

CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN ĐỊA ỐC SÀI GÒN 5

Báo cáo Tài chính
cho năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024
đã được kiểm toán



MỤC LỤC

Nội dung	Trang
BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC	01 - 02
BÁO CÁO CỦA KIỂM TOÁN	03 - 04
BÁO CÁO TÀI CHÍNH ĐÃ ĐƯỢC KIỂM TOÁN	
- Bảng cân đối kế toán	05 - 08
- Kết quả hoạt động kinh doanh	09 - 09
- Báo cáo lưu chuyển tiền tệ	10 - 10
- Thuyết minh báo cáo tài chính	11 - 28

031
CHI M
NG T
KIỂM
A
T.T.

D.N.0
CÔNG
PHÁT
SÀ
TINH PH

BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Ban Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần Phát triển Địa ốc Sài Gòn 5 (sau đây gọi tắt là "Công ty") trình bày báo cáo của mình và báo cáo tài chính của Công ty cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024.

CÔNG TY

Công ty Cổ phần Phát triển Địa ốc Sài Gòn 5 được chuyển đổi từ Công ty TNHH MTV Xây dựng Thương mại Sài Gòn 5 (hoạt động theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 0301260770 do Phòng Đăng ký kinh doanh - Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Hồ Chí Minh cấp lần đầu ngày 24 tháng 12 năm 2010) sang Công ty Cổ phần theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp công ty cổ phần số 0301260770 đăng ký thay đổi lần 3 ngày 20 tháng 12 năm 2022 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Tp.HCM cấp.

Vốn điều lệ của Công ty theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp công ty cổ phần số 0301260770 đăng ký thay đổi lần 3 là 512.000.000.000 đồng (Năm trăm mười hai tỷ đồng).

Vốn thực góp của Công ty tại thời điểm 31/12/2024 là 364.099.406.056 đồng (Ba trăm sáu mươi bốn tỷ không trăm chín mươi chín triệu bốn trăm lẻ sáu ngàn không trăm năm mươi sáu đồng).

Ngành nghề kinh doanh của Công ty :

Bán lẻ sách, báo, tạp chí văn phòng phẩm trong các cửa hàng chuyên doanh; Bán buôn vật liệu, thiết bị lắp đặt khác trong xây dựng; Bán buôn máy móc, thiết bị và phụ tùng máy khác; Hoạt động của các câu lạc bộ thể thao; Bán lẻ khác trong các cửa hàng kinh doanh tổng hợp; Dịch vụ ăn uống khác; Kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, chủ sử dụng hoặc đi thuê; Xây dựng nhà các loại; Xây dựng công trình kỹ thuật dân dụng khác; Chuẩn bị mặt bằng; Xây dựng công trình đường sắt và đường bộ; Hoạt động kiến trúc và tư vấn kỹ thuật có liên quan; Tư vấn, môi giới, đấu giá bất động sản, đấu giá quyền sử dụng đất.

Trụ sở chính: 2A Lý Thường Kiệt, Phường 12, Quận 05, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam

CÁC SỰ KIỆN SAU NGÀY KHOÁ SỔ KẾ TOÁN LẬP BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Không có sự kiện trọng yếu nào xảy ra sau ngày lập báo cáo tài chính đòi hỏi được điều chỉnh hay công bố trên báo cáo tài chính.

HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ, BAN TỔNG GIÁM ĐỐC VÀ BAN KIỂM SOÁT

Các thành viên của Hội đồng Quản trị bao gồm:

Bà : Tiêu Thị Hồng Phước	Chủ tịch
Ông : Đặng Anh Tú	Thành viên
Ông : Lê Văn Phăng	Thành viên

Các thành viên của Ban Tổng Giám đốc và kế toán trưởng bao gồm:

Ông : Đặng Anh Tú	Tổng Giám đốc
Ông : Nguyễn Minh Trung	Phó Tổng Giám đốc
Ông : Nguyễn Hoàng Minh	Phó Tổng Giám đốc
Ông : Trần Văn Lợi	Kế toán trưởng

Các thành viên của Ban Kiểm soát bao gồm:

Bà : Phạm Thị Hoa	Trưởng ban kiểm soát
Bà : Nguyễn Thị Huệ	Thành viên

KIỂM TOÁN VIÊN

Chi nhánh Công ty TNHH Kiểm toán AD đã thực hiện kiểm toán các Báo cáo tài chính cho Công ty.

BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

CÔNG BỐ TRÁCH NHIỆM CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC ĐỐI VỚI BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Ban Tổng Giám đốc Công ty chịu trách nhiệm về việc lập báo cáo tài chính phản ánh trung thực, hợp lý tình hình hoạt động, kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ của Công ty trong năm. Trong quá trình lập báo cáo tài chính, Ban Tổng Giám đốc Công ty cam kết đã tuân thủ các yêu cầu sau:

- Lựa chọn các chính sách kế toán thích hợp và áp dụng các chính sách này một cách nhất quán;
- Đưa ra các đánh giá và dự đoán hợp lý và thận trọng;
- Các chuẩn mực kế toán đang áp dụng được Công ty tuân thủ, không có những áp dụng sai lệch trọng yếu đến mức cần phải công bố và giải thích trong báo cáo tài chính;
- Lập và trình bày các báo cáo tài chính trên cơ sở tuân thủ các chuẩn mực kế toán, chế độ kế toán và các quy định có liên quan hiện hành;
- Lập các báo cáo tài chính dựa trên cơ sở hoạt động kinh doanh liên tục, trừ trường hợp không thể cho rằng Công ty sẽ tiếp tục hoạt động kinh doanh.

Ban Tổng Giám đốc Công ty đảm bảo rằng các sổ kế toán được lưu giữ để phản ánh tình hình tài chính của Công ty, với mức độ trung thực, hợp lý tại bất cứ thời điểm nào và đảm bảo rằng báo cáo tài chính tuân thủ các quy định hiện hành của Nhà nước. Đồng thời có trách nhiệm trong việc bảo đảm an toàn tài sản của Công ty và thực hiện các biện pháp thích hợp để ngăn chặn, phát hiện các hành vi gian lận và các vi phạm khác.

Ban Tổng Giám đốc Công ty cam kết rằng báo cáo tài chính đã phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính của Công ty tại thời điểm ngày 31 tháng 12 năm 2024, kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ cho năm tài chính kết thúc cùng ngày, phù hợp với chuẩn mực, chế độ kế toán Việt Nam và tuân thủ các quy định hiện hành có liên quan.

TP. Hồ Chí Minh, ngày 20 tháng 02 năm 2025

TM. Ban Tổng Giám đốc
Tổng Giám đốc



Đặng Anh Tú



CHI NHÁNH CÔNG TY TNHH KIỂM TOÁN AD

AD AUDIT COMPANY LIMITED BRANCH

Địa chỉ: 833 Lê Hồng Phong – Phường 12 – Quận 10 – TP.HCM

Address: 833 Le Hong Phong Street – Ward 12 – Dist 10 – HCMC

Điện thoại: 0286 2756 766

Telephone: 0286 2756 766

Fax: 0286 2756 767

Email: adbranch@outlook.com.vn

Số : 2802-1/2025/CNAD-BCKT

BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP

**Kính gửi: Hội đồng Quản trị, Ban Tổng Giám đốc và các cổ đông
Công ty Cổ phần Phát triển Địa ốc Sài Gòn 5**

Chúng tôi đã kiểm toán báo cáo tài chính của Công ty Cổ phần Phát triển Địa ốc Sài Gòn 5 được lập ngày 20 tháng 02 năm 2025 gồm: Bảng cân đối kế toán tại ngày 31 tháng 12 năm 2024, Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh, Báo cáo lưu chuyển tiền tệ và Bản thuyết minh báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024 được trình bày từ trang 05 đến trang 28 kèm theo.

Trách nhiệm của Ban Tổng Giám đốc

Ban 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 Ban 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 Ban Tổng Giám đốc cũng như đánh giá việc trình bày tổng thể báo cáo tài chính.

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

Cơ sở của ý kiến kiểm toán ngoại trừ

Tại thời điểm phát hành báo cáo kiểm toán này, một số khoản công nợ phải thu, nợ phải trả chưa được đối chiếu xác nhận đầy đủ. Hơn nữa, chúng tôi cũng không thể thực hiện được các thủ tục kiểm toán thay thế, vì vậy chúng tôi không đưa ra ý kiến về tính chính xác và đúng đắn của các khoản mục này cũng như ảnh hưởng (nếu có) của chúng đến các khoản mục khác được trình bày trên báo cáo tài chính năm 2024.

