

CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN ĐỊA ỐC SÀI GÒN 5

Báo cáo Tài chính
cho năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022
đã được kiểm toán



MỤC LỤC

Nội dung	Trang
BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC	01 - 02
BÁO CÁO CỦA KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP	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

576

NH
TY
SAI
AI

.PH

3012

G TY
TRIE

AI G

PHO

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 2022.

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 31/12/2022 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	(Bổ nhiệm ngày 08/04/2022)
Bà : Nguyễn Thị Ngọc Như	Kế toán trưởng	(Miễn nhiệm ngày 08/04/2022)

Các thành viên của Ban Kiểm soát bao gồm:

Bà : Phạm Thị Hoa	Trưởng ban kiểm soát
Bà : Nguyễn Thị Huệ	Thành viên
Bà : Nguyễn Cẩm Nhung	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 2022, 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 30 tháng 01 năm 2023

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 : 2803-2/2023/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 30 tháng 01 năm 2023 gồm: Bảng cân đối kế toán tại ngày 31 tháng 12 năm 2022, 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 2022 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 2022.

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-TTCTP 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 30/11/2022 theo Thông báo số 153222/TB-CCT-KDT ngày 26/12/2022 của Chi Cục thuế quận 2 với số tiền phạt là 1.020.961.582 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 1.602.922.683 đồng. (Xem phần thuyết minh số 16)

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 2022 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 147.613 triệu 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.

Như trình bày tại Thuyết minh số 6 phần Bản Thuyết minh báo cáo tài chính, Số dư khoản phải thu về lãi công trình và vốn gốc ứng trước của Công ty TNHH XDTM Gia Phú số tiền 2.760 triệu 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. Hiện nay, Công ty đang phối hợp làm việc với Chi cục thi hành án Quận 5 để thu hồi nợ và tin chắc sẽ thu hồi khoản nợ này.

TP.Hồ Chí Minh, ngày 28 tháng 03 năm 2023

Chi nhánh Công ty TNHH Kiểm toán AD



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 2022

Đơn vị tính: VND

Chỉ tiêu	Mã số	Thuyết minh	31/12/2022	01/01/2022
TÀI SẢN				
A . TÀI SẢN NGẮN HẠN	100		651.259.020.502	640.075.759.298
I. Tiền và các khoản tương đương tiền	110	03	9.164.435.295	6.839.318.983
1. Tiền	111		3.764.435.295	6.839.318.983
2. Các khoản tương đương tiền	112		5.400.000.000	
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		193.737.957.068	190.994.560.290
1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	04	150.784.387.214	145.582.670.107
2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	05	23.378.004.520	23.377.674.632
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	19.575.565.334	22.034.215.551
7. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi(*)	137			
IV. Hàng tồn kho	140		441.993.638.380	433.821.271.204
1. Hàng tồn kho	141	07	441.993.638.380	433.821.271.204
2. Dự phòng giảm giá hàng tồn kho (*)	149			
V. Tài sản ngắn hạn khác	150		6.362.989.759	8.420.608.821
1. Chi phí trả trước ngắn hạn	151	13	3.034.000.000	3.034.000.000
2. Thuế GTGT được khấu trừ	152		444.390.758	2.501.285.095
3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	153	16	2.884.599.001	2.885.323.726
4. Giao dịch mua bán lại trái phiếu Chính phủ	154			
5. Tài sản ngắn hạn khác	155			
B. TÀI SẢN DÀI HẠN	200		62.379.845.871	90.143.604.424
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 2022

Đơn vị tính: VND

Chỉ tiêu	Mã số	Thuyết minh	31/12/2022	01/01/2022
TÀI SẢN				
II. Tài sản cố định	220		20.403.663.813	21.525.567.517
1. Tài sản cố định hữu hình	221	08	4.570.464.451	5.063.572.847
- Nguyên giá	222		13.543.478.629	14.162.569.538
- Giá trị hao mòn lũy kế (*)	223		(8.973.014.178)	(9.098.996.691)
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	15.833.199.362	16.461.994.670
- Nguyên giá	228		19.682.108.186	19.682.108.186
- Giá trị hao mòn lũy kế (*)	229		(3.848.908.824)	(3.220.113.516)
III. Bất động sản đầu tư	230	10	1.673.857.852	18.112.870.609
- Nguyên giá	231		1.891.769.836	20.035.223.935
- Giá trị hao mòn lũy kế (*)	232		(217.911.984)	(1.922.353.326)
IV. Tài sản dở dang dài hạn	240	11	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	12	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		38.863.215.930	49.066.058.022
1. Chi phí trả trước dài hạn	261	13	38.863.215.930	49.066.058.022
2. Tài sản thuế 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		713.638.866.373	730.219.363.722

