quan đến giao dịch mua - bán, bao gồm các khoản phải thu tạo ra doanh thu tài chính, như: phải thu lãi tiền gửi ngân hàng, phải thu lãi cho vay, lãi các hợp đồng hợp tác đầu tư, các khoản ủy quyền chi trả cổ tức cho các cổ đông, tạm ứng nhân viên, các khoản ký quỹ, ký cược, các khoản chi cho các dự án đầu tư theo hợp đồng hợp tác kinh doanh (xem bên dưới) và các khoản phải thu khác.

Dự phòng nợ phải thu khó đòi được lập cho từng khoản nợ phải thu đã quá hạn thanh toán từ 6 tháng trở lên hoặc dự kiến mức tổn thất có thể xảy ra tại ngày Báo cáo tài chính đối với các khoản nợ phải thu chưa quá hạn thanh toán nhưng Công ty thu thập được các bằng chứng xác định tổ chức kinh tế đã phá sản, đã mở thủ tục pháp sản, đã bỏ trốn khỏi địa điểm kinh doanh; đối tượng nợ đang bị các cơ quan pháp luật truy tố, giam giữ, xét xử, đang thi hành án hoặc đang mắc bệnh hiểm nghèo (có xác nhận của bệnh viện) hoặc đã chết hoặc khoản nợ đã được Công ty yêu cầu thi hành án nhưng không thể thực hiện được do đối tượng nợ bỏ trốn khỏi nơi cư trú; khoản nợ đã được Công ty khởi kiện đòi nợ nhưng bị đình chỉ giải quyết vụ án. Tăng, giảm số dự phòng phải thu khó đòi được hạch toán vào chi phí quản lý doanh nghiệp trong Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh trong kỳ.

7. 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 nguyên vật liệu trực tiếp, chi phí lao động trực tiếp và chi phí sản xuất chung, nếu có, để có được hàng tồn kho ở địa điểm và trạng thái hiện tại.

Bản Thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và được đọc cùng với Báo cáo tài chính

BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2021

Bản Thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)

Giá gốc của hàng tồn kho được xác định theo phương pháp giá đích danh và được hạch toán theo phương pháp kê khai thường xuyên.

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

Dự phòng giảm giá hàng tồn kho của Công ty được trích lập theo các quy định kế toán hiện hành. Theo đó, Công ty được phép trích lập dự phòng giảm giá hàng tồn kho lỗi thời, hỏng, kém phẩm chất trong trường hợp giá trị thực tế của hàng tồn kho cao hơn giá trị thuần có thể thực hiện được tại ngày Báo cáo tài chính. Tăng, giảm số dư tài khoản dự phòng được hạch toán vào giá vốn hàng bán trên Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh trong kỳ.

8. Tài sản cố định hữu hình và khấu hao

Tài sản cố định hữu hình được trình bày theo nguyên giá trừ giá trị hao mòn lũy kế.

Nguyên giá tài sản cố định hữu hình bao gồm giá mua và toàn bộ các chi phí khác liên quan trực tiếp đến việc đưa tài sản vào trạng thái sẵn sàng sử dụng.

Tài sản cố định hữu hình được khấu hao theo phương pháp đường thẳng dựa trên thời gian hữu dụng ước tính, cụ thể như sau:

	<u>Số năm</u>
Máy móc thiết bị	5
Phương tiện vận tải	8
Thiết bị văn phòng	3 - 5

9. Tài sản cố định vô hình và khấu hao

Tài sản cố định vô hình thể hiện giá trị của các phần mềm máy tính, đây là toàn bộ các chi phí mà Công ty đã chi ra tính đến thời điểm đưa các phần mềm vào sử dụng. Các phần mềm máy tính được khấu hao theo phương pháp đường thẳng trong thời gian 5 năm.

10. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang

Chi phí xây dựng cơ bản dở dang thể hiện chi phí đầu tư xây dựng Khu phức hợp Dragon Riverside City tại 628 - 630 Võ Văn Kiệt phục vụ cho mục đích kinh doanh của Công ty chưa hoàn hành tại ngày Báo cáo tài chính.

11. Hợp đồng hợp tác kinh doanh (BCC)

Hợp đồng hợp tác kinh doanh (BCC) là thỏa thuận bằng hợp đồng của hai hoặc nhiều bên để cùng thực hiện hoạt động kinh tế nhưng không hình thành pháp nhân độc lập. Hoạt động này có thể được đồng kiểm soát bởi các bên góp vốn theo thỏa thuận liên doanh hoặc kiểm soát bởi một trong số các bên tham gia.

Trong trường hợp nhận tiền, tài sản của các bên khác đóng góp cho hoạt động hợp tác kinh doanh (BCC) được kế toán là nợ phải trả. Trường hợp đưa tiền, tài sản đi đóng góp cho hoạt động hợp tác kinh doanh (BCC) được ghi nhận là nợ phải thu.

Hợp đồng hợp tác kinh doanh (BCC) của Công ty theo hình thức BCC chia lợi nhuận sau thuế.

BCC chia lợi nhuận sau thuế thường là BCC dưới hình thức hoạt động đồng kiểm soát hoặc do một bên kiểm soát. Trường hợp BCC chia lợi nhuận sau thuế, các bên phải cử ra một bên để kế toán toàn bộ các giao dịch của BCC, ghi nhận doanh thu, chi phí, theo dõi riêng kết quả kinh doanh của BCC và quyết toán thuế.

Bản Thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và được đọc cùng với Báo cáo tài chính

Bên thực hiện kế toán và quyết toán thuế phải căn cứ vào bản chất của hợp đồng để kế toán một cách phù hợp theo nguyên tắc:

Nếu BCC quy định các bên khác tham gia BCC được hưởng một khoản lợi nhuận cố định mà không phụ thuộc vào kết quả kinh doanh của hợp đồng thì:

- Bên thực hiện kế toán của BCC ghi nhận toàn bộ doanh thu, chi phí và lợi nhuận sau thuế của BCC trên Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh của mình. Trong đó, chi phí của BCC bao gồm các lợi nhuận cố định trả cho các bên khác tham gia BCC.
- Các bên còn lại chỉ ghi nhận doanh thu cho thuê tài sản đối với khoản được chia từ BCC.

Nếu BCC quy định các bên cùng nhau phân chia lãi, lỗ theo kết quả kinh doanh của BCC thì:

- Các bên thực hiện ghi nhận trên Báo cáo kết quả kinh doanh phần doanh thu, chi phí và lợi nhuận tương ứng với phần chia theo thỏa thuận của BCC.
- Bên thực hiện kế toán của BCC có nghĩa vụ thay mặt các bên khác thực hiện nghĩa vụ của BCC với NSNN, thực hiện quyết toán thuế và phân bổ lại nghĩa vụ này cho các bên khác theo thỏa thuận của BCC.

12. Chi phí trả trước

Chi phí trả trước thể hiện chi phí cho dự án Chung cư Dragon Hill Premier, chi phí công cụ, dụng cụ và các chi phí khác.

Các chi phí trả trước được phân bổ vào kết quả hoạt động kinh doanh trong kỳ theo phương pháp đường thẳng trong thời gian không quá 12 tháng hoặc một chu kỳ sản xuất, kinh doanh thông thường kể từ thời điểm trả trước được phản ánh vào “chi phí trả trước ngắn hạn”; ngược lại, các chi phí trả trước có thời hạn trên 12 tháng hoặc hơn một chu kỳ sản xuất, kinh doanh thông thường kể từ thời điểm trả trước được phản ánh vào “chi phí trả trước dài hạn”.

Các chi phí trả trước dài hạn được phân bổ trong khoảng thời gian trả trước hoặc thời gian mà các lợi ích kinh tế tương ứng được tạo ra từ các chi phí này như sau:

- Chi phí cho dự án Chung cư Dragon Hill Premier bao gồm các chi phí môi giới, quảng cáo, chi phí khác phát sinh khi bán được căn hộ. Các chi phí này được kết chuyển vào kết quả kinh doanh trong kỳ khi căn hộ đó hoàn thành và bàn giao.
- Các chi phí trả trước dài hạn khác bao gồm chi phí công cụ, dụng cụ và các chi phí khác được coi là có khả năng đem lại lợi ích kinh tế tương lai cho Công ty với thời hạn từ một năm trở lên. Các chi phí này được vốn hóa dưới hình thức các khoản chi phí trả trước dài hạn và được phân bổ vào kết quả hoạt động kinh doanh trong năm theo phương pháp đường thẳng theo thời gian sử dụng ước tính từ 2 đến 3 năm.