Theo Bản án sơ thẩm số 320/2024/HS-ST ngày 05/07/2024 của Tòa án Nhân dân thành phố Hồ Chí Minh, Hội đồng xét xử đã yêu cầu Công ty Cổ phần Phát triển Địa ốc Sài Gòn 5 trả lại toàn bộ số tiền chênh lệch tăng thêm 41.453.203.375 đồng cho Tổng Công ty Địa ốc Sài Gòn - TNHH MTV do liên quan đến việc Tổng Công ty Địa ốc Sài Gòn - TNHH MTV chuyển nhượng Quyền sử dụng đất mặt bằng Trung tâm thương mại Bình Đăng (xem phần thuyết minh số 07) có diện tích 4.606,5 m² tại quốc lộ 50, phường 6, quận 8, thành phố Hồ Chí Minh cho Công ty Cổ phần Phát triển Địa ốc Sài Gòn 5 và ngày 16/12/2014 Văn phòng đăng ký đất đai - Sở Tài nguyên và Môi trường Tp.HCM đã cập nhật cho Công ty đứng tên chủ sở hữu. Tại phiên tòa sơ thẩm, Công ty Cổ phần Phát triển Địa ốc Sài Gòn 5 đã đồng ý nộp lại toàn bộ số tiền chênh lệch tăng thêm là 41.453.203.375 đồng cho Tổng Công ty Địa ốc Sài Gòn - TNHH MTV, tuy nhiên Công ty chưa ghi nhận vào báo cáo tài chính số tiền chênh lệch tăng thêm nêu trên vì đang chờ ý kiến chỉ đạo từ các cơ quan có thẩm quyền và Tổng Công ty Địa ốc Sài Gòn - TNHH MTV do liên quan đến giai đoạn trước khi Công ty chuyển sang cổ phần.

Theo Thông báo số 7996/TB-CTTPHCM ngày 29/04/2021 của Cục thuế TP.HCM và theo Kết luận của Thanh tra Chính phủ số 1037/KL-TTCP ngày 26/06/2019, Công ty phải nộp bổ sung cho cơ quan thuế tiền sử dụng đất cho thửa đất có diện tích 42.776 m² tại phường Bình An, Quận 2 (nay là Thành phố Thủ Đức) với số tiền gốc là 18.012.000.000 đồng và các khoản phạt chậm nộp tính tới thời điểm 31/12/2024 theo Thông báo số 29233/TB-CCT-KDT ngày 19/02/2025 của Chi Cục thuế thành phố Thủ Đức với số tiền phạt là 6.366.012.098 đồng. Công ty chưa ghi nhận vào báo cáo tài chính số tiền sử dụng đất phải nộp bổ sung và số tiền phạt nộp chậm nêu trên vì đang chờ ý kiến chỉ đạo từ các cơ quan có thẩm quyền do liên quan đến việc cổ phần hóa trước đây của Công ty và chỉ tạm nộp cho cơ quan thuế số tiền là 2.026.204.280 đồng. (Xem phần thuyết minh số 15)

Ý kiến của kiểm toán viên

Theo ý kiến của chúng tôi, ngoại trừ những ảnh hưởng đến báo cáo tài chính được nêu ở phần "Cơ sở của ý kiến kiểm toán ngoại trừ", các Báo cáo tài chính đã phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính của Công ty Cổ phần Phát triển Địa ốc Sài Gòn 5 vào ngày 31 tháng 12 năm 2024 cũng như Kết quả sản xuất kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền của Công ty cho năm tài chính 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 trình bày tại Thuyết minh số 4 và số 6 phần Bản Thuyết minh báo cáo tài chính, số dư khoản phải thu khách hàng Công ty TNHH Tân Thịnh An khoảng 158.182.418.082 đồng là khoản phải thu của hợp đồng số 89/2008/HĐCN-QSD ngày 18/02/2008. Theo hợp đồng này, khi Công ty bàn giao mặt bằng khu thương mại thuộc dự án Chung cư kết hợp với Siêu thị Lakai tại phường 7, quận 5, Tp. HCM thì Công ty TNHH Tân Thịnh An thanh toán trước 45% giá trị hợp đồng và phần còn lại sẽ thanh toán khi Công ty hoàn tất sang tên. Năm 2009, Công ty đã bàn giao mặt bằng và năm 2012 đã chuyển tên trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và quyền sở hữu nhà ở cho Công ty TNHH Tân Thịnh An nhưng Công ty TNHH Tân Thịnh An không nhận Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và quyền sở hữu nhà ở, không xác nhận nợ, không chấp nhận thanh toán phần giá trị còn lại của hợp đồng. Ban Giám đốc Công ty tin tưởng khả năng sẽ thu hồi được khoản nợ này vì Công ty đã được tòa án cấp phúc thẩm tuyên án và vụ việc đang được giải quyết theo quy định của pháp luật.

Như trình bày tại Thuyết minh số 6 phần Bản Thuyết minh báo cáo tài chính, Số dư khoản phải thu về vốn gốc ứng trước của Công ty TNHH XDTM Gia Phú số tiền 190.482.937 đồng liên quan đến việc hợp tác xây dựng và kinh doanh công trình khách sạn Tân Đào Viên. Công ty đã được tòa án nhân dân kết luận Công ty TNHH XDTM Gia Phú phải trả cho Công ty số tiền này. Hiện nay, Công ty đang phối hợp làm việc với Chi cục Thi hành án dân sự Quận 5 để thu hồi nợ và tin chắc sẽ thu hồi khoản nợ này.

TP.Hồ Chí Minh, ngày 28 tháng 02 năm 2025

Chi nhánh Công ty TNHH Kiểm toán AD

Giám đốc

TRƯƠNG TRỌNG TRỊ

Số Giấy CN ĐKHN KT: 1878-2021-284-1

Kiểm toán viên



TRƯƠNG NGỌC ANH THÁI

Số Giấy CN ĐKHN KT: 2176-2023-284-1

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2024

Đơn vị tính: VND

Chỉ tiêu	Mã số	Thuyết minh	31/12/2024	01/01/2024
TÀI SẢN				
A. TÀI SẢN NGẮN HẠN	100		654.323.452.248	646.159.686.852
I. Tiền và các khoản tương đương tiền	110	03	7.716.957.427	4.514.160.419
1. Tiền	111		4.279.359.937	4.514.160.419
2. Các khoản tương đương tiền	112		3.437.597.490	
II. Các khoản đầu tư tài chính ngắn hạn	120			
1. Chứng khoán kinh doanh	121			
2. Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh	122			
III. Các khoản phải thu ngắn hạn	130		196.042.228.210	196.973.162.959
1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	04	154.928.047.355	153.686.791.443
2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	05	23.423.374.632	23.377.204.520
3. Phải thu nội bộ ngắn hạn	133			
4. Phải thu theo tiến độ kế hoạch hợp đồng xây dựng	134			
5. Phải thu về cho vay ngắn hạn	135			
6. Phải thu ngắn hạn khác	136	06	17.690.806.223	19.909.166.996
7. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi(*)	137			
IV. Hàng tồn kho	140		447.259.880.620	441.790.962.842
1. Hàng tồn kho	141	07	447.259.880.620	441.790.962.842
2. Dự phòng giảm giá hàng tồn kho (*)	149			
V. Tài sản ngắn hạn khác	150		3.304.385.991	2.881.400.632
1. Chi phí trả trước ngắn hạn	151	12		
2. Thuế GTGT được khấu trừ	152			
3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	153	15	3.304.385.991	2.881.400.632
4. Giao dịch mua bán lại trái phiếu Chính phủ	154			
5. Tài sản ngắn hạn khác	155			
B. TÀI SẢN DÀI HẠN	200		42.311.751.912	53.018.114.886
I. Các khoản phải thu dài hạn	210			
1. Phải thu dài hạn của khách hàng	211			
2. Trả trước cho người bán dài hạn	212			
3. Vốn kinh doanh ở đơn vị trực thuộc	213			
4. Phải thu nội bộ dài hạn	214			
5. Phải thu về cho vay dài hạn	215			
6. Phải thu dài hạn khác	216			
7. Dự phòng phải thu dài hạn khó đòi	219			

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2024

Đơn vị tính: VND

Chỉ tiêu	Mã số	Thuyết minh	31/12/2024	01/01/2024
TÀI SẢN				
II. Tài sản cố định	220		18.394.327.281	19.387.945.305
1. Tài sản cố định hữu hình	221	08	3.818.718.535	4.183.541.251
- Nguyên giá	222		13.543.478.629	13.543.478.629
- Giá trị hao mòn lũy kế (*)	223		(9.724.760.094)	(9.359.937.378)
2. Tài sản cố định thuê tài chính	224			
- Nguyên giá	225			
- Giá trị hao mòn lũy kế (*)	226			
3. Tài sản cố định vô hình	227	09	14.575.608.746	15.204.404.054
- Nguyên giá	228		19.682.108.186	19.682.108.186
- Giá trị hao mòn lũy kế (*)	229		(5.106.499.440)	(4.477.704.132)
III. Bất động sản đầu tư	230			
- Nguyên giá	231			
- Giá trị hao mòn lũy kế (*)	232			
IV. Tài sản dở dang dài hạn	240	10	114.630.364	114.630.364
1. Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang dài hạn	241			
2. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	242		114.630.364	114.630.364
V. Các khoản đầu tư tài chính dài hạn	250		1.324.477.912	1.324.477.912
1. Đầu tư vào công ty con	251			
2. Đầu tư vào công ty liên kết, liên doanh	252			
3. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	253	11	1.324.477.912	1.324.477.912
4. Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn (*)	254			
5. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	255			
VI. Tài sản dài hạn khác	260		22.478.316.355	32.191.061.305
1. Chi phí trả trước dài hạn	261	12	22.478.316.355	32.191.061.305
2. Tài sản thuê thu nhập hoãn lại	262			
3. Thiết bị, vật tư, phụ tùng thay thế dài hạn	263			
4. Tài sản dài hạn khác	268			
TỔNG CỘNG TÀI SẢN (270 = 100 + 200)	270		696.635.204.160	699.177.801.738

