

**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: **701**/LSG-TCKT

TP. Hồ Chí Minh, ngày **16** tháng 10 năm 2024

CÔNG BỐ THÔNG TIN ĐỊNH KỲ BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Kính gửi: Sở Giao dịch Chứng khoán Hà Nội

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

1. Tên tổ chức:

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

2. Nội dung thông tin công bố:

- BCTC Quý III năm 2024

BCTC riêng (TCNY không có công ty con và đơn vị kế toán cấp trên có đơn vị trực thuộc);

BCTC hợp nhất (TCNY có công ty con);

BCTC tổng hợp (TCNY có đơn vị kế toán trực thuộc tổ chức bộ máy kế toán riêng).

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

+ Tổ chức kiểm toán đưa ra ý kiến không phải là ý kiến chấp nhận toàn phần đối với BCTC (đối với BCTC được kiểm toán năm 2023):

Có

Không

Văn bản giải trình trong trường hợp tích có:

Có

Không

+ Lợi nhuận sau thuế trong kỳ báo cáo có sự chênh lệch trước và sau kiểm toán từ 5% trở lên, chuyển từ lỗ sang lãi hoặc ngược lại (đối với BCTC được kiểm toán năm 2023):

Có

Không

Văn bản giải trình trong trường hợp tích có:

Có

Không



CÔNG TY CỔ PHẦN BẤT ĐỘNG SẢN SÀI GÒN VI NA

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

ĐT: (028) 22418282 - 38382030 - Fax: (028) 38381626 - Website: www.landsaigon.vn

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

Có

Không

Văn bản giải trình trong trường hợp tích có:

Có

Không

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

Có

Không

Văn bản giải trình trong trường hợp tích có:

Có

Không

Thông tin này đã được công bố trên trang thông tin điện tử của công ty vào ngày 16/10/2024 tại đường dẫn: www.landsaigon.vn.

Nơi nhận:

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

Tài liệu đính kèm:

- BCTC Quý III/2024
- Văn bản giải trình LNST biến động trên 10% so cùng kỳ

ĐẠI DIỆN TỔ CHỨC

(Người đại diện theo pháp luật)



Trần Thị Minh Tâm



CÔNG TY CỔ PHẦN BẤT ĐỘNG SẢN SÀI GÒN VIỆT NAM

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

ĐT: (028) 22418282 - 38382030 - Fax: (028) 38381626 - Website: www.landsaigon.vn

Số: 700 /LSG-TCKT
Về việc giải trình lợi nhuận sau thuế
Quý III/2024 biến động trên 10% so cùng kỳ

Tp. Hồ Chí Minh, ngày 16 tháng 10 năm 2024

Kính gửi:

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

Tên công ty: Công ty Cổ phần Bất động sản Sài Gòn Vi Na
Địa chỉ: 628-630 Võ Văn Kiệt, Phường 1, Quận 5, TP. HCM
Mã chứng khoán: LSG

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

Căn cứ Báo cáo tài chính Quý III/2024, Công ty Cổ phần Bất động sản Sài Gòn Vi Na xin giải trình nguyên nhân lợi nhuận sau thuế (LNST) Quý III/2024 biến động trên 10% so với cùng kỳ năm trước như sau:

Nội dung	Quý III/2024	Quý III/2023	Chênh lệch	Tỷ lệ % biến động
Tổng doanh thu	29.022.442.103	30.809.516.933	(1.787.074.830)	(5,80%)
Tổng chi phí	28.941.597.330	28.636.683.496	304.913.834	1,06%
Lợi nhuận trước thuế	80.844.773	2.172.833.437	(2.091.988.664)	(96,28%)
Lợi nhuận sau thuế	80.844.773	2.133.270.837	(2.052.426.064)	(96,21%)

DVT: VND

LNST Quý III/2024 lãi 0,08 tỷ đồng giảm 2,05 tỷ đồng so với Quý III/2023 là 2,13 tỷ đồng. Nguyên nhân chính: trong kỳ doanh thu hoạt động đầu tư tài chính giảm 1,09 tỷ đồng, chi phí tài chính giảm 0,14 tỷ đồng, chi phí QLDN tăng 0,68 tỷ đồng.