13. Các khoản nợ phải trả và chi phí phải trả

Các khoản nợ phải trả và chi phí phải trả được ghi nhận cho số tiền phải trả trong tương lai liên quan đến hàng hóa và dịch vụ đã nhận được. Chi phí phải trả được ghi nhận dựa trên các ước tính hợp lý về số tiền phải trả.

Việc phân loại các khoản phải trả là phải trả người bán, chi phí phải trả và phải trả khác được thực hiện theo nguyên tắc sau:

- Phải trả người bán phản ánh các khoản phải trả mang tính chất thương mại phát sinh từ giao dịch mua hàng hóa, dịch vụ, tài sản và người bán là đơn vị độc lập với Công ty.

Bản Thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và được đọc cùng với Báo cáo tài chính

BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2021

Bản Thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)

- Chi phí phải trả dùng để phản ánh các khoản phải trả cho hàng hóa, dịch vụ đã nhận được từ người bán hoặc đã cung cấp cho người mua 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.
- Phải trả khác phản ánh các khoản phải trả không có tính thương mại, không liên quan đến giao dịch mua, bán, cung cấp hàng hóa dịch vụ, bao gồm cổ tức và lợi nhuận phải trả, phải trả lãi vay, phải trả lãi và vốn nhận từ các hợp tác đồng hợp tác đầu tư, các khoản nhận tiền cọc, ký quỹ, ký cược và các khoản phải trả khác.

14. Vốn chủ sở hữu và phân phối lợi nhuận thuần

Cơ cấu vốn chủ sở hữu

Vốn chủ sở hữu của Công ty bao gồm:

- Vốn đầu tư của chủ sở hữu được ghi nhận theo số thực tế đã đầu tư của các cổ đông.
- Vốn khác của chủ sở hữu được trích từ lợi nhuận sau thuế.
- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối là số lợi nhuận từ các hoạt động của Công ty 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.

Phân phối lợi nhuận thuần

- Lợi nhuận thuần sau thuế thu nhập doanh nghiệp được chia cho các cổ đông sau khi được Đại hội đồng cổ đông phê duyệt và sau khi đã trích lập các quỹ theo Điều lệ Công ty và các quy định của Pháp luật Việt Nam.
- Công ty trích lập vốn khác và các quỹ (quỹ khen thưởng, phúc lợi) từ lợi nhuận thuần sau thuế thu nhập doanh nghiệp của Công ty theo Đề nghị của Hội đồng quản trị và được các cổ đông phê duyệt tại Đại hội đồng cổ đông thường niên.

15. Doanh thu

Doanh thu từ chuyển nhượng bất động sản

Doanh thu được ghi nhận khi bên bán đã chuyển giao cho bên mua phần lớn các rủi ro và lợi ích gắn liền với quyền sở hữu bất động sản, thông thường là trùng với việc chuyển giao bất động sản, và khả năng thu hồi giá chuyển nhượng bất động sản được đảm bảo một cách hợp lý.

Nếu một giao dịch không đáp ứng được điều kiện ghi nhận doanh thu nói trên, các khoản tiền thanh toán theo tiến độ nhận được từ khách hàng được ghi nhận vào chi tiêu người mua trả tiền trước trên Bảng cân đối kế toán đến khi tất cả các điều kiện nêu trên được đáp ứng.

Doanh thu cung cấp dịch vụ

Doanh thu của giao dịch về cung cấp dịch vụ được ghi nhận khi kết quả giao dịch đó được xác định một cách đáng tin cậy. Trong trường hợp giao dịch về các dịch vụ liên quan đến nhiều kỳ thì doanh thu được ghi nhận trong kỳ theo kết quả phần công việc đã hoàn thành tại ngày Báo cáo tài chính. Kết quả của giao dịch cung cấp dịch vụ được xác định khi thỏa mãn tất cả bốn 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 phần công việc đã hoàn thành tại ngày kết thúc niên độ kế toán;

Bản Thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và được đọc cùng với Báo cáo tài chính

- (d) Xác định được chi phí phát sinh cho giao dịch và chi phí để hoàn thành giao dịch cung cấp dịch vụ đó.

Lãi tiền gửi, lãi cho vay

Doanh thu được ghi nhận khi tiền lãi phát sinh trên cơ sở dồn tích (có tính đến lợi tức mà tài sản đem lại) trừ khả năng thu hồi tiền lãi không chắc chắn.

Cổ tức và lợi nhuận được chia

Cổ tức và lợi nhuận được chia được ghi nhận khi Công ty đã được quyền nhận cổ tức hoặc lợi nhuận từ việc góp vốn. Cổ tức được nhận bằng cổ phiếu chỉ theo dõi số lượng cổ phiếu tăng thêm, mà không ghi nhận giá trị cổ phiếu nhận được.

16. Giá vốn bất động sản được chuyển nhượng

Giá vốn bất động sản được chuyển nhượng bao gồm toàn bộ chi phí phát sinh trực tiếp cho các hoạt động phát triển đất, nhà và các chi phí khác có liên quan được phân bổ trên cơ sở hợp lý cho các hoạt động này bao gồm:

- Các chi phí về đất và phát triển đất;
- Các chi phí xây dựng và liên quan đến xây dựng;
- Các chi phí khác có liên quan phát sinh trong quá trình hình thành bất động sản như các chi phí phát sinh từ hoạt động phát triển đất và công trình trên đất hiện tại và trong tương lai của dự án (như chi phí phát triển cơ sở hạ tầng kỹ thuật chung và chi phí phát triển quỹ đất bắt buộc dành cho các mục đích công cộng,...).

17. Chi phí

Chi phí là những khoản giảm lợi ích kinh tế được ghi nhận tại thời điểm giao dịch phát sinh hoặc khi có khả năng tương đối chắc chắn sẽ phát sinh trong tương lai không phân biệt đã chi tiền hay chưa.

Chi phí được ghi nhận theo thực tế phát sinh trên nguyên tắc phù hợp với doanh thu trong kỳ. Trong trường hợp nguyên tắc phù hợp xung đột với nguyên tắc thận trọng, chi phí được ghi nhận căn cứ vào bản chất và quy định của các chuẩn mực kế toán để bảo đảm phản ánh giao dịch một cách trung thực, hợp lý.

18. Chi phí đi vay

Chi phí đi vay được ghi nhận vào Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh trong năm khi phát sinh ngoại trừ được vốn hóa theo quy định của Chuẩn mực kế toán Việt Nam số 16 "Chi phí đi vay". Theo đó, 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 cộng vào nguyên giá tài sản cho đến khi tài sản đó được đưa vào sử dụng hoặc kinh doanh. Các khoản thu nhập phát sinh từ việc đầu tư tạm thời các khoản vay được ghi giảm nguyên giá tài sản có liên quan. Đối với khoản vay riêng phục vụ việc xây dựng tài sản cố định, bất động sản đầu tư, lãi vay được vốn hóa kể cả thời gian xây dựng dưới 12 tháng.

19. Thuế

Thuế thu nhập doanh nghiệp thể hiện tổng giá trị của số thuế phải trả hiện tại và số thuế hoãn lại.

Số thuế hiện tại phải trả được tính dựa trên thu nhập chịu thuế trong kỳ. Thu nhập chịu thuế khác với lợi nhuận thuần được trình bày trên Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh vì thu nhập chịu thuế không bao gồm các khoản thu nhập hay chi phí tính thuế hoặc được khấu trừ trong các năm khác (bao

Bản Thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và được đọc cùng với Báo cáo tài chính

gồm cả lỗ mang sang, nếu có) và ngoài ra không bao gồm các chỉ tiêu không chịu thuế hoặc không được khấu trừ.

Việc xác định thuế thu nhập của Công ty căn cứ vào các quy định hiện hành về thuế. Tuy nhiên, những quy định này thay đổi theo từng thời kỳ và việc xác định sau cùng về thuế thu nhập doanh nghiệp tùy thuộc vào kết quả kiểm tra của cơ quan thuế có thẩm quyền.

Thuế thu nhập hoãn lại được tính trên các khoản chênh lệch giữa giá trị ghi sổ và cơ sở tính thuế thu nhập của các khoản mục tài sản hoặc công nợ trên Báo cáo tài chính và được ghi nhận theo phương pháp Bảng cân đối kế toán. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả phải được ghi nhận cho tất cả các khoản chênh lệch tạm thời còn tài sản thuế thu nhập hoãn lại chỉ được ghi nhận khi chắc chắn có đủ lợi nhuận tính thuế trong tương lai để khấu trừ các khoản chênh lệch tạm thời.