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2024

Đơn vị tính: VND

Chỉ tiêu	Mã số	Thuyết minh	31/12/2024	01/01/2024
NGUỒN VỐN				
C. NỢ PHẢI TRẢ	300		367.565.495.706	364.803.125.821
I. Nợ ngắn hạn	310		186.100.393.719	164.790.952.427
1. Phải trả cho người bán ngắn hạn	311	13	48.165.790.587	48.175.740.587
2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312	14	49.981.489.860	49.981.489.860
3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313	15	12.995.884	22.421.385
4. Phải trả người lao động	314		1.875.691.202	1.622.896.921
5. Chi phí phải trả ngắn hạn	315	16	10.179.578.689	4.983.077.059
6. Phải trả nội bộ ngắn hạn	316			
7. Phải trả theo tiến độ kế hoạch hợp đồng xây dựng	317			
8. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	318			
9. Phải trả ngắn hạn khác	319	17	239.355.321	17.428.890
10. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	320	18	75.600.536.083	59.942.941.632
11. Dự phòng phải trả ngắn hạn	321			
12. Quỹ khen thưởng, phúc lợi	322		44.956.093	44.956.093
13. Quỹ bình ổn giá	323			
14. Giao dịch mua bán lại trái phiếu Chính phủ	324			
II. Nợ dài hạn	330		181.465.101.987	200.012.173.394
1. Phải trả người bán dài hạn	331			
2. Người mua trả tiền trước dài hạn	332			
3. Chi phí phải trả dài hạn	333	16	27.134.222.496	27.145.753.532
4. Phải trả nội bộ về vốn kinh doanh	334			
5. Phải trả nội bộ dài hạn	335			
6. Doanh thu chưa thực hiện dài hạn	336		3.012.000.003	6.297.818.183
7. Phải trả dài hạn khác	337	17	145.068.879.488	145.818.601.679
8. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	338	18	6.250.000.000	20.750.000.000
9. Trái phiếu chuyển đổi	339			
10. Cổ phiếu ưu đãi	340			
11. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả	341			
12. Dự phòng phải trả dài hạn	342			
13. Quỹ phát triển khoa học và công nghệ	343			

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2024

Đơn vị tính: VND

Chỉ tiêu	Mã số	Thuyết minh	31/12/2024	01/01/2024
NGUỒN VỐN				
D. VỐN CHỦ SỞ HỮU	400		329.069.708.454	334.374.675.917
I. Vốn chủ sở hữu	410	19	329.069.708.454	334.374.675.917
1. Vốn đầu tư của chủ sở hữu	411		364.099.406.056	364.099.406.056
- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết	411a		364.099.406.056	364.099.406.056
- Cổ phiếu ưu đãi	411b			
2. Thặng dư vốn cổ phần	412			
3. Quyền chọn chuyển đổi trái phiếu	413			
4. Vốn khác của chủ sở hữu	414			
5. Cổ phiếu quỹ	415			
6. Chênh lệch đánh giá lại tài sản	416			
7. Chênh lệch tỷ giá hối đoái	417			
8. Quỹ đầu tư phát triển	418			
9. Quỹ hỗ trợ sắp xếp doanh nghiệp	419			
10. Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu	420			
11. Lợi nhuận chưa phân phối	421		(35.029.697.602)	(29.724.730.139)
- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối lũy kế đến cuối năm trước	421a		(29.724.730.139)	(20.271.723.411)
- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối (Lỗ) năm nay	421b		(5.304.967.463)	(9.453.006.728)
12. Nguồn vốn đầu tư xây dựng cơ bản	422			
II. Nguồn kinh phí, quỹ khác	430			
1. Nguồn kinh phí	431			
2. Nguồn kinh phí đã hình thành TSCĐ	432			
TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN (440 = 300 + 400)	440		696.635.204.160	699.177.801.738

Người lập biểu

Lưu Đỗ Thảo Phương

Kế toán trưởng

Trần Văn Lợi

TP. Hồ Chí Minh, ngày 20 tháng 02 năm 2025

Tổng Giám đốc



Đặng Anh Tú

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH

Năm 2024

Đơn vị tính: VND

Chỉ tiêu	Mã số	Thuyết minh	Năm 2024	Năm 2023
1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01	20	8.043.676.679	10.037.223.409
2. Các khoản giảm trừ doanh thu	02			
3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ (10 = 01 - 02)	10	21	8.043.676.679	10.037.223.409
4. Giá vốn hàng bán	11	22	944.040.458	1.827.300.623
5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ (20 = 10 - 11)	20		7.099.636.221	8.209.922.786
6. Doanh thu hoạt động tài chính	21	23	7.186.932.720	2.702.342.398
7. Chi phí tài chính	22	24	2.803.159.283	3.380.545.191
Trong đó: chi phí lãi vay	23		2.803.159.283	3.131.687.766
8. Chi phí bán hàng	25	25	745.894.630	743.236.356
9. Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	26	16.677.983.023	17.605.139.806
10. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh {30 = 20 + (21 - 22) - (25 + 26)}	30		(5.940.467.995)	(10.816.656.169)
11. Thu nhập khác	31	27	635.500.532	1.385.053.182
12. Chi phí khác	32	28		21.403.741
13. Lợi nhuận khác (40 = 31 - 32)	40		635.500.532	1.363.649.441
14. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế (50 = 30 + 40)	50		(5.304.967.463)	(9.453.006.728)
15. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	51	29		
16. Chi phí thuế thu nhập hoãn lại	52			
17. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp (60 = 50 - 51 - 52)	60		(5.304.967.463)	(9.453.006.728)
18. Lãi cơ bản trên cổ phiếu (*)	70			
19. Lãi suy giảm trên cổ phiếu	71			

Người lập biểu

Lưu Đỗ Thảo Phương

Kế toán trưởng

Trần Văn Lợi

TP. Hồ Chí Minh, ngày 20 tháng 02 năm 2025

Tổng Giám đốc



Đặng Anh Tú

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ
(Theo phương pháp trực tiếp)
Năm 2024

Đơn vị tính: VND

Mã số	Chi tiêu	Thuyết minh	Năm 2024	Năm 2023
I. Lưu chuyển tiền từ hoạt động kinh doanh				
01	1. Tiền thu từ bán hàng, cung cấp dịch vụ và doanh thu khác		9.600.834.544	13.211.497.522
02	2. Tiền chi trả cho người cung cấp hàng hóa và dịch vụ		(1.124.024.537)	(654.502.220)
03	3. Tiền chi trả cho người lao động		(3.398.888.640)	(3.211.763.715)
04	4. Tiền chi trả lãi vay		(67.647.229)	(821.071.331)
05	5. Tiền chi nộp thuế thu nhập doanh nghiệp			
06	6. Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh		5.236.149.217	2.641.546.130
07	7. Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh		(8.706.264.679)	(7.995.699.014)
20	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh		1.540.158.676	3.170.007.372
II. Lưu chuyển tiền từ hoạt động đầu tư				
21	1. Tiền chi để mua sắm, xây dựng TSCĐ và các TS dài hạn khác			
22	2. Tiền thu từ thanh lý nhượng bán TSCĐ và các TS dài hạn khác		635.500.532	330.015.025
23	3. Tiền chi cho vay, mua các công nợ của đơn vị khác			
24	4. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác			
25	5. Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác.			
26	6. Tiền thu hồi đầu tư đầu tư góp vốn vào đơn vị khác.			
27	7. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia		172.513.141	97.485.727
30	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư		808.013.673	427.500.752
III. Lưu chuyển tiền từ hoạt động tài chính				
31	1. Tiền thu từ phát hành cổ phiếu, nhận vốn góp của chủ sở hữu			
32	2. Tiền chi trả vốn góp cho các chủ sở hữu, mua lại cổ phiếu của doanh nghiệp đã phát hành			
33	3. Tiền vay ngắn hạn, dài hạn nhận được		1.276.890.000	5.022.217.000
34	4. Tiền chi trả nợ gốc vay		(422.265.341)	(13.270.000.000)
35	5. Tiền chi trả nợ thuê tài chính			
36	6. Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu			
40	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính		854.624.659	(8.247.783.000)
50	Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ		3.202.797.008	(4.650.274.876)
60	Tiền và tương đương tiền đầu kỳ		4.514.160.419	9.164.435.295
61	Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ			
70	Tiền và tương đương tiền cuối kỳ		7.716.957.427	4.514.160.419

Người lập biểu

Lưu Đỗ Thảo Phương

Kế toán trưởng

Trần Văn Lợi

TP. Hồ Chí Minh, ngày 20 tháng 02 năm 2025

Tổng Giám đốc



Đặng Anh Tú

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Năm 2024

1. Đặc điểm hoạt động của doanh nghiệp

Hình thức sở hữu vốn

Công ty Cổ phần Phát triển Địa ốc Sài Gòn 5 được chuyển đổi từ Công ty TNHH MTV Xây dựng Thương mại Sài Gòn 5 (hoạt động theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 0301260770 do Phòng Đăng ký kinh doanh - Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Hồ Chí Minh cấp lần đầu ngày 24 tháng 12 năm 2010) sang Công ty Cổ phần theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp công ty cổ phần số 0301260770 đăng ký thay đổi lần 3 ngày 20 tháng 12 năm 2022 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Tp.HCM cấp.