Trân trọng. *mb*

Nơi nhận:

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

TỔNG GIÁM ĐỐC



BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN
Tại ngày 30 tháng 09 năm 2024

Đơn vị tính: đồng

TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	Số cuối quý	Số đầu năm
A - TÀI SẢN NGẮN HẠN	100		435.856.901.326	945.837.933.227
I. Tiền và các khoản tương đương tiền	110	V.1	30.801.260.424	22.438.755.907
1. Tiền	111		501.260.424	17.438.755.907
2. Các khoản tương đương tiền	112		30.300.000.000	5.000.000.000
II. Đầu tư tài chính ngắn hạn	120	V.2	-	-
1. Chứng khoán kinh doanh	121		-	-
III. Các khoản phải thu ngắn hạn	130		360.788.712.547	879.511.389.065
1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	V.3.1	-	-
2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	V.3.2	4.619.560.593	4.610.813.593
3. Phải thu về cho vay ngắn hạn	135		340.000.000.000	841.004.061.623
4. Phải thu ngắn hạn khác	136	V.3.3	16.169.151.954	33.896.513.849
IV. Hàng tồn kho	140	V.4	-	-
1. Hàng tồn kho	141		-	-
V. Tài sản ngắn hạn khác	150	V.5	44.266.928.355	43.887.788.255
1. Chi phí trả trước ngắn hạn	151		6.445.456	7.966.200
2. Thuế GTGT được khấu trừ	152		44.260.482.899	43.879.822.055
3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	153		-	-
B - TÀI SẢN DÀI HẠN	200		1.910.042.784.462	1.382.751.415.170
I. Các khoản phải thu dài hạn	210		519.624.500.000	48.629.500.000
1. Phải thu về cho vay dài hạn	216		471.000.000.000	-
2. Phải thu dài hạn khác	216	V.6	48.624.500.000	48.629.500.000
II. Tài sản cố định	220		407.978.107	517.366.456
1. Tài sản cố định hữu hình	221	V.7	407.978.107	517.366.456
- Nguyên giá	222		1.596.605.751	1.596.605.751
- Giá trị hao mòn lũy kế (*)	223		(1.188.627.644)	(1.079.239.295)
2. Tài sản cố định vô hình	227	V.8	-	-
- Nguyên giá	228		282.383.660	282.383.660
- Giá trị hao mòn lũy kế (*)	229		(282.383.660)	(282.383.660)
III. Bất động sản đầu tư	230		-	-
IV. Tài sản dở dang dài hạn	240		1.310.018.927.427	1.256.561.143.978
1. Chi phí sản xuất, KD dở dang dài hạn	241		1.203.943.613.633	1.151.868.867.572
2. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	242	V.9	106.075.313.794	104.692.276.406
V. Đầu tư tài chính dài hạn	250	V.10	-	-
1. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	253		3.000.000.000	3.000.000.000
2. Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn	254		(3.000.000.000)	(3.000.000.000)
VI. Tài sản dài hạn khác	260	V.11	79.991.378.928	77.043.404.736
1. Chi phí trả trước dài hạn	261		79.366.378.928	76.393.404.736
2. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	262		625.000.000	650.000.000
Tổng cộng tài sản	270		2.345.899.685.788	2.328.589.348.397

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN (TIẾP)