Thuế thu nhập hoãn lại được xác định theo thuế suất dự tính sẽ áp dụng cho năm tài sản được thu hồi hay nợ phải trả được thanh toán. Thuế thu nhập hoãn lại được ghi nhận vào Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh trừ trường hợp khoản thuế đó có liên quan đến các khoản mục được ghi thẳng vào vốn chủ sở hữu. Trong trường hợp đó, thuế thu nhập hoãn lại cũng được ghi thẳng vào vốn chủ sở hữu.

Tài sản thuế thu nhập hoãn lại và nợ thuế thu nhập hoãn lại phải trả được bù trừ 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 khi các tài sản thuế thu nhập hoãn lại và nợ thuế thu nhập hoãn lại phải trả liên quan tới thuế thu nhập doanh nghiệp được quản lý bởi cùng một cơ quan thuế và Công ty có dự định thanh toán thuế thu nhập hiện hành trên cơ sở thuận.

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

20. Lãi trên cổ phiếu

Lãi cơ bản trên cổ phiếu được tính bằng cách chia lợi nhuận hoặc lỗ phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông của Công ty sau khi trích lập quỹ khen thưởng, phúc lợi cho số lượng bình quân gia quyền của số cổ phiếu phổ thông đang lưu hành trong kỳ.

Lãi suy giảm trên cổ phiếu được xác định bằng cách điều chỉnh lợi nhuận hoặc lỗ phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông của Công ty (sau khi trích lập quỹ khen thưởng, phúc lợi) và số bình quân gia quyền cổ phiếu phổ thông đang lưu hành do ảnh hưởng của các cổ phiếu phổ thông tiềm năng có tác động suy giảm để tính lãi suy giảm trên cổ phiếu.

21. Các bên liên quan

Các bên được coi là bên liên quan của Công ty nếu một bên có khả năng, trực tiếp hoặc gián tiếp, kiểm soát bên kia hoặc có ảnh hưởng đáng kể đối với bên kia trong việc ra quyết định các chính sách tài chính và hoạt động. Các bên cũng được xem là bên liên quan của Công ty nếu cùng chịu sự kiểm soát chung hay chịu ảnh hưởng đáng kể chung. Các bên liên quan có thể là các công ty hoặc các cá nhân, bao gồm cả các thành viên gia đình thân cận của cá nhân được coi là liên quan.

Trong việc xem xét mối quan hệ các bên liên quan, bản chất của mối quan hệ được chú trọng nhiều hơn hình thức pháp lý.

V. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRONG BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN

Đơn vị tính: VND

1. Tiền và các khoản tương đương tiền

	Số cuối năm	Số đầu năm
Tiền mặt	114.164.328	101.416.143
Tiền gửi ngân hàng	2.986.951.133	2.674.541.353
Các khoản tương đương tiền (*)	13.500.000.000	-
Cộng	16.601.115.461	2.775.957.496

(*) Các khoản tương đương tiền phản ánh các khoản tiền gửi ngân hàng kỳ hạn 1 tháng tại Ngân hàng TMCP Phát triển thành phố Hồ Chí Minh với lãi suất là 3%/năm.

2. Phải thu ngắn hạn của khách hàng

Khách hàng mua căn hộ Chung cư Phú Hoàng Anh	496.797.249	2.183.050.262
Khách hàng mua căn hộ Chung cư Linh Trung	217.378.392	677.985.658
Cộng	714.175.641	2.861.035.920

3. Phải thu về cho vay ngắn hạn

	Số cuối năm		Số đầu năm	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
Các khoản phải thu về cho vay ngắn hạn	973.915.928.455	-	1.630.175.928.455	-
Cộng	973.915.928.455	-	1.630.175.928.455	-

Các khoản cho vay ngắn hạn có thời hạn là 6 tháng và 12 tháng với lãi suất từ 9,1%/năm đến 11,5%/năm (năm 2020: lãi suất từ 9,1%/năm đến 10,6%/năm).

4. Phải thu khác

	Số cuối năm		Số đầu năm	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
a) Ngắn hạn	634.792.532.896	-	1.202.099.836.015	-
Phải thu lãi tiền gửi ngân hàng	11.095.890	-	-	-
Phải thu lãi cho vay	135.958.647.050	-	52.687.838.282	-
Phải thu chi phí sử dụng vốn	-	-	32.890.599.904	-
Góp vốn hợp tác kinh doanh (BCC) (i)	498.790.193.920	-	1.116.353.753.424	-
<i>Gốc</i>	<i>349.831.788.811</i>	<i>-</i>	<i>1.116.000.000.000</i>	<i>-</i>
<i>Lãi</i>	<i>148.958.405.109</i>	<i>-</i>	<i>353.753.424</i>	<i>-</i>
Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Chợ Lớn (ii)	2.419.107	-	90.680.040	-

Bản Thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và được đọc cùng với Báo cáo tài chính

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

Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2021

Bản Thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)

	Số cuối năm		Số đầu năm	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
Tạm ứng nhân viên	29.918.408	-	76.705.844	-
Các khoản phải thu khác	258.521	-	258.521	-
b) Dài hạn	48.629.500.000	-	377.456.288.811	-
Góp vốn hợp tác kinh doanh (BCC)	-	-	328.831.788.811	-
<i>Gốc</i>	-	-	221.000.000.000	-
<i>Lãi</i>	-	-	107.831.788.811	-
Ký quỹ, ký cược dài hạn	48.629.500.000	-	48.624.500.000	-
Ký quỹ đảm bảo thực hiện Dự án Khu Phức 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	-	34.500.000	-
Cộng	683.422.032.896	-	1.579.556.124.826	-

(i) Các khoản góp vốn bổ sung vốn kinh doanh theo các Hợp đồng hợp tác với thời hạn 12 tháng. Việc hợp tác đầu tư này sẽ không hình thành pháp nhân mới, Công ty được hưởng lợi nhuận kinh doanh trước thuế theo tỷ lệ góp vốn trên tổng số vốn kinh doanh nhưng không thấp hơn 9,1%/năm và 11%/năm của số vốn tương ứng với thời gian góp.

(ii) Đây là khoản tiền Công ty ủy quyền chi trả cổ tức cho cổ đông.

5. Nợ xấu

	Số cuối kỳ			Số đầu năm		
	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi	Dự phòng	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi	Dự phòng
<i>Phải thu ngắn hạn của khách hàng</i>						
Bà Trần Thị Thanh Hằng	197.813.000	-	(197.813.000)	197.813.000	-	(197.813.000)
Cộng	197.813.000	-	(197.813.000)	197.813.000	-	(197.813.000)

6. Hàng tồn kho

	Số cuối năm		Số đầu năm	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
<i>Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang</i>				
Chung cư Dragon Hill Premier	1.013.310.404.808	-	941.255.024.110	-
Cộng	1.013.310.404.808	-	941.255.024.110	-

Bản Thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và được đọc cùng với Báo cáo tài chính

BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2021

Bản Thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)

Hàng tồn kho thể hiện phí sản xuất, kinh doanh dở dang liên quan đến việc đầu tư, xây dựng Chung cư Dragon Hill Premier thuộc Khu Phức hợp Dragon Riverside City 628 - 630 Võ Văn Kiệt. Tổng chi phí lãi vay được vốn hóa vào chi phí đầu tư dự án trong năm với số tiền 69.185.105.934 VND.

Công ty đã hoàn tất giai đoạn 1 - Phần ngầm (cọc và tường vây) của Chung cư Dragon Hill Premier thuộc dự án Khu phức hợp Dragon Riverside City tại 628 - 630 Võ Văn Kiệt. Hiện tại, Công trình đang tạm dừng thi công để hoàn thiện các thủ tục pháp lý tiếp tục xây dựng các hạng mục tiếp theo.

Như trình bày tại Thuyết minh số V.17, Công ty đã thế chấp toàn bộ dự án Chung cư Dragon Hill Premier thuộc Khu Phức hợp Dragon Riverside City 628 - 630 Võ Văn Kiệt để đảm bảo cho khoản vay dài hạn từ Ngân hàng TMCP Phát triển thành phố Hồ Chí Minh.