Vốn điều lệ của Công ty theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp công ty cổ phần số 0301260770 đăng ký thay đổi lần 3 là 512.000.000.000 đồng (Năm trăm mười hai tỷ đồng).

Vốn thực góp của Công ty tại thời điểm 31/12/2024 là 364.099.406.056 đồng (Ba trăm sáu mươi bốn tỷ không trăm chín mươi chín triệu bốn trăm lẻ sáu ngàn không trăm năm mươi sáu đồng).

Tổng số nhân viên Công ty tại ngày 31 tháng 12 năm 2024 là 33 người (tại ngày 31 tháng 12 năm 2023 là 34 người).

Trụ sở chính: 2A Lý Thường Kiệt, Phường 12, Quận 05, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam

Lĩnh vực kinh doanh:

Lĩnh vực kinh doanh của Công ty là dịch vụ, thương mại.

Ngành nghề kinh doanh của Công Ty gồm:

Bán lẻ sách, báo, tạp chí văn phòng phẩm trong các cửa hàng chuyên doanh; Bán buôn vật liệu, thiết bị lắp đặt khác trong xây dựng; Bán buôn máy móc, thiết bị và phụ tùng máy khác; Hoạt động của các câu lạc bộ thể thao; Bán lẻ khác trong các cửa hàng kinh doanh tổng hợp; Dịch vụ ăn uống khác; Kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, chủ sử dụng hoặc đi thuê; Xây dựng nhà các loại; Xây dựng công trình kỹ thuật dân dụng khác; Chuẩn bị mặt bằng; Xây dựng công trình đường sắt và đường bộ; Hoạt động kiến trúc và tư vấn kỹ thuật có liên quan; Tư vấn, môi giới, đấu giá bất động sản, đấu giá quyền sử dụng đất.

Cấu trúc Công ty

Các đơn vị trực thuộc không có tư cách pháp nhân hạch toán phụ thuộc

Tên đơn vị	Địa chỉ
- Chi nhánh Công ty Cổ phần Phát triển Địa ốc Sài Gòn 5 - Trung tâm Thể thao Đa năng Sài Gòn 5	6A đường 31, KP2, Phường Bình An, Quận 02, Tp. HCM

2. CHẾ ĐỘ VÀ CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN ÁP DỤNG TẠI CÔNG TY

Kỳ kế toán, đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán

Kỳ kế toán năm của Công ty bắt đầu từ ngày 01 tháng 01 và kết thúc vào ngày 31 tháng 12 hàng năm.

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

Chuẩn mực và Chế độ kế toán áp dụng

Chế độ kế toán áp dụng:

Công ty áp dụng Chế độ kế toán doanh nghiệp ban hành theo Thông tư số 200/2014/TT-BTC ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính và các văn bản hướng dẫn sửa đổi, bổ sung.

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

Công ty đã áp dụng các Chuẩn mực kế toán Việt Nam và các văn bản hướng dẫn Chuẩn mực do Nhà nước đã ban hành. Các báo cáo tài chính được lập và trình bày theo đúng mọi quy định của từng chuẩn mực, thông tư hướng dẫn thực hiện chuẩn mực và Chế độ kế toán hiện hành đang áp dụng.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Năm 2024

Giả định hoạt động liên tục

Báo cáo tài chính đã được lập trên cơ sở hoạt động liên tục, với giả định rằng Công ty sẽ có thể sử dụng các tài sản và thanh toán các khoản nợ phải trả của Công ty trong quá trình hoạt động kinh doanh bình thường trong tương lai gần.

Hình thức kế toán áp dụng

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

Các nghiệp vụ bằng ngoại tệ

Tỷ giá đối với các giao dịch bằng ngoại tệ phát sinh trong kỳ:

- Tỷ giá giao dịch thực tế khi mua bán ngoại tệ (hợp đồng mua bán ngoại tệ giao ngay, hợp đồng kỳ hạn, hợp đồng tương lai, hợp đồng quyền chọn, hợp đồng hoán đổi): Là tỷ giá ký kết trong hợp đồng mua, bán ngoại tệ giữa Công ty và ngân hàng thương mại;
- Tỷ giá giao dịch thực tế khi góp vốn hoặc nhận vốn góp: Là tỷ giá mua ngoại tệ của ngân hàng nơi Công ty mở tài khoản để nhận vốn của nhà đầu tư tại ngày góp vốn;
- Tỷ giá giao dịch thực tế khi ghi nhận nợ phải thu: Là tỷ giá mua của ngân hàng thương mại nơi Công ty chỉ định khách hàng thanh toán tại thời điểm giao dịch phát sinh;
- Tỷ giá giao dịch thực tế khi ghi nhận nợ phải trả: Là tỷ giá bán của ngân hàng thương mại nơi Công ty dự kiến giao dịch tại thời điểm giao dịch phát sinh;
- Đối với các giao dịch mua sắm tài sản hoặc các khoản chi phí được thanh toán ngay bằng ngoại tệ (không qua các tài khoản phải trả), tỷ giá giao dịch thực tế là tỷ giá mua của ngân hàng thương mại nơi Công ty thực hiện thanh toán.

Tỷ giá khi đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ tại thời điểm lập Báo cáo tài chính:

- Đối với khoản mục phân loại là tài sản áp dụng tỷ giá mua ngoại tệ;
- Đối với tiền gửi ngoại tệ áp dụng tỷ giá mua của chính ngân hàng nơi Công ty mở tài khoản ngoại tệ;
- Đối với khoản mục phân loại là nợ phải trả áp dụng tỷ giá bán ngoại tệ của ngân hàng thương mại nơi Công ty thường xuyên có giao dịch.

Tất cả các khoản chênh lệch tỷ giá thực tế phát sinh trong kỳ và chênh lệch do đánh giá lại số dư các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ cuối kỳ được hạch toán vào kết quả kinh doanh của kỳ kế toán.

Nguyên tắc ghi nhận các khoản tiền và các khoản tương đương tiền

Tiền và các khoản tương đương tiền bao gồm tiền mặt tại quỹ, các khoản tiền gửi không kỳ hạn, các khoản đầu tư ngắn hạn không quá 3 tháng có khả năng thanh khoản cao, dễ dàng chuyển đổi thành tiền và ít rủi ro liên quan đến việc biến động giá trị

Nguyên tắc ghi nhận các khoản phải thu

Nợ phải thu là số tiền có thể thu hồi của khách hàng hoặc các đối tượng khác. Nợ phải thu được trình bày theo giá trị ghi sổ trừ đi các khoản dự phòng phải thu khó đòi.

Dự phòng phải thu khó đòi được trích lập cho những khoản nợ phải thu đã quá hạn thanh toán từ sáu tháng trở lên hoặc các khoản nợ phải thu mà người nợ khó có khả năng thanh toán do bị thanh lý, phá sản hay các khó khăn tương tự.

Nguyên tắc ghi nhận hàng tồn kho

Hàng tồn kho được tính theo giá gốc. Trường hợp giá trị thuần có thể thực hiện được thấp hơn giá gốc thì phải tính theo giá trị thuần có thể thực hiện được. Giá gốc hàng tồn kho bao gồm chi phí mua, chi phí chế biến và các chi phí liên quan trực tiếp khác phát sinh để có được hàng tồn kho ở địa điểm và trạng thái hiện tại.

Giá trị hàng tồn kho được xác định theo phương pháp bình quân gia quyền.

Hàng tồn kho được hạch toán theo phương pháp kê khai thường xuyên.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Năm 2024

Dự phòng giảm giá hàng tồn kho được lập vào thời điểm cuối năm là số chênh lệch giữa giá gốc của hàng tồn kho lớn hơn giá trị thuần có thể thực hiện được của chúng.

Nguyên tắc ghi nhận và khấu hao tài sản cố định (TSCĐ):

Tài sản cố định hữu hình, tài sản cố định vô hình được ghi nhận theo giá gốc. Trong quá trình sử dụng, tài sản cố định hữu hình, tài sản cố định vô hình được ghi nhận theo nguyên giá, hao mòn lũy kế và giá trị còn lại.

Khấu hao được trích theo phương pháp đường thẳng.