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2022

Đơn vị tính: VND

Chỉ tiêu	Mã số	Thuyết minh	31/12/2022	01/01/2022
NGUỒN VỐN				
C. NỢ PHẢI TRẢ	300		369.811.183.728	378.330.255.288
I. Nợ ngắn hạn	310		274.815.510.627	262.285.418.549
1. Phải trả cho người bán ngắn hạn	311	14	48.202.958.012	48.529.863.948
2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312	15	49.981.489.860	49.981.489.860
3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313	16		
4. Phải trả người lao động	314		1.096.761.143	
5. Chi phí phải trả ngắn hạn	315	17	282.374.461	113.936.527
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	18	113.016.595.208	113.112.172.121
10. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	320	19	62.190.365.850	50.503.000.000
11. Dự phòng phải trả ngắn hạn	321			
12. Quỹ khen thưởng, phúc lợi	322		44.966.093	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		94.995.673.101	116.044.836.739
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	17	27.157.284.568	27.157.284.568
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		2.500.000.000	5.256.363.638
7. Phải trả dài hạn khác	337	18	38.588.388.533	37.881.188.533
8. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	338	19	26.750.000.000	45.750.000.000
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 2022

Đơn vị tính: VND

Chỉ tiêu	Mã số	Thuyết minh	31/12/2022	01/01/2022
NGUỒN VỐN				
D. VỐN CHỦ SỞ HỮU	400		343.827.682.645	351.889.108.434
I. Vốn chủ sở hữu	410	20	343.827.682.645	351.889.108.434
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		(20.271.723.411)	(12.210.297.622)
- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối lũy kế đến cuối năm trước	421a		(12.210.297.622)	2.665.736.158
- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối/(Lỗ) năm nay	421b		(8.061.425.789)	(14.876.033.780)
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		713.638.866.373	730.219.363.722

Người lập biểu



Nguyễn Cẩm Nhung

Kế toán trưởng



Trần Văn Lợi

TP. Hồ Chí Minh, ngày 30 tháng 01 năm 2023

Tổng Giám đốc



Đặng Anh Tú

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH

Năm 2022

Chỉ tiêu	Mã số	Thuyết minh	Năm 2022	Năm 2021
1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01	21	25.716.296.857	13.959.555.610
2. Các khoản giảm trừ doanh thu	02			
3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ (10 = 01 - 02)	10	22	25.716.296.857	13.959.555.610
4. Giá vốn hàng bán	11	23	16.715.385.042	6.655.559.587
5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ (20 = 10 - 11)	20		9.000.911.815	7.303.996.023
6. Doanh thu hoạt động tài chính	21	24	5.594.789.603	147.918.306
7. Chi phí tài chính	22	25	2.798.562.688	2.612.089.824
Trong đó: chi phí lãi vay	23		1.264.973.990	248.549.479
8. Chi phí bán hàng	25	26	1.245.972.667	958.580.845
9. Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	27	18.635.164.964	18.764.467.838
10. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh {30 = 20 + (21 - 22) - (25 + 26)}	30		(8.083.998.901)	(14.883.224.178)
11. Thu nhập khác	31	28	23.201.816	7.190.398
12. Chi phí khác	32	29	628.704	
13. Lợi nhuận khác (40 = 31 - 32)	40		22.573.112	7.190.398
14. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế (50 = 30 + 40)	50		(8.061.425.789)	(14.876.033.780)
15. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	51	30		
16. Chi phí thuế thu nhập hoãn lại	52			
17. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp (60 = 50 - 51 - 52)	60		(8.061.425.789)	(14.876.033.780)
18. Lãi cơ bản trên cổ phiếu (*)	70			
19. Lãi suy giảm trên cổ phiếu	71			

TP. Hồ Chí Minh, ngày 30 tháng 01 năm 2023

Người lập biểu

Kế toán trưởng

Tổng Giám đốc





Nguyễn Cẩm Nhung

Trần Văn Lợi

Đặng Anh Tú

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ
(Theo phương pháp trực tiếp)
Năm 2022