7. Chi phí trả trước

	<u>Số cuối năm</u>	<u>Số đầu năm</u>
a) Ngắn hạn	-	3.025.000
Công cụ, dụng cụ	-	3.025.000
b) Dài hạn	68.485.210.513	64.203.322.363
Công cụ, dụng cụ	76.011.408	155.751.497
Chi phí bán hàng dự án Chung cư Dragon Hill Premier	<u>68.409.199.105</u>	<u>64.047.570.866</u>
Cộng	<u>68.485.210.513</u>	<u>64.206.347.363</u>

8. Tài sản cố định hữu hình

	<u>Máy móc thiết bị</u>	<u>Phương tiện vận tải</u>	<u>Thiết bị văn phòng</u>	<u>Cộng</u>
Nguyên giá				
Số đầu năm	218.872.987	1.166.809.091	276.023.673	1.661.705.751
Tăng trong năm	-	-	-	-
Giảm trong năm	-	-	-	-
Số cuối năm	<u>218.872.987</u>	<u>1.166.809.091</u>	<u>276.023.673</u>	<u>1.661.705.751</u>
Giá trị hao mòn lũy kế				
Số đầu năm	186.372.982	211.889.239	276.023.673	674.285.894
Tăng trong năm	13.000.000	145.851.132	-	158.851.132
Khấu hao trong năm	13.000.000	145.851.132	-	158.851.132
Giảm trong năm	-	-	-	-
Số cuối năm	<u>199.372.982</u>	<u>357.740.371</u>	<u>276.023.673</u>	<u>833.137.026</u>
Giá trị còn lại				
Số đầu năm	73.887.297	954.919.852	-	987.419.857
Số cuối năm	<u>19.500.005</u>	<u>809.068.720</u>	<u>-</u>	<u>828.568.725</u>
Nguyên giá tài sản cố định hết khấu hao vẫn còn sử dụng:				
Số đầu năm	153.872.987	-	276.023.673	429.896.660
Số cuối năm	<u>153.872.987</u>	<u>-</u>	<u>276.023.673</u>	<u>429.896.660</u>

Bản Thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và được đọc cùng với Báo cáo tài chính

BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2021

Bản Thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)**9. Tài sản cố định vô hình**

Tài sản cố định vô hình thể hiện giá trị của phần mềm máy tính, đây là toàn bộ các chi phí mà Công ty đã chi ra tính đến thời điểm đưa các phần mềm vào sử dụng. Các phần mềm máy tính được khấu hao theo phương pháp đường thẳng trong thời gian 5 năm.

	Số đầu năm	Tăng trong năm	Giảm trong năm	Số cuối năm
Nguyên giá	282.383.660	-	-	282.383.660
Giá trị hao mòn lũy kế	225.481.445	24.800.000	-	250.281.445
Giá trị còn lại	56.902.215	24.800.000	-	32.102.215

10. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang

	Số cuối năm	Số đầu năm
Dự án Khu phức hợp Dragon Riverside City tại 628 - 630 Võ Văn Kiệt	98.932.682.830	96.307.587.413
<i>Cao ốc Dragon Tower</i>	<i>67.732.382.832</i>	<i>66.893.889.125</i>
<i>Trung tâm thương mại Dragon Mall</i>	<i>31.200.299.998</i>	<i>29.413.698.288</i>
Cộng	98.932.682.830	96.307.587.413

Bản Thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và được đọc cùng với Báo cáo tài chính

CÔNG TY CỔ PHẦN BẤT ĐỘNG SẢN SÀI GÒN VIỆT NAM

Số 628-630 Võ Văn Kiệt, Phường 1, Quận 5, Thành phố Hồ Chí Minh
BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2021

Bản Thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)

11. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác

	Số cuối năm		Số đầu năm	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá trị hợp lý	Giá gốc
Cổ phiếu Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng điện Việt Nam	3.000.000.000	(3.000.000.000)	-	3.000.000.000
Cổ phiếu Công ty Cổ phần Giấy da và May mặc XNK Legamex	510.300.000	(69.300.000)	441.000.000	510.300.000
Cộng	3.510.300.000	(3.069.300.000)	441.000.000	3.510.300.000
				837.900.000
				837.900.000

Giá trị hợp lý của các khoản đầu tư góp vốn vào đơn vị khác được xác định như sau:

- Đối với các khoản đầu tư góp vốn vào đơn vị niêm yết, giá hợp lý của khoản đầu tư là giá đóng cửa niêm yết trên thị trường chứng khoán tại ngày lập Báo cáo tài chính.
- Đối với các khoản đầu tư góp vốn vào đơn vị khác không có đủ thông tin trên thị trường, giá trị hợp lý của khoản đầu tư này là giá trị ghi sổ của khoản đầu tư tại thời điểm lập Báo cáo tài chính.

Bản Thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và được đọc cùng với Báo cáo tài chính

BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2021

Bản Thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)**12. Thuế thu nhập hoãn lại**

Dưới đây là tài sản thuế thu nhập hoãn lại do Công ty ghi nhận và sự thay đổi của các khoản mục này trong năm và kỳ kế toán trước.

	Các khoản dự phòng	Chi phí phải trả	Cộng
Năm trước			
Số đầu năm	849.562.600	21.700.000	871.262.600
Kết chuyển kết quả hoạt động kinh doanh trong năm	(203.863.113)	(8.200.000)	(212.063.113)
Số cuối năm	645.699.487	13.500.000	659.199.487
Năm nay			
Số đầu năm	645.699.487	13.500.000	659.199.487
Kết chuyển kết quả hoạt động kinh doanh trong năm	7.723.113	-	7.723.113
Số cuối năm	653.422.600	13.500.000	666.922.600

13. Phải trả người bán ngắn hạn

	Số cuối năm		Số đầu năm	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
Công ty Cổ phần Kiến trúc Tư vấn Quản lý Đông Dương	3.486.175.983	3.486.175.983	3.486.175.983	3.486.175.983
Công ty TNHH BK Việt Nam	318.110.000	318.110.000	636.220.000	636.220.000
Các nhà cung cấp khác	320.658.113	320.658.113	438.353.396	438.353.396
Cộng	4.124.944.096	4.124.944.096	4.560.749.379	4.560.749.379

14. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước

Chỉ tiêu	Số đầu năm	Số phải nộp	Số đã nộp	Số cuối năm
Thuế thu nhập doanh nghiệp	7.560.185.677	3.175.793.605	7.560.185.677	3.175.793.605
Thuế thu nhập cá nhân	633.937.342	1.785.511.543	2.049.530.770	369.918.115
Thuế nhà đất, tiền thuê đất	-	206.428.349	206.428.349	-
Các loại thuế khác	-	3.000.000	3.000.000	-
Thuế môn bài	-	3.000.000	3.000.000	-
Cộng	8.194.123.019	5.170.733.497	9.819.144.796	3.545.711.720

Bản Thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và được đọc cùng với Báo cáo tài chính

BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2021

Bản Thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)**15. Chi phí phải trả ngắn hạn**

	<u>Số cuối năm</u>	<u>Số đầu năm</u>
Chi phí lãi vay	2.625.479.452	5.125.091.528
Lãi trái phiếu phải trả	-	3.643.835.616
Chi phí phải trả khác	67.500.000	67.500.000
Cộng	<u>2.692.979.452</u>	<u>8.836.427.144</u>

16. Phải trả khác

a) Ngắn hạn	233.687.469.558	149.396.454.475
Phải trả cổ tức	7.552.073.018	7.962.493.660
Phải trả lãi vay	131.126.172.600	69.075.631.159
Công ty TNHH Đầu tư Thương mại Quốc tế Tâm Phát	-	60.396.831.744
Tiền đặt chỗ quyền mua căn hộ Chung cư Dragon Hill Premier (*)	11.370.000.000	11.730.000.000
Nhận góp vốn hợp đồng hợp tác kinh doanh (i)	83.407.726.028	-
<i>Gốc</i>	80.000.000.000	-
<i>Lãi</i>	3.407.726.028	-
Các khoản phải trả khác	231.497.912	231.497.912
b) Dài hạn	399.692.000.000	240.000.000
Nhận ký quỹ, ký cược dài hạn	240.000.000	240.000.000
Nhận góp vốn hợp đồng hợp tác kinh doanh (ii)	399.452.000.000	-
<i>Gốc</i>	365.000.000.000	-
<i>Lãi</i>	34.452.000.000	-
Cộng	<u>633.379.469.558</u>	<u>149.636.454.475</u>

Trong đó, tiền đặt chỗ quyền mua căn hộ Chung cư Dragon Hill Premier là các bên liên quan (*)

<u>360.000.000</u>	<u>490.000.000</u>
--------------------	--------------------

- (i) Các khoản nhận góp vốn đầu tư khai thác và kinh doanh Khu Chung cư Dragon Hill Premier thuộc dự án Khu phức hợp tại 628 - 630 Võ Văn Kiệt, Phường 1, Quận 5, Thành phố Hồ Chí Minh do Công ty làm chủ đầu tư dự án theo các Hợp đồng hợp tác đầu tư kinh doanh với thời hạn 6 tháng và 12 tháng. Việc hợp tác đầu tư này sẽ không hình thành pháp nhân mới, Công ty phải trả lợi nhuận kinh doanh trước thuế theo tỷ lệ góp vốn nhưng không thấp hơn 9,1%/năm tương ứng với thời gian góp.
- (ii) Khoản nhận góp vốn từ hợp tác đầu tư khai thác và kinh doanh Khu Chung cư Dragon Hill Premier thuộc dự án Khu phức hợp tại 628 - 630 Võ Văn Kiệt, Phường 1, Quận 5, Thành phố Hồ Chí Minh do Công ty làm chủ đầu tư dự án theo Hợp đồng hợp tác đầu tư kinh doanh số 1003/2021/LSG-AK ngày 10 tháng 3 năm 2021 với thời hạn 24 tháng. Việc hợp tác đầu tư này sẽ không hình thành pháp nhân mới, Công ty phải trả lợi nhuận kinh doanh trước thuế theo tỷ lệ góp vốn nhưng không thấp hơn 11,6%/năm tương ứng với thời gian góp.