- Nhà cửa, vật kiến trúc	05 - 50 năm
- Máy móc, thiết bị	06 - 20 năm
- Phương tiện vận tải	06 - 30 năm
- Thiết bị, dụng cụ quản lý	03 - 08 năm
- Các tài sản khác	04 - 25 năm

Nguyên tắc ghi nhận các khoản đầu tư tài chính

Các khoản đầu tư chứng khoán tại thời điểm báo cáo, nếu:

- Có thời hạn thu hồi hoặc đáo hạn không quá 3 tháng kể từ ngày mua khoản đầu tư đó được coi là "tương đương tiền";
- Có thời hạn thu hồi vốn dưới 1 năm hoặc trong 1 chu kỳ kinh doanh được phân loại là tài sản ngắn hạn;
- Có thời hạn thu hồi vốn trên 1 năm hoặc hơn 1 chu kỳ kinh doanh được phân loại là tài sản dài hạn.

Dự phòng giảm giá đầu tư được lập vào thời điểm cuối năm là số chênh lệch giữa giá gốc của các khoản đầu tư được hạch toán trên sổ kế toán lớn hơn giá trị thị trường của chúng tại thời điểm lập dự phòng.

Nguyên tắc kế toán nợ phải trả

Nguyên tắc ghi nhận: Bao gồm các khoản phải trả người bán, người mua trả tiền trước, phải trả nội bộ, phải trả khác, khoản vay tại thời điểm báo cáo, nếu:

- Có thời hạn thanh toán dưới 1 năm được phân loại là nợ ngắn hạn.
- Có thời hạn thanh toán trên 1 năm được phân loại là nợ dài hạn.

Thuế thu nhập hoãn lại được phân loại là nợ dài hạn.

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 hoặc tại ngày kết thúc kỳ kế toán giữa niên độ.

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.

Nguyên tắc ghi nhận và vốn hóa các khoản chi phí đi vay

Chi phí đi vay được ghi nhận vào chi phí sản xuất, kinh doanh trong kỳ khi phát sinh, trừ chi phí đi vay liên quan trực tiếp đến việc đầu tư xây dựng hoặc sản xuất tài sản dở dang được tính vào giá trị của tài sản đó (được vốn hóa) khi có đủ các điều kiện quy định trong Chuẩn mực Kế toán Việt Nam số 16 "Chi phí đi vay".

Chi phí đi vay liên quan trực tiếp đến việc đầu tư xây dựng hoặc sản xuất tài sản dở dang được tính vào giá trị của tài sản đó (được vốn hóa), bao gồm các khoản lãi tiền vay, phân bổ các khoản chiết khấu hoặc phụ trội khi phát hành trái phiếu, các khoản chi phí phụ phát sinh liên quan tới quá trình làm thủ tục vay.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Năm 2024

Nguyên tắc ghi nhận và phân bổ chi phí trả trước

Các chi phí trả trước chỉ liên quan đến chi phí sản xuất kinh doanh năm tài chính hiện tại được ghi nhận là chi phí trả trước ngắn hạn và được tính vào chi phí sản xuất kinh doanh trong năm tài chính.

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.

Nguyên tắc ghi nhận vốn chủ sở hữu

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

Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp sau khi được Đại hội cổ đông phê duyệt được trích lập các quỹ theo điều lệ Công ty và các quy định pháp lý hiện hành, sẽ phân chia cho các bên dựa trên tỷ lệ vốn góp.

Nguyên tắc và phương pháp 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.

Nguyên tắc và phương pháp ghi nhận chi phí tài chính

Các khoản chi phí được ghi nhận vào chi phí tài chính gồm: chi phí tài chính, chi phí chênh lệch lỗ tỷ giá hối đoái được ghi nhận khi thực tế có phát sinh và được hạch toán vào chi phí tài chính trong kỳ.

Nguyên tắc và phương pháp ghi nhận chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành

Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành được xác định trên cơ sở thu nhập chịu thuế và thuế suất thuế TNDN trong năm hiện hành 20%.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Năm 2024

Đơn vị tính: VND

03. TIỀN

	31/12/2024	01/01/2024
Tiền mặt	82.673.877	90.809.406
- Tiền mặt VND	82.673.877	90.809.406
Tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn	4.196.686.060	4.423.351.013
- Tiền gửi VND	4.196.686.060	4.423.351.013
Các khoản tương đương tiền	3.437.597.490	
- Tiền gửi VND (*)	3.437.597.490	
Cộng	7.716.957.427	4.514.160.419

(*) Các khoản tương đương tiền thể hiện các khoản tiền gửi có kỳ hạn 1 tháng bằng đồng Việt Nam tại các ngân hàng thương mại với lãi suất cố định là từ 4,1%/năm đến 4,3%/năm.

04. PHẢI THU NGẮN HẠN CỦA KHÁCH HÀNG

	Ngoại tệ	31/12/2024	01/01/2024
- Nguyễn Kim Kết			208.879.321
- Công ty TNHH Tân Thịnh An (*)	5.880.008,81 USD	148.646.622.717	141.531.812.057
- Công ty TNHH ASANEA		1.700.000.000	1.700.000.000
- Hoàng Huỳnh		87.558.278	87.558.278
- Công ty CP Địa ốc 10		2.490.787.170	2.490.787.170
- Các khoản phải thu khác		2.003.079.190	7.667.754.617
Cộng		154.928.047.355	153.686.791.443

(*) Khoản phải thu Công ty TNHH Tân Thịnh An đang hạch toán khoản phải thu khách hàng là 148.646.622.717 VND và phải thu khác ở phần thuyết minh số 6 số tiền 9.535.795.365 VND là khoản phải thu của hợp đồng số 89/2008/HĐCN-QSD ngày 18/02/2008. Theo hợp đồng này, khi Công ty bàn giao mặt bằng khu thương mại thuộc dự án Chung cư kết hợp với Siêu thị Lakai tại phường 7, quận 5, Tp. HCM thì Công ty TNHH Tân Thịnh An thanh toán trước 45% giá trị hợp đồng và phần còn lại sẽ thanh toán khi Công ty hoàn tất sang tên. Năm 2009, Công ty đã bàn giao mặt bằng và năm 2012 đã chuyển tên trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và quyền sở hữu nhà ở cho Công ty TNHH Tân Thịnh An nhưng Công ty TNHH Tân Thịnh An không nhận Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và quyền sở hữu nhà ở, không xác nhận nợ, không chấp nhận thanh toán phần giá trị còn lại của hợp đồng. Ban Giám đốc Công ty tin tưởng khả năng sẽ thu hồi được khoản nợ này vì Công ty đã được tòa án cấp phúc thẩm tuyên án và vụ việc đang được giải quyết theo quy định của pháp luật.

05. TRẢ TRƯỚC CHO NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN

	31/12/2024	01/01/2024
- Tổng Công ty Xây dựng số 1 - CTCP (*)	19.483.694.832	19.483.694.832
- Công ty CP Kiểm định Xây dựng Sài Gòn (TVGS)	632.500.000	632.500.000
- Công ty TNHH Tư Vấn Thiết Kế Hòa Bình	1.815.654.800	1.815.654.800
- Công ty Cổ phần Thiết kế Xây dựng A2B Việt Nam	1.260.000.000	1.260.000.000
- Trả trước người bán khác	231.525.000	185.354.888
Cộng	23.423.374.632	23.377.204.520

(*) Tạm ứng theo hợp đồng xây dựng số 18/HĐ-SG5 ngày 20/07/2018 cho Tổng Công ty Xây dựng số 1 - CTCP thi công dự án "Khu thương mại dịch vụ - căn hộ Bình Đăng" với nội dung công việc là thi công xây dựng và lắp đặt thiết bị cho dự án theo đơn giá cố định.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Năm 2024

Đơn vị tính: VND

06. PHẢI THU NGẮN HẠN KHÁC

	Ngoại tệ	31/12/2024	01/01/2024
- Phải thu về cổ phần hóa		867.332.720	867.332.720
- Tạm ứng		213.874.828	117.949.342
- Ký quỹ, ký cược		777.802.004	777.802.004
- Công ty TNHH XDTM Gia Phú (*)		190.482.937	2.947.258.627
- Chi cục Thi hành án Quận 5			55.021.767
- Công ty TNHH Tân Thịnh An (VND)		89.894.800	89.894.800
- Công ty TNHH Tân Thịnh An (USD)	373.651,13 USD	9.445.900.565	8.993.782.698
- Văn Phòng UBND Quận 5		865.012.436	865.012.436
- Tổng Cty - Pen House		4.201.138.828	4.201.138.828
- Tổng Công ty		509.500.015	509.500.015
- Phải thu khác		529.867.090	484.473.759
Cộng		17.690.806.223	19.909.166.996

(*) Khoản phải thu về lãi trả chậm phát sinh tạm tính và vốn gốc ứng trước của Công ty TNHH XDTM Gia Phú số tiền 2.947.258.627 VND liên quan đến việc hợp tác xây dựng và kinh doanh công trình khách sạn Tân Đào Viên. Công ty đã được tòa án nhân dân kết luận Công ty TNHH XDTM Gia Phú phải trả cho Công ty số tiền này, bao gồm: 2.756.775.690 đồng là số tiền lãi trả chậm phát sinh tạm tính còn lại mà Công ty TNHH XDTM Gia Phú phải trả cho Công ty và 190.482.937 đồng là vốn gốc ứng trước cho các nhà cung cấp để thực hiện dự án. Công ty đã nhận được 2.756.775.690 đồng từ Chi cục thi hành án dân sự Quận 5 theo giấy báo có ngày 30/01/2024, ngày 03/04/2024 và ngày 07/08/2024. Hiện nay, Công ty vẫn đang phối hợp làm việc với Chi cục thi hành án dân sự Quận 5 để tiếp tục thu hồi khoản vốn gốc ứng trước cho các nhà cung cấp để thực hiện dự án và tin chắc sẽ thu hồi khoản nợ này.