Mã số	Chi tiêu	Thuyết minh	Đơn vị tính: VND	
			Năm 2022	Năm 2021
I. Lưu chuyển tiền từ hoạt động kinh doanh				
01	1. Tiền thu từ bán hàng, cung cấp dịch vụ và doanh thu khác		21.483.125.781	19.162.002.952
02	2. Tiền chi trả cho người cung cấp hàng hóa và dịch vụ		(31.490.723.400)	(976.437.267)
03	3. Tiền chi trả cho người lao động		(3.111.905.123)	(5.129.880.384)
04	4. Tiền chi trả lãi vay		(1.232.761.567)	(240.729.884)
05	5. Tiền chi nộp thuế thu nhập doanh nghiệp			
06	6. Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh		35.489.299.940	1.330.794.432
07	7. Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh		(11.769.605.545)	(14.906.096.192)
20	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh		9.367.430.086	(760.346.343)
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		23.181.818	
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		247.138.558	99.980.309
30	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư		270.320.376	99.980.309
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		32.032.365.850	5.663.000.000
34	4. Tiền chi trả nợ gốc vay		(39.345.000.000)	(22.270.000.000)
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		(7.312.634.150)	(16.607.000.000)
50	Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ		2.325.116.312	(17.267.366.034)
60	Tiền và tương đương tiền đầu kỳ		6.839.318.983	24.106.685.017
61	Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ			
70	Tiền và tương đương tiền cuối kỳ		9.164.435.295	6.839.318.983

Người lập biểu



Nguyễn Cẩm Nhung

Kế toán trưởng



Trần Văn Lợi

TP. Hồ Chí Minh, ngày 30 tháng 01 năm 2023

Tổng Giám đốc



Đặng Anh Tú

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Năm 2022

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 31/12/2022 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 2022 là 38 người (tại ngày 31 tháng 12 năm 2021 là 44 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 2022

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.

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.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Năm 2022

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 lãi vay

Chi phí lãi vay được ghi nhận vào chi phí sản xuất, kinh doanh trong kỳ khi phát sinh, trừ chi phí lãi 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 lãi vay".

Chi phí lãi 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.

Nguyên tắc ghi nhận và phân bổ chi phí trả trước

Các chi phí trả trước chi 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.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Năm 2022

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 phân công việc đã hoàn thành vào ngày lập Bảng Cân đối kế toán của kỳ đó. Kết quả của giao dịch cung cấp dịch vụ được xác định khi thỏa mãn các điều kiện sau:

- Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn;
- Có khả năng thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch cung cấp dịch vụ đó;
- Xác định được 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 2022

Đơn vị tính: VND

03. TIỀN

	31/12/2022	01/01/2022
Tiền mặt	103.475.743	142.784.285
- Tiền mặt VND	103.475.743	142.784.285
Tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn	3.660.959.552	6.696.534.698
- Tiền gửi VND	3.660.959.552	6.696.534.698
Các khoản tương đương tiền	5.400.000.000	
- Tiền gửi VND (*)	5.400.000.000	
Cộng	9.164.435.295	6.839.318.983

(*) 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 5%/năm.

04. PHẢI THU NGẮN HẠN CỦA KHÁCH HÀNG

	Ngoại tệ	31/12/2022	01/01/2022
<i>Phải thu khách hàng trong nước:</i>			
- Nguyễn Kim Kết		208.879.321	208.879.321
- Trần Văn Chỉ		108.465.959	108.465.959
- Dương Thoại Trương		110.332.282	110.332.282
- Công ty TNHH Tân Thịnh An (*)	5.880.008,81 USD	138.709.407.828	133.358.599.811
- 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		7.368.956.376	7.518.047.286
Cộng		150.784.387.214	145.582.670.107

(*) Khoản phải thu Công ty TNHH Tân Thịnh An đang hạch toán khoản phải thu khách hàng là 138.709.407.828 VND và phải thu khác ở phần thuyết 6 số tiền 8.904.324.956 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.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Năm 2022

Đơn vị tính: VND

05. TRẢ TRƯỚC CHO NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN

	31/12/2022	01/01/2022
<i>Trả trước người bán trong nước:</i>		
- 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	186.154.888	185.825.000
Cộng	23.378.004.520	23.377.674.632

(*) 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.