Bản Thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và được đọc cùng với Báo cáo tài chính

CÔNG TY CỔ PHẦN BẤT ĐỘNG SẢN SÀI GÒN VIN A

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2021

Bản Thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)**17. Vay và nợ tài chính**

	Số đầu năm		Trong năm		Số cuối năm	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Tăng	Giảm	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
a) Ngắn hạn	3.160.244.972.415	3.160.244.972.415	108.914.888.000	(2.332.281.475.088)	936.878.385.327	936.878.385.327
<i>Vay ngắn hạn</i>	<i>1.590.963.497.327</i>	<i>1.590.963.497.327</i>	<i>108.914.888.000</i>	<i>(763.000.000.000)</i>	<i>936.878.385.327</i>	<i>936.878.385.327</i>
Vay ngắn hạn các công ty (i)	1.590.963.497.327	1.590.963.497.327	108.914.888.000	(763.000.000.000)	936.878.385.327	936.878.385.327
<i>Vay dài hạn đến hạn trả</i>	<i>1.569.281.475.088</i>	<i>1.569.281.475.088</i>	-	<i>(1.569.281.475.088)</i>	-	-
Vay dài hạn ngân hàng đến hạn trả	569.281.475.088	569.281.475.088	-	(569.281.475.088)	-	-
Trái phiếu phát hành năm 2018 đến hạn trả	1.000.000.000.000	1.000.000.000.000	-	(1.000.000.000.000)	-	-
b) Dài hạn	-	-	280.000.000.000	-	280.000.000.000	280.000.000.000
Vay dài hạn ngân hàng (ii)	-	-	280.000.000.000	-	280.000.000.000	280.000.000.000
Cộng	3.160.244.972.415	3.160.244.972.415	388.914.888.000	(2.332.281.475.088)	1.216.878.385.327	1.216.878.385.327

(i) Các khoản vay ngắn hạn các công ty, thời hạn 12 tháng kể từ ngày ký hợp đồng với lãi suất từ 9%/năm đến 12,1%/năm (năm 2020: lãi suất từ 9%/năm đến 12,1%/năm). Mục đích để phục vụ cho hoạt động kinh doanh và cơ cấu lại các khoản nợ.

(ii) Khoản vay thời hạn 48 tháng từ Ngân hàng TMCP Phát triển thành phố Hồ Chí Minh - Chi nhánh Gia Định theo Hợp đồng tín dụng số 22327/21MB/HĐTD ngày 28 tháng 10 năm 2021, hạn mức vay là 2.500.000.000.000 VND. Mục đích vay để nộp tiền sử dụng đất, chi phí đầu tư dự án "Khu Chung cư Dragon Hill Premier" thuộc giai đoạn 1 dự án "Khu phức hợp Cao ốc văn phòng - Thương mại - Khách sạn và Chung cư (Dragon Riverside City) tại số 628-630 Đường Võ Văn Kiệt, phường 1, quận 5, TP. HCM"; Bổ đắp phần vốn tự có, nguồn tài chính mà Bên được cấp tin dụng cho dự án "Khu phức hợp Cao ốc văn phòng - Thương mại - Khách sạn và Chung cư (Dragon Riverside City) tại số 628-630 Đường Võ Văn Kiệt, phường 1, quận 5, TP. HCM". Lãi suất vay áp dụng theo từng lần nhận nợ, lãi suất năm 2021 là 9,25%/năm. 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 "Khu Chung cư

Bản Thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và được đọc cùng với Báo cáo tài chính

Dragon Hill Premier" thuộc giai đoạn 1 của dự án "Khu phức hợp Cao ốc văn phòng - Thương mại - Khách sạn và Chung cư (Dragon Riverside City) tại số 628-630 Đường Võ Văn Kiệt, phường 1, quận 5, TP. HCM" (xem Thuyết minh số V.6).

18. Quỹ khen thưởng, phúc lợi

	Số đầu năm	Tăng do trích lập từ lợi nhuận	Thu khác	Chi trong năm	Số cuối năm
Năm trước					
Quỹ khen thưởng	878.000.000	1.600.000.000	-	1.573.000.000	905.000.000
Quỹ phúc lợi	583.304.675	800.000.000	58.000.000	88.362.176	1.352.942.499
Cộng	1.461.304.675	2.400.000.000	58.000.000	1.661.362.176	2.257.942.499
Năm nay					
Quỹ khen thưởng	905.000.000	1.900.000.000	-	900.000.000	1.905.000.000
Quỹ phúc lợi	1.352.942.499	500.000.000	-	1.624.184.904	228.757.595
Cộng	2.257.942.499	2.400.000.000	-	2.524.184.904	2.133.757.595

19. Vốn chủ sở hữu

Bảng đối chiếu biến động của vốn chủ sở hữu trong năm nay và năm trước

	Vốn đầu tư của chủ sở hữu	Vốn khác của chủ sở hữu	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	Cộng
Năm trước				
Số đầu năm	900.000.000.000	1.565.519.629	87.286.119.626	988.851.639.255
Lợi nhuận trong năm	-	-	40.152.266.689	40.152.266.689
Trích lập quỹ khen thưởng, phúc lợi	-	-	(2.400.000.000)	(2.400.000.000)
Số cuối năm	900.000.000.000	1.565.519.629	125.038.386.315	1.026.603.905.944
Năm nay				
Số đầu năm	900.000.000.000	1.565.519.629	125.038.386.315	1.026.603.905.944
Lợi nhuận trong năm	-	-	11.710.947.334	11.710.947.334
Trích lập quỹ khen thưởng, phúc lợi	-	-	(2.400.000.000)	(2.400.000.000)
Số cuối năm	900.000.000.000	1.565.519.629	134.349.333.649	1.035.914.853.278

Bản Thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và được đọc cùng với Báo cáo tài chính

CÔNG TY CỔ PHẦN BẤT ĐỘNG SẢN SÀI GÒN VIN A

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2021

Bản Thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)

Chi tiết vốn đầu tư của chủ sở hữu

Tên cổ đông	Số cuối năm		Số đầu năm	
	Tỷ lệ	Cổ phiếu	Tỷ lệ	Cổ phiếu
Công ty Cổ phần Địa ốc Đại Á	13,59%	12.233.584	13,59%	12.233.584
Bà Nguyễn Thị Thạch Trúc	12,72%	11.452.250	12,72%	11.452.250
Ông Phạm Hữu Hòa	12,72%	11.452.250	12,72%	11.452.250
Bà Nguyễn Thị Thu	16,48%	14.833.454	16,48%	14.833.454
Các cổ đông khác	44,48%	40.028.462	44,48%	40.028.462
Cộng	100,00%	90.000.000	100,00%	90.000.000.000

Cổ phiếu

Số lượng cổ phiếu đang ký phát hành

Số lượng cổ phiếu đã chào bán ra công chúng

Cổ phiếu phổ thông

Cổ phiếu ưu đãi

Số lượng cổ phiếu được mua lại

Cổ phiếu phổ thông

Cổ phiếu ưu đãi

Số lượng cổ phiếu đang lưu hành

Cổ phiếu phổ thông

Cổ phiếu ưu đãi

Mệnh giá cổ phiếu đang lưu hành: 10.000 VND/cổ phiếu.