07. HÀNG TỒN KHO

	31/12/2024		01/01/2024	
	Giá gốc	Dự Phòng	Giá gốc	Dự Phòng
- Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang (*)	447.259.880.620		441.790.962.842	
+ Công trình TTTM Bình Đăng (**)	292.006.573.856		286.921.670.073	
+ Công trình Lương Thế Vinh	143.344.985.740		142.976.403.685	
+ Công trình Phước Long A, Quận 9	9.517.743.933		9.508.261.389	
+ Công trình khác	2.390.577.091		2.384.627.695	
Cộng	447.259.880.620		441.790.962.842	

(*) Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang là toàn bộ các khoản chi phí của các dự án bất động sản của Công ty xây dựng để bán.

(**) Theo Bản án sơ thẩm số 320/2024/HS-ST ngày 05/07/2024 của Tòa án Nhân dân thành phố Hồ Chí Minh, Hội đồng xét xử đã yêu cầu Công ty Cổ phần Phát triển Địa ốc Sài Gòn 5 trả lại toàn bộ số tiền chênh lệch tăng thêm 41.453.203.375 đồng cho Tổng Công ty Địa ốc Sài Gòn - TNHH MTV do liên quan đến việc Tổng Công ty Địa ốc Sài Gòn - TNHH MTV chuyển nhượng Quyền sử dụng đất mặt bằng Trung tâm thương mại Bình Đăng có diện tích 4.606,5 m² tại quốc lộ 50, phường 6, quận 8, thành phố Hồ Chí Minh cho Công ty Cổ phần Phát triển Địa ốc Sài Gòn 5 và ngày 16/12/2014 Văn phòng đăng ký đất đai - Sở Tài nguyên và Môi trường Tp.HCM đã cập nhật cho Công ty đứng tên chủ sở hữu. Tại phiên tòa sơ thẩm, Công ty Cổ phần Phát triển Địa ốc Sài Gòn 5 đã đồng ý nộp lại toàn bộ số tiền chênh lệch tăng thêm là 41.453.203.375 đồng cho Tổng Công ty Địa ốc Sài Gòn - TNHH MTV, tuy nhiên Công ty chưa ghi nhận vào báo cáo tài chính số tiền chênh lệch tăng thêm nêu trên vì đang chờ ý kiến chỉ đạo từ các cơ quan có thẩm quyền và Tổng Công ty Địa ốc Sài Gòn - TNHH MTV do liên quan đến giai đoạn trước khi Công ty chuyển sang cổ phần.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Năm 2024

Đơn vị tính: VND

08. TĂNG, GIẢM TÀI SẢN CÓ ĐỊNH HỮU HÌNH (TSCĐ)

Chỉ tiêu	Nhà cửa vật kiến trúc	Phương tiện vận tải	Thiết bị quản lý	TSCĐ khác	Tổng cộng
Nguyên giá TSCĐ hữu hình					
Số dư đầu năm	11.071.143.167	1.528.181.818	510.840.311	433.313.333	13.543.478.629
Số tăng trong năm					
- Mua trong năm					
Số giảm trong năm					
- Thanh lý, nhượng bán					
Số dư cuối năm	11.071.143.167	1.528.181.818	510.840.311	433.313.333	13.543.478.629
Giá trị hao mòn lũy kế					
Số dư đầu năm	6.936.284.774	1.528.181.818	462.157.453	433.313.333	9.359.937.378
Số tăng trong năm	345.675.444		19.147.272		364.822.716
- Khấu hao trong năm	345.675.444		19.147.272		364.822.716
Số giảm trong năm					
- Thanh lý, nhượng bán					
Số dư cuối năm	7.281.960.218	1.528.181.818	481.304.725	433.313.333	9.724.760.094
Giá trị còn lại của TSCĐ hữu hình					
1. Tại ngày đầu năm	4.134.858.393		48.682.858		4.183.541.251
2. Tại ngày cuối năm	3.789.182.949		29.535.586		3.818.718.535

Nguyên giá TSCĐ hữu hình cuối kỳ đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng là 4.198.557.111 VND.
Giá trị còn lại cuối kỳ của TSCĐ hữu hình dùng để thế chấp, cầm cố đảm bảo khoản vay là 3.062.424.732 VND.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Năm 2024

Đơn vị tính: VND

09. TĂNG, GIẢM TÀI SẢN CÓ ĐỊNH VÔ HÌNH

Chỉ tiêu	Quyền sử dụng đất	Phần mềm	Tổng cộng
I. Nguyên giá			
Số dư đầu năm	19.652.108.186	30.000.000	19.682.108.186
Số tăng trong năm			
Số giảm trong năm			
Số dư cuối năm	19.652.108.186	30.000.000	19.682.108.186
II. Giá trị hao mòn lũy kế			
Số dư đầu năm	4.447.704.132	30.000.000	4.477.704.132
Số tăng trong năm	628.795.308		628.795.308
- Khấu hao trong năm	628.795.308		628.795.308
Giảm trong kỳ			
Số dư cuối năm	5.076.499.440	30.000.000	5.106.499.440
III. Giá trị còn lại			
Tại ngày đầu năm	15.204.404.054		15.204.404.054
Tại ngày cuối năm	14.575.608.746		14.575.608.746

Nguyên giá TSCĐ vô hình cuối kỳ đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng là 30.000.000 VND.

Giá trị còn lại cuối kỳ của TSCĐ vô hình dùng để thế chấp, cầm cố đảm bảo khoản vay là 10.769.439.703 VND.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Năm 2024

Đơn vị tính: VND

10. TÀI SẢN DỒ DANG DÀI HẠN

	31/12/2024	01/01/2024
Chi phí xây dựng cơ bản dở dang		
- Chi phí xây dựng bên ngoài khu thể thao đa năng	114.630.364	114.630.364
Cộng	114.630.364	114.630.364

11. ĐẦU TƯ GÓP VỐN VÀO ĐƠN VỊ KHÁC

	31/12/2024		01/01/2024	
	Giá gốc	Giá trị hợp lý	Giá gốc	Giá trị hợp lý
- Công ty CP Phát triển Nam Sài Gòn	1.304.376.019	1.304.376.019	1.304.376.019	1.304.376.019
- Quỹ tín dụng Chợ Lớn	20.101.893	20.101.893	20.101.893	20.101.893
Cộng	1.324.477.912	1.324.477.912	1.324.477.912	1.324.477.912

12. CHI PHÍ TRẢ TRƯỚC

	31/12/2024	01/01/2024
Dài hạn	22.478.316.355	32.191.061.305
- Lợi thế kinh doanh	16.201.465.997	24.302.198.993
- Chi phí chờ kết chuyển	3.227.703.768	4.854.862.312
- Chi phí môi giới (*)	2.818.181.818	2.818.181.818
- Chi phí trả trước khác (*)	230.964.772	215.818.182
Cộng	22.478.316.355	32.191.061.305

(*) Chủ yếu là chi phí môi giới, chi phí quảng cáo của dự án TTTM Bình Đăng đang trong quá trình đầu tư xây dựng dở dang.