Tại ngày 30 tháng 09 năm 2024

Đơn vị tính: đồng

NGUỒN VỐN	Mã số	Thuyết minh	Số cuối quý	Số đầu năm
C – NỢ PHẢI TRẢ	300		1.306.599.409.173	1.287.393.694.428
I. Nợ ngắn hạn	310		44.359.409.173	757.153.694.428
1. Phải trả người bán ngắn hạn	311	V.12.1	165.048.949	169.285.683
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	54.932.594	1.567.601.503
4. Phải trả người lao động	314		-	741.521.998
5. Chi phí phải trả ngắn hạn	315	V.12.4	12.679.404.150	21.197.154.836
6. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	318	V.12.5	-	-
7. Phải trả ngắn hạn khác	319	V.12.5	30.109.211.946	570.682.567.249
8. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	320		-	161.726.435.623
9. Dự phòng phải trả ngắn hạn	321		-	-
10. Quỹ khen thưởng phúc lợi	322		1.350.811.534	1.069.127.536
II. Nợ dài hạn	330		1.262.240.000.000	530.240.000.000
1. Phải trả dài hạn khác	337	V.13	944.240.000.000	240.000.000
2. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	338		318.000.000.000	530.000.000.000
D - VỐN CHỦ SỞ HỮU	400		1.039.300.276.615	1.041.195.653.969
I. Vốn chủ sở hữu	410	V.14.1	1.039.300.276.615	1.041.195.653.969
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		137.734.756.986	139.630.134.340
- LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối kỳ trước	421A		138.730.134.340	133.649.357.543
- LNST chưa phân phối kỳ này	421B		(995.377.354)	5.980.776.797
II. Nguồn kinh phí và quỹ khác	430			
Tổng cộng nguồn vốn	440		2.345.899.685.788	2.328.589.348.397

Tp.Hồ Chí Minh, ngày 16 tháng 10 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 III/2024

Đơn vị tính: đồng

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Quý III		Lũy kế từ đầu năm đến cuối quý này	
			Năm 2024	Năm 2023	Năm 2024	Năm 2023
1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01	V.15	-	400.000.000	-	800.000.000
2. Các khoản giảm trừ doanh thu	02		-	-	-	-
3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	10		-	400.000.000	-	800.000.000
4. Giá vốn hàng bán	11		-	226.520.219	-	447.494.926
5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp	20		-	173.479.781	-	352.505.074
6. Doanh thu hoạt động tài chính	21	V.16	29.022.442.103	30.117.373.537	80.418.568.016	88.153.932.489
7. Chi phí tài chính	22	V.17	26.164.222.786	26.301.371.399	73.388.780.727	72.753.879.264
- Trong đó: Chi phí lãi vay	23		26.164.222.786	26.301.371.399	73.388.780.727	72.753.879.264
8. Chi phí bán hàng	25	V.18			-	-
9. Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	V.19	2.777.374.544	2.095.405.374	7.977.057.242	6.123.082.579
10. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh	30		80.844.773	1.894.076.545	(947.269.953)	9.629.475.720
11. Thu nhập khác	31	V.20	-	292.143.396	2.151.120	319.995.956
12. Chi phí khác	32	V.21		13.386.504	25.258.521	13.386.504
13. Lợi nhuận khác	40		-	278.756.892	(23.107.401)	306.609.452
14. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	50		80.844.773	2.172.833.437	(970.377.354)	9.936.085.172
15. Chi phí thuế TNDN hiện hành	51		-	-	-	1.595.216.347
16. Chi phí thuế TNDN hoãn lại	52			39.562.600	25.000.000	54.562.600
17. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp	60		80.844.773	2.133.270.837	(995.377.354)	8.286.306.225
18. Lãi cơ bản trên cổ phiếu (*)	70				-	-
19. Lãi suy giảm trên cổ phiếu (*)	71				-	-

Tp.Hồ Chí Minh, ngày 16 tháng 10 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 III/2024