Số cuối năm		Số đầu năm	
90.000.000	90.000.000	90.000.000	90.000.000
90.000.000	90.000.000	90.000.000	90.000.000
90.000.000	90.000.000	90.000.000	90.000.000
-	-	-	-
-	-	-	-
-	-	-	-
90.000.000	90.000.000	90.000.000	90.000.000
90.000.000	90.000.000	90.000.000	90.000.000
-	-	-	-

Bản Thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và được đọc cùng với Báo cáo tài chính

Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2021

Bản Thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)

VI. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRONG BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH

Đơn vị tính: VND

1. Doanh thu hoạt động tài chính

	Năm nay	Năm trước
Lãi tiền gửi ngân hàng	468.842.767	807.762.749
Lãi cho vay	106.824.000.549	81.470.777.018
Cổ tức được chia	-	9.389.671.022
Lãi chuyển nhượng cổ phiếu		90.846.507.246
Lãi hợp đồng hợp tác kinh doanh	151.464.651.685	75.657.999.998
Lãi trả chậm trái phiếu phát hành thu hồi	-	(1.187.457.000)
Lãi chậm trả	121.747.957	40.431.935
Cộng	258.879.242.958	257.025.692.968

2. Chi phí tài chính

Chi phí lãi vay	137.342.593.494	84.751.470.806
Lãi trái phiếu	94.219.178.083	109.432.186.515
Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn	69.300.000	-
Cộng	231.631.071.577	194.183.657.321

3. Chi phí quản lý doanh nghiệp

Chi phí nhân viên quản lý	7.480.583.280	8.093.701.280
Chi phí nguyên vật liệu quản lý	220.298.228	609.441.199
Chi phí đồ dùng văn phòng	147.248.660	157.568.878
Chi phí khấu hao	183.651.132	183.651.132
Thuế, phí và lệ phí	3.655.000	7.627.000
Chi phí dịch vụ mua ngoài	575.807.375	571.972.789
Chi phí bằng tiền khác	3.644.583.024	4.997.955.464
Cộng	12.255.826.699	14.621.917.742

4. Lợi nhuận (lỗ) khác

Thu tiền phạt	2.202.991	3.037.882
Thu nhập khác	10.017.120	25.488.804
Thu nhập khác	12.220.111	28.526.686
Chi phí phạt	80.765.241	-
Chi phí khác	44.781.726	38.020.909
Chi phí khác	125.546.967	38.020.909
Lợi nhuận (lỗ) thuần từ hoạt động khác	(113.326.856)	(9.494.223)

Bản Thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và được đọc cùng với Báo cáo tài chính

5. Thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành

	Năm nay	Năm trước
Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	14.879.017.826	48.210.623.682
Điều chỉnh lợi nhuận kế toán:	999.950.200	(8.979.154.281)
Cộng: Các khoản điều chỉnh tăng	1.098.134.637	1.538.332.304
Trừ: Các khoản điều chỉnh giảm	(98.184.437)	(10.517.486.585)
Tổng thu nhập chịu thuế	15.878.968.026	39.231.469.401
Thuế suất áp dụng	20%	20%
Thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp	3.175.793.605	7.846.293.880

Công ty có nghĩa vụ nộp thuế thu nhập doanh nghiệp theo tỷ lệ 20% trên thu nhập chịu thuế.

6. Lãi trên cổ phiếu

Việc tính toán lãi trên cổ phiếu cơ bản và lãi trên cổ phiếu suy giảm phân bổ cho các cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông của Công ty được thực hiện trên cơ sở các số liệu sau:

a) Lãi cơ bản trên cổ phiếu

Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp	11.710.947.334	40.152.266.689
Trừ: Số tạm trích quỹ khen thưởng, phúc lợi	(3.000.000.000)	(3.000.000.000)
Lợi nhuận phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông	8.710.947.334	37.152.266.689
Số cổ phiếu phổ thông bình quân lưu hành trong năm để tính lãi cơ bản trên cổ phiếu	90.000.000	90.000.000
Lãi cơ bản trên cổ phiếu	97	413

b) Lãi suy giảm trên cổ phiếu

Lợi nhuận phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông	8.710.947.334	37.152.266.689
Các khoản điều chỉnh lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp để tính lợi nhuận phân bổ cho cổ phiếu phổ thông khi xác định lãi suy giảm trên cổ phiếu	-	-
Lợi nhuận thuộc cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông của Công ty được điều chỉnh do ảnh hưởng pha loãng	8.710.947.334	37.152.266.689
Số cổ phiếu phổ thông bình quân lưu hành trong năm để tính lãi cơ bản trên cổ phiếu	90.000.000	90.000.000
Số lượng cổ phiếu phổ thông dự kiến được phát hành thêm	-	-
Số lượng cổ phiếu bình quân lưu hành đã được điều chỉnh do ảnh hưởng pha loãng	90.000.000	90.000.000
Lãi suy giảm trên cổ phiếu	97	413

Bản Thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và được đọc cùng với Báo cáo tài chính

BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2021

Bản Thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)**7. Chi phí sản xuất, kinh doanh theo yếu tố**

	<u>Năm nay</u>	<u>Năm trước</u>
Chi phí nguyên vật liệu, vật liệu	367.546.888	767.010.077
Chi phí nhân viên	9.557.406.124	10.818.342.705
Chi phí khấu hao	183.651.132	183.651.132
Chi phí dịch vụ mua ngoài	70.444.947.266	11.933.988.322
Chi phí bằng tiền khác	3.757.655.987	5.005.582.464
Cộng	<u>84.311.207.397</u>	<u>28.708.574.700</u>

VII. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRONG BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ**1. Các giao dịch không bằng tiền không ảnh hưởng đến sự lưu chuyển tiền tệ trong năm nên không được trình bày trên Báo cáo lưu chuyển tiền tệ**

Lãi tiền gửi ngân hàng phải thu	11.095.890	-
Lãi được chia từ hợp đồng hợp tác kinh doanh phải thu	148.653.966.753	30.657.999.998
Lãi cho vay phải thu	90.337.919.580	11.251.792.893
Lãi cho vay được nhập gốc	-	70.463.381.385
Khoản vay được chuyển từ công nợ phải trả khác trong năm	56.914.888.000	-
Chi phí lãi vay phải trả	102.264.893.222	54.944.377.270
Lãi trái phiếu phải trả	-	<u>13.980.131.360</u>

2. Các khoản giao dịch bằng tiền có ảnh hưởng đến sự lưu chuyển tiền tệ trong năm nên được trình bày trên Báo cáo lưu chuyển tiền tệ

Lãi tiền gửi ngân hàng phải thu của năm trước đã thu trong năm	-	66.082.191
Chi phí lãi vay phải trả năm trước đã trả trong năm	42.713.963.857	55.192.184.295
Lãi trái phiếu phải trả năm trước đã trả trong năm	3.643.835.616	4.027.397.260
Cổ tức phải trả của các năm trước đã trả trong năm	<u>412.839.749</u>	<u>497.243.806</u>

VIII. NHỮNG THÔNG TIN KHÁC**1. Nghiệp vụ và số dư các bên liên quan*****Giao dịch với các bên liên quan***

Các bên liên quan với Công ty là thành viên Hội đồng quản trị và Ban điều hành, quản lý Công ty bao gồm:

<u>Họ và tên</u>	<u>Chức vụ</u>	<u>Ngày bổ nhiệm</u>	<u>Ngày miễn nhiệm</u>
<i>Hội đồng quản trị</i>			
Ông Nguyễn Quang Hiến	Chủ tịch	22/4/2019	
Ông Nguyễn Quang Trung	Phó Chủ tịch		
Ông Nguyễn Thanh Quang	Thành viên	27/4/2018	01/4/2020
Ông Vũ Hoài Nam	Thành viên	25/6/2020	

Bản Thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và được đọc cùng với Báo cáo tài chính

BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2021

Bản Thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)

<i>Họ và tên</i>	<i>Chức vụ</i>	<i>Ngày bổ nhiệm</i>	<i>Ngày miễn nhiệm</i>
Bà Bùi Hương Quế	Thành viên	27/4/2018	
Ông Nguyễn Vũ Anh Tú	Thành viên	22/4/2019	
<i>Ban kiểm soát</i>			
Ông Trương Thành Long	Trưởng ban	18/9/2018	
Ông Đào Ngọc Phương Nam	Thành viên		
Bà Đoàn Thu Hương	Thành viên		
<i>Ban Tổng Giám đốc</i>			
Ông Nguyễn Quang Hiển	Tổng Giám đốc		25/6/2020
Ông Nguyễn Vũ Anh Tú	Tổng Giám đốc	26/6/2020	
Ông Nguyễn Vũ Anh Tú	Phó Tổng Giám đốc	25/3/2019	25/6/2020
Bà Trần Thị Minh Tâm	Kế toán trưởng		

Công ty không có nghiệp vụ phát sinh trong kỳ giữa Công ty và với các bên liên quan.