13. PHẢI TRẢ CHO NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN

	31/12/2024	01/01/2024
- Tổng Công ty CP Địa Ốc Sài Gòn - TNHH MTV	48.085.422.692	48.085.422.692
- Phải trả người bán khác	80.367.895	90.317.895
Cộng	48.165.790.587	48.175.740.587

14. NGƯỜI MUA TRẢ TIỀN TRƯỚC NGẮN HẠN

	31/12/2024	01/01/2024
- Công ty Cổ phần Tập Đoàn Danh Khôi	49.981.489.860	49.981.489.860
Cộng	49.981.489.860	49.981.489.860

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Năm 2024

Đơn vị tính: VND

15. THUẾ VÀ CÁC KHOẢN PHẢI THU/PHẢI TRẢ NHÀ NƯỚC

	31/12/2024	Số phải nộp trong năm	Số đã nộp trong năm	01/01/2024
Các khoản phải thu				
Thuế thu nhập cá nhân	120.038.466	8.227.584	7.931.346	120.334.704
Thuế TNDN	1.158.143.245			1.158.143.245
Thuế nhà đất, tiền thuê đất(*)	2.026.204.280	58.070.409	481.352.006	1.602.922.683
Cộng	3.304.385.991	66.297.993	489.283.352	2.881.400.632
Các khoản phải trả				
Thuế giá trị gia tăng	12.995.884	444.700.688	454.126.189	22.421.385
Thuế khác		4.485.066	4.485.066	
Cộng	12.995.884	449.185.754	458.611.255	22.421.385

(*) Theo Thông báo số 7996/TB-CTTPHCM ngày 29/04/2021 của Cục thuế TP.HCM và theo Kết luận của Thanh tra Chính phủ số 1037/KL-TTCP ngày 26/06/2019, Công ty phải nộp bổ sung cho cơ quan thuế tiền sử dụng đất cho thửa đất có diện tích 42.776 m² tại phường Bình An, Quận 2 (nay là Thành phố Thủ Đức) với số tiền gốc là 18.012.000.000 đồng và các khoản phạt chậm nộp tính tới thời điểm 31/12/2024 theo Thông báo số 29233/TB-CCT-KDT ngày 19/02/2025 của Chi Cục thuế thành phố Thủ Đức với số tiền phạt là 6.366.012.098 đồng. Công ty chưa ghi nhận vào báo cáo tài chính số tiền sử dụng đất phải nộp bổ sung và số tiền phạt nộp chậm nêu trên vì đang chờ ý kiến chỉ đạo từ các cơ quan có thẩm quyền do liên quan đến việc cổ phần hóa trước đây của Công ty và chỉ tạm nộp cho cơ quan thuế số tiền là 2.026.204.280 đồng.

16. CHI PHÍ PHẢI TRẢ

	31/12/2024	01/01/2024
16.1 Ngắn hạn	10.179.578.689	4.983.077.059
- Trích trước chi phí lãi vay	10.179.578.689	4.983.077.059
16.2 Dài hạn	27.134.222.496	27.145.753.532
- Trích trước tiền thuê đất TTTM Hùng Vương	27.134.222.496	27.145.753.532
Cộng	37.313.801.185	32.128.830.591

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Năm 2024

Đơn vị tính: VND

17. PHẢI TRẢ KHÁC

	Ngoại tệ	31/12/2024	01/01/2024
17.1 Ngắn hạn		239.355.321	17.428.890
- Kinh phí công đoàn		22.986.112	
- Phải trả CB-CNV		37.101.325	14.453.890
- Các khoản phải trả, phải nộp khác		179.267.884	2.975.000
17.2 Dài hạn		145.068.879.488	145.818.601.679
- Phải trả dự án hợp tác Bình Đăng		14.733.193.826	14.733.193.826
- Phải trả tiền góp vốn Công Ty CP Địa Ốc Tân Bình		23.662.478.120	23.662.478.120
- Tổng Công Ty Địa Ốc Sài Gòn - TNHH MTV		43.830.897.800	43.830.897.800
- Phải trả tiền góp vốn DA LTV (Công Ty CP Địa Ốc 10)		24.815.743.400	24.815.743.400
- Nhận ký cược ký quỹ dài hạn :		38.026.566.342	38.776.288.533
+ Công ty TNHH Tân Thịnh An (đặt cọc đảm bảo thực hiện HĐ)	490.000,00 USD	12.519.990.000	11.960.900.000
+ Công ty CP Đầu tư và Dịch vụ Đất Xanh (ký quỹ đảm bảo thực hiện dự án)		22.400.000.000	24.300.000.000
+ Các khoản khác		3.106.576.342	2.515.388.533
Cộng		145.308.234.809	145.836.030.569

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Năm 2024

Đơn vị tính: VND

18. VAY VÀ NỢ THUẾ TÀI CHÍNH

18.1. Vay và nợ thuế tài chính ngắn hạn

	31/12/2024		Trong năm		01/01/2024	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Tăng trong năm	Giảm trong năm	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
Vay ngắn hạn	34.831.801.424	34.831.801.424	1.579.859.792	421.000.000	33.672.941.632	33.672.941.632
- Ngân Hàng Nông Nghiệp và Phát Triển Nông Thôn Việt Nam - Chi nhánh 5 (*)	31.650.365.850	31.650.365.850		345.000.000	31.995.365.850	31.995.365.850
- Công ty CP Địa Ốc 7 (**)	590.000.000	590.000.000			590.000.000	590.000.000
- Ngân Hàng TMCP Bưu Điện Liên Việt - Chi nhánh TP.HCM (***)	2.591.435.574	2.591.435.574	1.579.859.792	76.000.000	1.087.575.782	1.087.575.782
Nợ dài hạn đến hạn trả	40.768.734.659	40.768.734.659	14.500.000.000	1.265.341	26.270.000.000	26.270.000.000
- Ngân Hàng TMCP Bưu Điện Liên Việt - Chi nhánh TP.HCM (****)	12.498.734.659	12.498.734.659	7.500.000.000	1.265.341	5.000.000.000	5.000.000.000
- Ngân Hàng Nông Nghiệp và Phát Triển Nông Thôn Việt Nam - Chi nhánh 5 (****)	3.770.000.000	3.770.000.000			3.770.000.000	3.770.000.000
- Ngân Hàng Nông Nghiệp và Phát Triển Nông Thôn Việt Nam - Chi nhánh 5 (****)	24.500.000.000	24.500.000.000	7.000.000.000		17.500.000.000	17.500.000.000
Cộng	75.600.536.083	75.600.536.083	16.079.859.792	422.265.341	59.942.941.632	59.942.941.632

(*) Là Khoản vay theo hợp đồng tín dụng Số 6222-LAV-202200492-01 ngày 28/04/2023
- Hạn mức vay: 32.000.000.000 VNĐ; - Lãi suất: 7,5%/năm - Thời hạn vay: theo từng giấy nhận nợ cụ thể
- Mục đích: Bổ sung, bù đắp chi phí hoạt động kinh doanh

(**) Là Khoản vay theo hợp đồng tín dụng Số 02/HĐV/SG5-RES7 ngày 30/03/2023 và Phụ lục hợp đồng số 01 ngày 25/03/2024
- Hạn mức vay: 590.000.000 VNĐ - Lãi suất: 10 %/năm - Thời hạn vay: 12 tháng
- Mục đích: Bổ sung, bù đắp chi phí hoạt động kinh doanh

(***) Là Khoản vay theo hợp đồng tín dụng Số HĐTD5002023241 ngày 07/12/2023
- Hạn mức vay: 2.533.000.000 VNĐ - Lãi suất: 13,7%/năm - Thời hạn vay: 12 tháng
- Mục đích: Bổ sung, bù đắp chi phí hoạt động kinh doanh

(****) Là khoản vay dài hạn phải trả trong năm 2024 của hợp đồng tín dụng số 281-16/DHTD-HCM và hợp đồng tín dụng số 6222-LAV-201900566-01 và Hợp đồng tín dụng số 6222-LAV-201900495-01

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Năm 2024

Đơn vị tính: VND

18.2. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn

	31/12/2024		Trong năm		01/01/2024	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Tăng trong năm	Giảm trong năm	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
Vay dài hạn						
- Ngân Hàng TMCP Bưu Điện Liên Việt	6.250.000.000	6.250.000.000		7.500.000.000	13.750.000.000	13.750.000.000
Chi nhánh TP.HCM (*)						
- Ngân Hàng Nông Nghiệp và Phát Triển				7.000.000.000	7.000.000.000	7.000.000.000
Nông Thôn Việt Nam - Chi nhánh 5 (**)						
Cộng	6.250.000.000	6.250.000.000		14.500.000.000	20.750.000.000	20.750.000.000

(*) Là Khoản vay theo hợp đồng tín dụng Số 281-16/HBTD-HCM ngày 16/06/2016

- Số tiền vay ban đầu: 50.000.000.000 vnđ

- Mục đích : Thực hiện dự án

- Thời hạn vay : 120 tháng

- Lãi suất : 13,4%/năm

- Tài sản đảm bảo : theo hợp đồng tài sản đảm bảo tiền vay số: 055/2016/HBTC/CNTHANHPHOCHIMINH và các hợp đồng khác kí kết giữa ngân hàng và bên vay

(**) Là Khoản vay theo hợp đồng tín dụng Số 6222-LAV-201900495-01 ngày ngày 28/04/2023

- Số tiền vay: 49.000.000.000 vnđ

- Mục đích : Thực hiện dự án

- Thời hạn vay : 5 năm

- Lãi suất : 9,5%/năm

- Tài sản đảm bảo : theo hợp đồng tài sản đảm bảo tiền vay số: 6222 - LCP - 201900389 và các hợp đồng khác kí kết giữa ngân hàng và bên vay