Đơn vị tính: đồng

Chỉ tiêu	Mã số	Thuyết minh	Lũy kế từ đầu năm đến cuối quý này	
			Năm 2024	Năm 2023
I. Lưu chuyển tiền từ hoạt động kinh doanh			-	-
1. Tiền thu từ bán hàng, cung cấp dịch vụ và doanh thu khác	01		444.846.611	555.274.276
2. Tiền chi trả cho người cung cấp hàng hóa và dịch vụ	02		(4.718.684.086)	(21.145.878.158)
3. Tiền chi trả cho người lao động	03		(8.570.739.837)	(14.870.862.081)
4. Tiền lãi vay đã trả	04		(141.342.047.554)	(204.922.162.944)
5. Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	05		(1.298.885.246)	(337.511.316)
6. Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh	06		189.728.620	1.545.766.080
7. Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh	07		(4.360.591.386)	(2.277.418.391)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động KD	20		(159.656.372.878)	(241.452.792.534)
II. Lưu chuyển tiền từ hoạt động đầu tư			-	-
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		(980.000.000.000)	(500.000.000.000)
3. Tiền thu hồi cho vay, bán lại công cụ nợ của đơn vị khác	24		1.010.004.061.623	551.887.494.229
4. Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	25		-	-
5. Tiền thu đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	26		-	-
6. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27		97.741.251.395	133.664.399.417
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	30		127.745.313.018	185.551.893.646
III. Lưu chuyển tiền từ hoạt động tài chính			-	-
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		944.000.000.000	722.000.000.000
3. Tiền chi trả nợ gốc vay	34		(903.726.435.623)	(658.180.090.438)
4. Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu	36		-	-
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính	40		40.273.564.377	63.819.909.562
Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ	50		8.362.504.517	7.919.010.674
Tiền và tương đương tiền đầu kỳ	60		22.438.755.907	14.519.745.233
Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ	61		-	-
Tiền và tương đương tiền cuối kỳ	70	V.1	30.801.260.424	22.438.755.907

Tp.Hồ Chí Minh, ngày 16 tháng 10 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 III/2024

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 30/09/2024 là 25 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 phần 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 phần 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	115.672.761	112.433.058
Tiền gửi ngân hàng	385.587.663	17.326.322.849
Các khoản tương đương tiền	30.300.000.000	5.000.000.000
Tổng cộng	30.801.260.424	22.438.755.907

2. Đầu tư tài chính ngắn hạn

3. Các khoản phải thu ngắn hạn

3.1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng

3.2. Trả trước cho người bán ngắn hạn

	Số cuối quý	Số đầu năm
Nhà cung cấp khác	146.247.000	137.500.000
Công ty CP Kiến trúc tư vấn	4.473.313.593	4.473.313.593
Quản Lý Đông Dương		
Tổng cộng	4.619.560.593	4.610.813.593

3.3. Phải thu về cho vay ngắn hạn

	Số cuối quý	Số đầu năm
Phải thu về các khoản cho vay ngắn hạn	340.000.000.000	841.004.061.623
Tổng cộng	340.000.000.000	841.004.061.623

3.4. Phải thu ngắn hạn khác

	Số cuối quý	Số đầu năm
Lãi tiền gửi	-	9.616.438
Lãi cho vay ngắn hạn	16.088.221.919	33.846.164.088
Tạm ứng nhân viên	80.930.035	40.474.802
Nhà cung cấp khác	-	258.521
Tổng cộng	16.169.151.954	33.896.513.849

3.5. Trích lập dự phòng

	Số cuối quý	Số đầu năm
Cổ phiếu Cty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng điện Việt Nam.	3.000.000.000	3.000.000.000
Tổng cộng	3.000.000.000	3.000.000.000

4. Hàng tồn kho

	Số cuối quý	Số đầu năm
Dự án Chung cư Dragon Hill Premier	1.203.943.613.633	1.151.868.867.572
Tổng cộng	1.203.943.613.633	1.151.868.867.572

5. Tài sản ngắn hạn khác

	Số cuối quý	Số đầu năm
Chi phí trả trước ngắn hạn	6.445.456	7.966.200
Thuế GTGT được khấu trừ	44.260.482.899	43.879.822.055
Thuế và khoản phải thu nhà nước	-	-
Tổng cộng	44.266.928.355	43.887.788.255

6. Phải thu về cho vay dài hạn

	Số cuối quý	Số đầu năm
Phải thu về các khoản cho vay dài hạn	471.000.000.000	-
Tổng cộng	471.000.000.000	-

7. Phải thu dài hạn khác

	Số cuối quý	Số đầu năm
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	34.500.000	39.500.000
Tổng cộng	48.624.500.000	48.629.500.000