Tại ngày kết thúc kỳ kế toán, công nợ với các bên liên quan như sau:

	<u>Số cuối năm</u>	<u>Số đầu năm</u>
Số dư nhận tiền đặt chỗ quyền mua căn hộ Chung cư Dragon Hill Premier thuộc Dự án Khu Phúc hợp Dragon Riverside City 628 - 630 Võ Văn Kiệt:		
Ông Võ Hữu Thiện	100.000.000	230.000.000
Ông Nguyễn Quang Trung	50.000.000	50.000.000
Ông Nguyễn Quang Hiển	100.000.000	100.000.000
Ông Trương Thành Long	100.000.000	100.000.000
Bà Trần Thị Minh Tâm	10.000.000	10.000.000

Thu nhập của các thành viên quản lý chủ chốt

Thu nhập của các thành viên quản lý chủ chốt Công ty trong năm như sau:

	<u>Năm nay</u>	<u>Năm trước</u>
Tiền lương, thưởng	3.788.760.658	3.797.334.323
Ông Nguyễn Quang Hiển	2.368.024.810	2.518.329.953
Ông Nguyễn Vũ Anh Tú	1.420.735.848	1.279.004.370
Thù lao	480.000.000	480.000.000
Ông Nguyễn Quang Trung	96.000.000	96.000.000
Ông Nguyễn Thanh Quang	-	18.000.000
Ông Vũ Hoài Nam	72.000.000	54.000.000
Bà Bùi Hương Quế	72.000.000	72.000.000
Ông Trương Thành Long	72.000.000	72.000.000
Bà Đoàn Thu Hương	48.000.000	48.000.000
Ông Đào Ngọc Phương Nam	48.000.000	48.000.000
Ông Nguyễn Vũ Anh Tú	72.000.000	72.000.000
Cộng	4.268.760.658	4.277.334.322

Bản Thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và được đọc cùng với Báo cáo tài chính

BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2021

Bản Thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)**2. Công cụ tài chính****Quản lý rủi ro vốn**

Công ty quản trị nguồn vốn nhằm đảm bảo rằng Công ty có thể vừa hoạt động liên tục vừa tối đa hóa lợi ích của các cổ đông thông qua tối ưu hóa số dư nguồn vốn và công nợ.

Cấu trúc vốn của Công ty gồm nợ thuần (các khoản vay/ trái phiếu phát hành như được trình bày tại Thuyết minh số V.17, trừ đi tiền và các khoản tương đương tiền) và phần vốn thuộc sở hữu của Công ty (bao gồm vốn góp và lợi nhuận sau thuế chưa phân phối).

Hệ số đòn bẩy tài chính

Hệ số đòn bẩy tài chính của Công ty tại ngày kết thúc kỳ kế toán như sau:

	<u>Số cuối năm</u>	<u>Số đầu năm</u>
Các khoản vay/ trái phiếu phát hành	1.216.878.385.327	3.160.244.972.415
Trừ: Tiền và các khoản tương đương tiền	(16.601.115.461)	(2.775.957.496)
Nợ thuần	1.200.277.269.866	3.157.469.014.919
Vốn chủ sở hữu	1.035.914.853.278	1.026.603.905.944
Tỷ lệ nợ thuần trên vốn chủ sở hữu	116%	308%

Các chính sách kế toán chủ yếu

Chi tiết các chính sách kế toán chủ yếu và các phương pháp mà Công ty áp dụng (bao gồm các tiêu chí để ghi nhận, cơ sở xác định giá trị và cơ sở ghi nhận các khoản thu nhập và chi phí) đối với từng loại tài sản tài chính và công nợ tài chính được trình bày tại Thuyết minh số IV.3.

Các loại công cụ tài chính

	<u>Số cuối năm</u>		<u>Số đầu năm</u>	
	<u>Giá trị ghi sổ</u>	<u>Giá trị hợp lý</u>	<u>Giá trị ghi sổ</u>	<u>Giá trị hợp lý</u>
Tài sản tài chính				
Tiền và các khoản tương đương tiền	16.601.115.461	16.601.115.461	2.775.957.496	2.775.957.496
Phải thu của khách hàng	714.175.641	714.175.641	2.861.035.920	2.861.035.920
Phải thu về cho vay	973.915.928.455	973.915.928.455	1.630.175.928.455	1.630.175.928.455
Phải thu khác	683.392.114.488	683.392.114.488	1.546.588.819.078	1.546.588.819.078
Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	3.510.300.000	441.000.000	3.510.300.000	837.900.000
Cộng	1.678.133.634.045	1.675.064.334.045	3.185.912.040.949	3.183.239.640.949
Nợ phải trả tài chính				
Phải trả người bán	4.124.944.096	4.124.944.096	4.560.749.379	4.560.749.379
Chi phí phải trả	2.692.979.452	2.692.979.452	15.119.789.888	15.119.789.888
Phải trả khác	633.379.469.558	633.379.469.558	143.175.192.012	143.175.192.012
Các khoản vay/ trái phiếu phát hành	1.216.878.385.327	1.216.878.385.327	3.160.244.972.415	3.160.244.972.415
Cộng	1.857.075.778.433	1.857.075.778.433	3.323.100.703.694	3.323.100.703.694

Bản Thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và được đọc cùng với Báo cáo tài chính

Giá trị hợp lý của các tài sản tài chính và công nợ tài chính phản ánh theo giá trị mà công cụ tài chính có thể chuyển đổi trong một giao dịch hiện tại giữa các bên tham gia, ngoại trừ trường hợp bắt buộc phải bán hoặc thanh lý. Công ty sử dụng các phương pháp và giả định sau để ước tính giá trị hợp lý của các tài sản tài chính và nợ phải trả tài chính như sau:

- Giá trị hợp lý của tiền và các khoản tương đương tiền, phải thu của khách hàng, phải thu về cho vay, phải thu khác, phải trả người bán, chi phí phải trả, phải trả khác và các khoản vay/ trái phiếu phát hành tương đương với giá trị sổ sách của các khoản mục này do các công cụ này có kỳ ngắn hạn.
- Giá trị hợp lý của các khoản đầu tư tài chính được xác định như trình bày tại Thuyết minh số V.11.
- Đối với các tài sản tài chính và công nợ tài chính mà không đủ thông tin thị trường để xác định giá trị hợp lý tại ngày Báo cáo tài chính, giá trị ghi sổ của các khoản mục này được thể hiện thay cho giá trị hợp lý.

Mục tiêu quản lý rủi ro tài chính

Công ty đã xây dựng hệ thống quản lý rủi ro nhằm phát hiện và đánh giá các rủi ro mà Công ty phải chịu, thiết lập các chính sách và quy trình kiểm soát rủi ro ở mức chấp nhận được. Hệ thống quản lý rủi ro được xem xét lại định kỳ nhằm phản ánh những thay đổi của điều kiện thị trường và hoạt động của Công ty.

Rủi ro tài chính bao gồm rủi ro thị trường (bao gồm rủi ro tỷ giá (rủi ro ngoại tệ), rủi ro lãi suất và rủi ro về giá), rủi ro tín dụng và rủi ro thanh khoản.

Rủi ro thị trường

Rủi ro thị trường là rủi ro mà giá trị hợp lý hoặc các luồng tiền trong tương lai của công cụ tài chính sẽ biến động theo những thay đổi của giá thị trường. Rủi ro thị trường bao gồm 3 loại: rủi ro tỷ giá, rủi ro lãi suất và rủi ro về giá.

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

Quản lý rủi ro lãi suất

Rủi ro lãi suất là rủi ro mà giá trị hợp lý hoặc các luồng tiền trong tương lai của công cụ tài chính sẽ biến động theo những thay đổi của lãi suất thị trường.

Rủi ro lãi suất của Công ty chủ yếu liên quan đến các khoản tiền gửi ngân hàng có kỳ hạn, các khoản cho vay, phải thu, phải trả liên quan đến hợp đồng hợp tác kinh doanh và các khoản vay/ trái phiếu phát hành.