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Năm 2024

Đơn vị tính: VND

19. VỐN CHỦ SỞ HỮU

a) Bảng đối chiếu biến động của vốn chủ sở hữu

Vốn đầu tư của CSH	Thặng dư vốn cổ phần	Chênh lệch tỷ giá đánh giá lại tài sản	Quý đầu tư phát triển	Quý hỗ trợ sắp xếp doanh nghiệp	Lợi nhuận chưa phân phối	Tổng cộng
Số dư đầu năm trước	364.099.406.056				(20.271.723.411)	343.827.682.645
Tăng vốn trong năm trước						
Lãi trong năm trước						
Tăng do trích từ lợi nhuận					(9.453.006.728)	(9.453.006.728)
Lỗ trong năm trước						
Giảm khác						
Số dư cuối năm trước	364.099.406.056				(29.724.730.139)	334.374.675.917
Tăng vốn trong năm nay						
Lãi trong năm nay						
Tăng do trích từ lợi nhuận					(5.304.967.463)	(5.304.967.463)
Lỗ trong năm nay						
Giảm khác						
Số dư cuối năm nay	364.099.406.056				(35.029.697.602)	329.069.708.454

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Năm 2024

Đơn vị tính: VND

19. b) Chi tiết vốn đầu tư của chủ sở hữu

	Vốn đã góp 31/12/2024	Vốn đã góp 01/01/2024
Vốn góp của cổ đông	364.099.406.056	364.099.406.056
- Tổng Công ty Địa ốc Sài Gòn TNHH MTV	362.954.406.056	362.954.406.056
- Các cổ đông khác	1.145.000.000	1.145.000.000
Cộng	364.099.406.056	364.099.406.056

19. c) Các giao dịch về vốn với các chủ sở hữu và phân phối cổ tức, chia lợi nhuận

	Năm nay	Năm trước
- Vốn đầu tư của chủ sở hữu		
+Vốn góp đầu năm	364.099.406.056	364.099.406.056
+Vốn góp tăng trong năm		
+Vốn góp giảm trong năm		
+Vốn góp cuối năm	364.099.406.056	364.099.406.056

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Năm 2024

Đơn vị tính: VND

20. TỔNG DOANH THU BÁN HÀNG VÀ CUNG CẤP DỊCH VỤ

	Năm 2024	Năm 2023
Doanh thu bán bất động sản		1.929.621.505
Doanh thu dịch vụ cho thuê bất động sản	8.043.676.679	8.107.601.904
Cộng	8.043.676.679	10.037.223.409

21. DOANH THU THUẦN VỀ BÁN HÀNG VÀ CUNG CẤP DỊCH VỤ

	Năm 2024	Năm 2023
Doanh thu thuần bán bất động sản		1.929.621.505
Doanh thu thuần dịch vụ cho thuê bất động sản	8.043.676.679	8.107.601.904
Cộng	8.043.676.679	10.037.223.409

22. GIÁ VỐN HÀNG BÁN

	Năm 2024	Năm 2023
Giá vốn của bất động sản đã bán		1.673.857.852
Giá vốn của dịch vụ cho thuê bất động sản đã cung cấp	944.040.458	153.442.771
Cộng	944.040.458	1.827.300.623

23. DOANH THU HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH

	Năm 2024	Năm 2023
- Lãi tiền gửi, tiền cho vay	97.910.693	16.150.627
- Cổ tức, lợi nhuận được chia	81.183.500	81.335.000
- Lãi chênh lệch tỷ giá do đánh giá lại gốc ngoại tệ cuối năm	7.007.838.527	2.604.856.771
Cộng	7.186.932.720	2.702.342.398

24. CHI PHÍ TÀI CHÍNH

	Năm 2024	Năm 2023
- Lãi tiền vay	2.803.159.283	3.131.687.766
- Chiết khấu thanh toán		248.857.425
Cộng	2.803.159.283	3.380.545.191

25. CHI PHÍ BÁN HÀNG

	Năm 2024	Năm 2023
- Chi phí quản lý	713.361.854	720.811.516
- Chi phí môi giới	31.988.332	17.272.727
- Chi phí dịch vụ mua ngoài khác	544.444	5.152.113
Cộng	745.894.630	743.236.356

26. CHI PHÍ QUẢN LÝ DOANH NGHIỆP

	Năm 2024	Năm 2023
- Chi phí nhân viên quản lý	5.446.435.382	5.735.898.688
- Chi phí công cụ, lợi thế kinh doanh	9.739.839.337	9.718.428.159
- Chi phí đồ dùng văn phòng	69.286.058	82.965.559
- Chi phí khấu hao TSCĐ	126.000.852	1.196.546.801
- Thuế, phí và lệ phí	38.596.727	36.956.477
- Chi phí dịch vụ mua ngoài	680.750.136	424.786.116
- Chi phí bằng tiền khác	577.074.531	409.558.006
Cộng	16.677.983.023	17.605.139.806

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Năm 2024

Đơn vị tính: VND

27. THU NHẬP KHÁC

	Năm 2024	Năm 2023
- Thanh lý công cụ dụng cụ	5.500.000	
- Thu nhập từ lãi hợp tác thực hiện dự án Tân Đào Viên (*)		1.055.021.767
- Thu nhập từ tiền phạt do khách hàng chậm bàn giao mặt bằng	630.000.000	330.000.000
- Các khoản khác	532	31.415
Cộng	635.500.532	1.385.053.182

(*) Theo Công văn 59/CCTHADS ngày 16/01/2023 của Chi cục Thi hành án dân sự Quận 5 gửi cho Công ty, số tiền lãi tạm tính được chia phát sinh từ hợp đồng hợp tác xây dựng và kinh doanh công trình khách sạn Tân Đào Viên là 1.055.021.767 đồng.

28. CHI PHÍ KHÁC

	Năm 2024	Năm 2023
- Các khoản chi phí phạt thuế, phạt hành chính		11.439.904
- Tất toán khoản phải trả Công ty TNHH TM và XD Gia Phú		9.963.837
Cộng		21.403.741

29. CHI PHÍ THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP HIỆN HÀNH

	Năm 2024	Năm 2023
- Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp tính trên thu nhập chịu thuế năm hiện hành.		
Lợi nhuận kế toán trước thuế	(5.304.967.463)	(9.453.006.728)
Cộng:		
Chi phí không được trừ khi tính thuế	1.040.270.691	994.743.111
Trừ:		
Chênh lệch tỷ giá chưa thực hiện (khoản phải thu)	7.007.838.527	2.604.856.771
Cổ tức được chia	81.183.500	81.335.000
Thu nhập tính thuế trong kỳ tính thuế	(11.353.718.799)	(11.144.455.388)
Thuế suất thuế Thu nhập doanh nghiệp	20%	20%
Thuế Thu nhập doanh nghiệp phải nộp		
Tổng chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành		

30. NHỮNG THÔNG TIN KHÁC

30.1 Thông tin về các bên liên quan

Trong quá trình hoạt động kinh doanh, Công ty phát sinh các nghiệp vụ với các bên liên quan. Các nghiệp vụ chủ yếu như sau:

Các bên liên quan	Mối quan hệ	Nội dung nghiệp vụ	Giá trị giao dịch năm 2024	Giá trị giao dịch năm 2023
Bà Tiêu Thị Hồng Phước	Chủ tịch HĐQT	Lương	163.869.710	146.640.000
Ông Lê Văn Phăng	Thành viên HĐQT	Lương	146.876.640	131.400.000
Ông Đặng Anh Tú	Tổng Giám đốc, thành viên HĐQT	Lương	172.056.195	153.960.000
Ông Nguyễn Minh Trung	Phó Tổng Giám đốc	Lương	157.867.970	141.240.000
Ông Nguyễn Hoàng Minh	Phó Tổng Giám đốc	Lương	157.867.970	141.240.000

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Năm 2024

Đơn vị tính: VND

Cho đến ngày 31/12/2024, các khoản phải thu và các khoản phải trả với các bên liên quan như sau:

Các bên liên quan	Mối quan hệ	Nội dung nghiệp vụ	31/12/2024	01/01/2024
Phải thu ngắn hạn của khách hàng				
Công ty CP Địa ốc 10	cùng công ty mẹ	Phí quản lý dự án Lương Thế Vinh	2.490.787.170	2.490.787.170
Phải trả cho người bán ngắn hạn				
Tổng Công ty CP Địa Ốc Sài Gòn - TNHH MTV	Công ty mẹ	Mua quyền sử dụng đất	48.085.422.692	48.085.422.692
Phải trả dài hạn khác				
Tổng Công ty CP Địa Ốc Sài Gòn - TNHH MTV	Công ty mẹ	Lợi nhuận sau thuế và quỹ đầu tư phát triển phải nộp	43.830.897.800	43.830.897.800
Công ty CP Địa Ốc Tân Bình	cùng công ty mẹ	Phải trả tiền góp vốn dự án	23.662.478.120	23.662.478.120
Công ty CP Địa ốc 10	cùng công ty mẹ	Phải trả tiền góp vốn dự án	24.815.743.400	24.815.743.400

30.2 Số liệu so sánh

Số liệu so sánh là số liệu trên Báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023 của Công ty đã được kiểm toán bởi Chi nhánh Công ty TNHH Kiểm toán AD

TP. Hồ Chí Minh, ngày 20 tháng 02 năm 2025

Người lập biểu

Kế toán trưởng

Tổng Giám đốc

Lưu Đỗ Thảo Phương

Trần Văn Lợi



Đặng Anh Tú