8. Tài sản cố định hữu hình

	Phương tiện vận tải, truyền dẫn	Máy móc, thiết bị	Thiết bị, dụng cụ quản lý	Tổng cộng
NGUYỄN GIÁ				
Đầu kỳ (tại ngày 01/07/2024)	1.166.809.091	218.872.987	210.923.673	1.596.605.751
Tăng trong kỳ	-	-	-	-
Giảm trong kỳ	-	-	-	-
Cuối kỳ (tại ngày 30/09/2024)	1.166.809.091	218.872.987	210.923.673	1.596.605.751
HAO MÒN LŨY KẾ				
Đầu kỳ (tại ngày 01/07/2024)	722.368.201	218.872.987	210.923.673	1.152.164.861
Tăng trong kỳ	36.462.783	-	-	36.462.783
Giảm trong kỳ	-	-	-	-
Cuối kỳ (tại ngày 30/09/2024)	758.830.984	218.872.987	210.923.673	1.188.627.644
GIÁ TRỊ CÒN LẠI				
Đầu kỳ (tại ngày 01/07/2024)	444.440.890	-	-	444.440.890
Cuối kỳ (tại ngày 30/09/2023)	407.978.107	-	-	407.978.107

9. Tài sản cố định vô hình

	Phần mềm máy tính	Bản quyền, bằng sáng chế	Tổng cộng
NGUYÊN GIÁ			
Đầu kỳ (tại ngày 01/07/2024)	124.000.000	158.383.660	282.383.660
Cuối kỳ (tại ngày 30/09/2024)	124.000.000	158.383.660	282.383.660
HAO MÒN LŨY KẾ			
Đầu kỳ (tại ngày 01/07/2024)	124.000.000	158.383.660	282.383.660
Tăng trong kỳ	-	-	-
Giảm trong kỳ	-	-	-
Cuối kỳ (tại ngày 30/09/2024)	124.000.000	158.383.660	282.383.660
GIÁ TRỊ CÒN LẠI			
Đầu kỳ (tại ngày 01/07/2024)	-	-	-
Cuối kỳ (tại ngày 30/09/2024)	-	-	-

10. 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	32.533.652.354	32.091.890.067
- Dự án Dragon Tower	73.541.661.440	72.600.386.339
Tổng cộng	106.075.313.794	104.692.276.406

11. Đầu tư tài chính dài hạn

12. Tài sản dài hạn khác

	Số cuối quý	Số đầu năm
Chi phí trả trước dài hạn	79.366.378.928	76.393.404.736
Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	625.000.000	650.000.000
Tổng cộng	79.991.378.928	77.043.404.736

13. Nợ ngắn hạn

13.1. Phải trả cho người bán ngắn hạn

	Số cuối quý	Số đầu năm
Nhà cung cấp khác	165.048.949	169.285.683
Tổng cộng	165.048.949	169.285.683

13.2. Thuế và các khoản phải nộp nhà nước

	Số đầu kỳ	Số phải nộp trong kỳ	Số đã nộp / hoàn kỳ trước	Số còn phải nộp cuối kỳ
Thuế thu nhập doanh nghiệp	-	-	-	-
Thuế thu nhập cá nhân	56.011.926	169.543.020	172.564.132	52.990.814
Thuế thu nhập cá nhân (cổ tức)	1.491.712	4.140.125	3.690.057	1.941.780
Lệ phí môn bài	-	-	-	-
Tổng cộng	57.503.638	173.683.145	176.254.189	54.932.594

13.3. Chi phí phải trả ngắn hạn

	Số cuối quý	Số đầu năm
Chi phí lãi vay	12.554.404.150	20.947.154.836
Chi phí phải trả khác	125.000.000	250.000.000
Tổng cộng	12.679.404.150	21.197.154.836

13.4. Phải trả ngắn hạn khác

	Số cuối quý	Số đầu năm
Phải trả cổ tức	6.467.545.154	6.768.701.997
Phải trả lãi vay	14.981.287.672	554.433.865.252
Tiền đặt chỗ mua căn hộ Dragon Hill Premier	8.640.000.000	9.480.000.000
Phải trả khác	20.379.120	-
Tổng cộng	30.109.211.946	570.682.567.249