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

Quản lý rủi ro về giá

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

Rủi ro về giá cả bất động sản

Công ty hoạt động trong lĩnh vực đầu tư, xây dựng và kinh doanh bất động sản nên phụ thuộc nhiều vào thị trường bất động sản. Trong năm, tình hình kinh doanh bất động không còn sôi động, nguồn

Bản Thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và được đọc cùng với Báo cáo tài chính

cung tại thành phố Hồ Chí Minh thu hẹp do hướng hạn chế phát triển dự án mới trong Kế hoạch phát triển nhà trong thành phố Hồ Chí Minh đã được phê duyệt, tâm lý nhà đầu tư hoang mang vì các dự án trong thành phố bị rà soát tính pháp lý, kiện tụng, và ảnh hưởng của dịch bệnh Covid 19,... Hiện tại, Công ty đang tồn kho dự án Khu phức hợp Dragon Riverside City tại 628 - 630 Võ Văn Kiệt, dự án này đang trong giai đoạn đầu của quá trình thi công xây dựng.

Các khoản đầu tư được nắm giữ không phải cho mục đích kinh doanh

Công ty chịu rủi ro về giá của công cụ vốn phát sinh từ các khoản đầu tư vào công cụ vốn. Các khoản đầu tư vào công cụ được nắm giữ không phải cho mục đích kinh doanh mà cho mục đích chiến lược lâu dài. Công ty không có ý định bán các khoản đầu tư này.

Rủi ro tín dụng

Rủi ro tín dụng là rủi ro mà một bên tham gia trong hợp đồng không có khả năng thực hiện được nghĩa vụ của mình dẫn đến tổn thất về tài chính cho Công ty.

Công ty có các rủi ro tín dụng từ các hoạt động kinh doanh (chủ yếu đối với các khoản phải thu của khách hàng) và hoạt động tài chính (tiền gửi ngân hàng, phải thu về cho vay và phải thu khác).

Phải thu khách hàng

Hoạt động kinh doanh bất động sản của Công ty chủ yếu là thu tiền theo tiến độ của hợp đồng, khách hàng nhỏ lẻ, không tập trung, nhân viên kế toán công nợ thường xuyên theo dõi nợ phải thu để đôn đốc thu hồi. Công ty đánh giá rủi ro tín dụng đối với các khoản phải thu của khách hàng là không đáng kể.

Tiền gửi ngân hàng

Các khoản tiền gửi ngân hàng của Công ty được gửi tại các ngân hàng lớn, có uy tín trong nước. Tổng Giám đốc Công ty không nhận thấy có rủi ro tín dụng trọng yếu từ các khoản tiền gửi này.

Các khoản phải thu về cho vay, phải thu khác

Các khoản phải thu về cho vay, phải thu khác chủ yếu là các khoản cho các bên có liên quan vay và các khoản phải thu từ hoạt động đầu tư hợp tác kinh doanh bao gồm giá trị đầu tư và lãi dự tính được chia. Tổng Giám đốc đánh giá các khoản phải thu này không bị suy giảm về giá trị.

Rủi ro thanh khoản

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

Rủi ro thanh khoản của Công ty chủ yếu phát sinh từ việc các tài sản tài chính và nợ phải trả tài chính có các thời điểm đáo hạn lệch nhau.

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

Các Bảng dưới đây trình bày chi tiết các mức đáo hạn theo hợp đồng còn lại đối với tài sản tài chính và công cụ nợ tài chính phi phái sinh và thời hạn thanh toán như đã được thỏa thuận. Các Bảng này được trình bày dựa trên dòng tiền chưa chiết khấu của tài sản tài chính và dòng tiền chưa chiết khấu của công nợ tài chính tính theo ngày sớm nhất mà Công ty phải trả. Việc trình bày thông tin tài sản tài chính phi phái sinh là cần thiết để hiểu được việc quản lý rủi ro thanh khoản của Công ty khi tính thanh khoản được quản lý trên cơ sở công nợ và tài sản thuần.

Bản Thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và được đọc cùng với Báo cáo tài chính

BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2021

Bản Thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)

	Trong vòng 1 năm	Trên 1 năm đến 5 năm	Trên 5 năm	Cộng
Số cuối năm				
Tài sản tài chính				
Tiền và các khoản tương đương tiền	16.601.115.461	-	-	16.601.115.461
Phải thu của khách hàng	714.175.641	-	-	714.175.641
Phải thu về cho vay	973.915.928.455	-	-	973.915.928.455
Phải thu khác	634.762.614.488	48.629.500.000	-	683.392.114.488
Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	-	-	3.510.300.000	3.510.300.000
Cộng	1.625.993.834.045	48.629.500.000	3.510.300.000	1.678.133.634.045
Nợ phải trả tài chính				
Phải trả người bán	4.124.944.096	-	-	4.124.944.096
Chi phí phải trả	2.692.979.452	-	-	2.692.979.452
Phải trả khác	233.687.469.558	399.692.000.000	-	633.379.469.558
Các khoản vay/trái phiếu phát hành	936.878.385.327	280.000.000.000	-	1.216.878.385.327
Cộng	1.177.383.778.433	679.692.000.000	-	1.857.075.778.433
Chênh lệch thanh khoản thuần				
	448.610.055.612	(631.062.500.000)	3.510.300.000	(178.942.144.388)
Số đầu năm				
Tài sản tài chính				
Tiền và các khoản tương đương tiền	30.914.075.427	-	-	30.914.075.427
Phải thu của khách hàng	6.205.417.086	-	-	6.205.417.086
Phải thu về cho vay	820.712.547.070	-	-	820.712.547.070
Phải thu khác	41.566.991.006	347.142.042.237	-	388.709.033.243
Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	-	-	1.005.510.300.000	1.005.510.300.000
Cộng	899.399.030.589	347.142.042.237	1.005.510.300.000	2.252.051.372.826
Nợ phải trả tài chính				
Phải trả người bán	25.667.857.130	-	-	25.667.857.130
Chi phí phải trả	58.759.123.661	-	-	58.759.123.661
Phải trả khác	113.647.624.513	240.000.000	-	113.887.624.513

Bản Thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và được đọc cùng với Báo cáo tài chính

CÔNG TY CỔ PHẦN BẤT ĐỘNG SẢN SÀI GÒN VIỆT NAM
Số 628-630 Võ Văn Kiệt, Phường 1, Quận 5, Thành phố Hồ Chí Minh
BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2021

Bản Thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)

	Trong vòng 1 năm	Trên 1 năm đến 5 năm	Trên 5 năm	Cộng
Các khoản vay/ Trái phiếu phát hành	361.800.180.644	1.816.208.320.553	-	2.178.008.501.197
Cộng	559.874.785.948	1.816.448.320.553	-	2.376.323.106.501
Chênh lệch thanh khoản thuần	339.524.244.641	(1.469.306.278.316)	1.005.510.300.000	(124.271.733.675)

Tổng Giám đốc đánh giá mức tập trung rủi ro thanh toán ở mức thấp. Tổng Giám đốc tin rằng hoạt động kinh doanh của Công ty có thể tạo ra đủ nguồn tiền để đáp ứng các nghĩa vụ tài chính đáo hạn.

3. Sự kiện phát sinh sau ngày kết thúc kỳ kế toán

Tổng Giám đốc Công ty khẳng định không có sự kiện nào phát sinh sau ngày kết thúc kỳ kế toán yêu cầu cần phải được điều chỉnh hay trình bày trong Báo cáo tài chính của Công ty.

Thành phố Hồ Chí Minh, ngày 25 tháng 02 năm 2022



NGUYỄN VŨ ANH TÚ
Tổng Giám đốc

TRẦN THỊ MINH TÂM
Kế toán trưởng

TRẦN THÀNH NHƠN
Người lập biểu



Bản Thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và được đọc cùng với Báo cáo tài chính

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

CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập – Tự do – Hạnh phúc

Số: 76 /LSG-TCKT
Về việc giải trình biến động
lợi nhuận sau thuế so với cùng kỳ

Tp. Hồ Chí Minh, ngày 03 tháng 3 năm 2022

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.

Ngày 25/02/2022 Công ty Cổ phần Bất động sản Sài Gòn Vi Na thực hiện xong báo cáo tài chính (BCTC) năm 2021 đã được kiểm toán cho kỳ kế toán năm kết thúc vào ngày 31/12/2021.

Công ty xin giải trình nguyên nhân dẫn đến lợi nhuận sau thuế chênh lệch so với năm 2020 như sau: Theo số liệu BCTC năm 2021 phản ánh lợi nhuận sau thuế (LNST) 11.711 triệu đồng, so với cùng kỳ LNST năm 2020 là 40.152 triệu đồng, giảm so với lợi nhuận năm trước 28.441 triệu đồng tương đương tỷ lệ giảm 70,83%. Nguyên nhân chủ yếu là tăng chi phí tài chính trong năm.

Trân trọng 

Nơi nhận:

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