06. PHẢI THU NGẮN HẠN KHÁC

	Ngoại tệ	31/12/2022	01/01/2022
- Phải thu về cổ phần hóa		867.332.720	867.332.720
- Tạm ứng		128.318.544	100.605.923
- Ký quỹ, ký cược		811.659.429	1.136.834.365
- Công ty TNHH XDTM Gia Phú (*)		2.760.161.809	5.260.161.809
- Công ty TNHH Tân Thịnh An (VND)		89.894.800	89.894.800
- Công ty TNHH Tân Thịnh An (USD)	373.651,13 USD	8.814.430.156	8.474.407.628
- 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
- Trung tâm thể thao			103.808.548
- Phải thu khác		528.116.597	425.518.479
Cộng		19.575.565.334	22.034.215.551

(*) Khoản phải thu về lãi công trình và vốn gốc ứng trước của Công ty TNHH XDTM Gia Phú số tiền 2.760.161.809 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. Hiện nay, Công ty đang phối hợp làm việc với Chi cục thi hành án Quận 5 để thu hồi nợ và tin chắc sẽ thu hồi khoản nợ này.

07. HÀNG TỒN KHO

	31/12/2022		01/01/2022	
	Giá gốc	Dự Phòng	Giá gốc	Dự Phòng
- Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang (*)	441.993.638.380		433.821.271.204	
Cộng	441.993.638.380		433.821.271.204	

(*) 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.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Năm 2022

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

Đơn vị tính: VND

Chi 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	2.147.272.727	510.840.311	433.313.333	14.162.569.538
Số tăng trong năm					
- Mua trong năm					
Số giảm trong năm		619.090.909			619.090.909
- Thanh lý, nhượng bán		619.090.909			619.090.909
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	6.097.101.627	2.147.272.727	421.309.004	433.313.333	9.098.996.691
Số tăng trong năm	471.407.219		21.701.177		493.108.396
- Khấu hao trong năm	471.407.219		21.701.177		493.108.396
Số giảm trong năm		619.090.909			619.090.909
- Thanh lý, nhượng bán		619.090.909			619.090.909
Số dư cuối năm	6.568.508.846	1.528.181.818	443.010.181	433.313.333	8.973.014.178
Giá trị còn lại của TSCĐ hữu hình					
1. Tại ngày đầu năm	4.974.041.540		89.531.307		5.063.572.847
2. Tại ngày cuối năm	4.502.634.321		67.830.130		4.570.464.451

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 3.572.828.844 VND.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Năm 2022

Đơn vị tính: VND

9. TĂNG, GIẢM TÀI SẢN CỐ 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	3.190.113.516	30.000.000	3.220.113.516
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	3.818.908.824	30.000.000	3.848.908.824
III. Giá trị còn lại			
Tại ngày đầu năm	16.461.994.670		16.461.994.670
Tại ngày cuối năm	15.833.199.362		15.833.199.362

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 11.681.014.927 VND.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Năm 2022

Đơn vị tính: VND

10. TĂNG GIẢM BẤT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ

Chi tiêu	Số đầu năm	Tăng trong năm	Giảm trong năm	Số cuối năm
I. Nguyên giá BĐS đầu tư	20.035.223.935		18.143.454.099	1.891.769.836
- Quyền sử dụng đất	811.690.721		735.854.171	75.836.550
- Nhà cửa vật kiến trúc	19.223.533.214		17.407.599.928	1.815.933.286
II. Giá trị hao mòn lũy kế	1.922.353.326	195.070.948	1.899.512.290	217.911.984
- Quyền sử dụng đất				
- Nhà cửa vật kiến trúc	1.922.353.326	195.070.948	1.899.512.290	217.911.984
III. Giá trị còn lại	18.112.870.609			1.673.857.852
- Quyền sử dụng đất	811.690.721			75.836.550
- Nhà cửa vật kiến trúc	17.301.179.888			1.598.021.302

Bất động sản đầu tư là các căn hộ mà Công ty đang cho thuê.