13.5. Vay và nợ thuê tài chính

	Số cuối quý	Số đầu năm
Vay ngắn hạn các công ty	-	161.726.435.623
Vay dài hạn đến hạn trả	318.000.000.000	530.000.000.000
Vay dài hạn Ngân hàng	318.000.000.000	530.000.000.000
Tổng cộng	318.000.000.000	691.726.435.623

13.6. 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	944.000.000.000	-
Tổng cộng	944.240.000.000	240.000.000

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 01/07/2024)	900.000.000.000	1.565.519.629	137.653.912.213	1.039.219.431.842
Lợi nhuận trong kỳ			80.844.773	80.844.773
Trích trong kỳ quỹ khen thưởng, phúc lợi			-	-
Cuối kỳ (tại ngày 30/09/2024)	900.000.000.000	1.565.519.629	137.734.756.986	1.039.300.276.615

14.2 Vốn đầu tư chủ sở hữu

	Số cổ phần tại ngày 30/09/2024	Số vốn đã góp tại ngày 30/09/2024	Tỷ lệ vốn góp (%)
I. Các cổ đông lớn	12.233.584	122.335.840.000	13,59%
1. Công ty CP Địa ốc Đại Á	12.233.584	122.335.840.000	13,59%
II. Các cổ đông khác	77.766.416	777.664.160.000	86,41%
Tổng cộng	90.000.000	900.000.000.000	100%

15. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ

	Kỳ này	Kỳ trước
Doanh thu cung cấp dịch vụ	-	800.000.000
Tổng cộng	-	800.000.000

16. Giá vốn hàng bán

	Kỳ này	Kỳ trước
Giá vốn cung cấp dịch vụ	-	447.494.926
Tổng cộng	-	447.494.926

17. Doanh thu hoạt động tài chính

	Kỳ này	Kỳ trước
Lãi tiền gửi ngân hàng	435.258.790	179.401.045
Lãi cho vay	79.983.309.226	87.974.531.444
Tổng cộng	80.418.568.016	88.153.932.489

18. Chi phí tài chính

	Kỳ này	Kỳ trước
Chi phí lãi vay	73.388.780.727	72.753.879.264
Tổng cộng	73.388.780.727	72.753.879.264

19. Chi phí bán hàng

20. Chi phí quản lý doanh nghiệp

	<u>Kỳ này</u>	<u>Kỳ trước</u>
Chi phí nhân viên quản lý	4.167.652.711	3.338.762.963
Chi phí nguyên vật liệu quản lý	329.730.229	227.694.271
Chi phí dụng cụ, đồ dùng	106.928.933	40.957.346
Chi phí khấu hao tài sản cố định	109.388.349	86.233.400
Thuế, phí và lệ phí	4.257.816	2.625.700
Dự phòng nợ phải thu khó đòi	-	(197.813.000)
Chi phí dịch vụ mua ngoài	434.658.841	271.235.992
Chi phí bằng tiền khác	2.824.440.363	2.353.385.907
Tổng cộng	7.977.057.242	6.123.082.579

21. Thu nhập khác

	<u>Kỳ này</u>	<u>Kỳ trước</u>
Thu nhập khác	2.151.120	319.995.956
Tổng cộng	2.151.120	319.995.956

22. Chi phí khác

	<u>Kỳ này</u>	<u>Kỳ trước</u>
Chi phí phạt	25.000.000	-
Chi phí khác	258.521	13.386.504
Tổng cộng	25.258.521	13.386.504

Tp.Hồ Chí Minh, ngày 16 tháng 10 năm 2024

Người lập biểu



Ngô Anh Tuấn

Kế toán trưởng



Trần Thành Nhơn

Tổng Giám đốc
CÔNG TY
CỔ PHẦN
BẤT ĐỘNG SẢN
SÀI GÒN VI NA
QUẬN 05, TP. HỒ CHÍ MINH



Trần Thị Minh Tâm