11. TÀI SẢN DỜ DANG DÀI HẠN

Chi phí xây dựng cơ bản dở dang

- Chi phí xây dựng bên ngoài khu thể thao đa năng

Cộng

	31/12/2022	01/01/2022
	114.630.364	114.630.364
	114.630.364	114.630.364

12. ĐẦU TƯ GÓP VỐN VÀO ĐƠN VỊ KHÁC

	31/12/2022		01/01/2022	
	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

13. CHI PHÍ TRẢ TRƯỚC

13.1 Ngắn hạn (*)

- Chi phí môi giới
- Chi phí trả trước khác

13.2 Dài hạn

- Lợi thế kinh doanh
- Chi phí chờ kết chuyển
- Công cụ, dụng cụ chờ phân bổ

Cộng

	31/12/2022	01/01/2022
	3.034.000.000	3.034.000.000
	2.818.181.818	2.818.181.818
	215.818.182	215.818.182
	38.863.215.930	49.066.058.022
	32.402.931.989	40.503.664.985
	6.460.283.941	8.555.960.323
		6.432.714
	41.897.215.930	52.100.058.022

(*) Chi phí trả trước ngắn hạn 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.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Năm 2022

Đơn vị tính: VND

14. PHẢI TRẢ CHO NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN

	31/12/2022	01/01/2022
<i>Phải trả người bán trong nước:</i>		
- Công ty CP Đức Khải	33.857.425	359.032.361
- Tổng Công ty CP Địa Ốc Sài Gòn - TNHH MTV	48.085.422.692	48.085.422.692
- Phải trả người bán khác	83.677.895	85.408.895
Cộng	48.202.958.012	48.529.863.948

15. NGƯỜI MUA TRẢ TIỀN TRƯỚC NGẮN HẠN

	31/12/2022	01/01/2022
- 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

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

	31/12/2022	Số phải nộp trong năm	Số đã nộp trong năm	01/01/2022
Các khoản phải thu				
Thuế thu nhập cá nhân	123.533.073	3.207.408	2.482.683	124.257.798
Thuế TNDN	1.158.143.245			1.158.143.245
Thuế nhà đất, tiền thuê đất (*)	1.602.922.683			1.602.922.683
Cộng	2.884.599.001	3.207.408	2.482.683	2.885.323.726
Các khoản phải trả				
Thuế giá trị gia tăng		2.211.038.311	2.211.038.311	
Thuế nhà đất, tiền thuê đất		58.070.409	58.070.409	
Thuế khác		4.000.000	4.000.000	
Cộng		2.273.108.720	2.273.108.720	

(*) 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-TTTP 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 30/11/2022 theo Thông báo số 153222/TB-CCT-KDT ngày 26/12/2022 của Chi Cục thuế quận 2 với số tiền phạt là 1.020.961.582 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 1.602.922.683 đồng.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Năm 2022

Đơn vị tính: VND

17. CHI PHÍ PHẢI TRẢ

	31/12/2022	01/01/2022
17.1 Ngắn hạn	282.374.461	113.936.527
- Trích trước chi phí lãi vay	282.374.461	113.936.527
17.2 Dài hạn	27.157.284.568	27.157.284.568
- Trích trước tiền thuê đất TTTM Hùng Vương	27.157.284.568	27.157.284.568
Cộng	27.439.659.029	27.271.221.095

18. PHẢI TRẢ KHÁC

	Ngoại tệ	31/12/2022	01/01/2022
18.1 Ngắn hạn		113.016.595.208	113.112.172.121
- Kinh phí công đoàn		27.255.518	23.914.650
- Phải trả CB-CNV		195.295	99.113.076
- Phải trả dự án hợp tác Bình Đăng		14.733.193.826	14.733.193.826
- Công ty TNHH XD TM Gia Phú		5.946.831.249	5.946.831.249
- 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
18.2 Dài hạn		38.588.388.533	37.881.188.533
- Nhận ký cược ký quỹ dài hạn :		38.588.388.533	37.881.188.533
+ Công ty TNHH Tân Thịnh An (đặt cọc đảm bảo thực hiện HĐ)	490.000,00 USD	11.564.000.000	11.206.300.000
+ Công ty CP Đầu tư và Dịch vụ Đất Xanh (ký quỹ đảm bảo thực hiện dự án)		24.800.000.000	24.800.000.000
+ Các khoản khác		2.224.388.533	1.874.888.533
Cộng		151.604.983.741	150.993.360.654

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Năm 2022

Đơn vị tính: VND

19. VAY VÀ NỢ THUÊ TÀI CHÍNH

19.1. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn

	31/12/2022		Trong năm		01/01/2022	
	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						
- Ngân Hàng Nông Nghiệp và Phát Triển Nông Thôn Việt Nam - Chi nhánh 5 (*)	28.650.365.850	28.650.365.850	32.032.365.850	9.045.000.000	5.663.000.000	5.663.000.000
Nợ dài hạn đến hạn trả						
- Ngân Hàng TMCP Bưu Điện Liên Việt - Chi nhánh TP.HCM (**)	5.000.000.000	5.000.000.000	5.000.000.000	5.000.000.000	5.000.000.000	5.000.000.000
- Ngân Hàng Nông Nghiệp và Phát Triển Nông Thôn Việt Nam - Chi nhánh 5 (**)	7.540.000.000	7.540.000.000		11.300.000.000	18.840.000.000	18.840.000.000
- Ngân Hàng Nông Nghiệp và Phát Triển Nông Thôn Việt Nam - Chi nhánh 5 (**)	21.000.000.000	21.000.000.000	14.000.000.000	14.000.000.000	21.000.000.000	21.000.000.000
Cộng	62.190.365.850	62.190.365.850	51.032.365.850	39.345.000.000	50.503.000.000	50.503.000.000

(*) Là Khoản vay theo hợp đồng tín dụng Số 6222-LAV-202201234

- Hạn mức vay: 32.000.000.000 VNĐ

- Mục đích : Bổ sung, bù đắp chi phí hoạt động kinh doanh

- Thời hạn vay : theo từng giấy nhận nợ cụ thể

- Lãi suất : 7,5%/năm

(**) Là khoản vay dài hạn phải trả trong năm 2023 của hợp đồng tín dụng số 281-16/DHTD-HCM và hợp đồng tín dụng số 6222-LAV-201900566 và Hợp đồng tín dụng số 6222-LAV-201900495



BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Năm 2022

Đơn vị tính: VND

19.2. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn

	31/12/2022		Trong năm		01/01/2022	
	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						
Chi tiết số dư như sau:						
- Ngân Hàng TMCP Bưu Điện Liên Việt Chi nhánh TP.HCM (*)	16.250.000.000	16.250.000.000		5.000.000.000	21.250.000.000	21.250.000.000
- Ngân Hàng Nông Nghiệp và Phát Triển Nông Thôn Việt Nam - Chi nhánh 5 (**)	10.500.000.000	10.500.000.000		14.000.000.000	24.500.000.000	24.500.000.000
Cộng	26.750.000.000	26.750.000.000		19.000.000.000	45.750.000.000	45.750.000.000

(*) Là Khoản vay theo hợp đồng tín dụng Số 281-16/HĐTD-HCM

- Số tiền vay ban đầu: 50.000.000.000 VNĐ

- Mục đích : Thực hiện dự án

- Thời hạn vay : 120 tháng

- Lãi suất : 11,4%/năm

- Tài sản đảm bảo : theo hợp đồng tài sản đảm bảo tiền vay số: 055/2016/HĐTC/CNTHANHPHOHOCHIMINH 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

- 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 2022

20. VỐN CHỦ SỞ HỮU

Đơn vị tính: VND

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	Quỹ đầu tư phát triển	Quỹ hỗ trợ sắp xếp doanh nghiệp	Lợi nhuận chưa phân phối	Tổng cộng
Số dư đầu năm trước	364.099.406.056					2.665.736.158	366.765.142.214
Tăng vốn trong năm trước							
Lãi trong năm trước							
Tăng do trích từ lợi nhuận							
Lỗ trong năm trước						(14.876.033.780)	(14.876.033.780)
Giảm khác							
Số dư cuối năm trước	364.099.406.056					(12.210.297.622)	351.889.108.434
Tăng vốn trong năm nay							
Lãi trong năm nay							
Tăng do trích từ lợi nhuận							
Lỗ trong năm nay						(8.061.425.789)	(8.061.425.789)
Giảm khác							
Số dư cuối năm nay	364.099.406.056					(20.271.723.411)	343.827.682.645

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Năm 2022

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

Vốn góp của cổ đông

- Tổng Công ty Địa ốc Sài Gòn TNHH MTV
- Các cổ đông khác

Cộng

Đơn vị tính: VND	
<u>Vốn đã góp cuối năm</u>	<u>Vốn đã góp đầu năm</u>
364.099.406.056	364.099.406.056
362.954.406.056	362.954.406.056
1.145.000.000	1.145.000.000
<u>364.099.406.056</u>	<u>364.099.406.056</u>

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

- Vốn đầu tư của chủ sở hữu
- +Vốn góp đầu năm
- +Vốn góp tăng trong năm
- +Vốn góp giảm trong năm
- +Vốn góp cuối năm

<u>Năm nay</u>	<u>Năm trước</u>
364.099.406.056	364.099.406.056
364.099.406.056	364.099.406.056

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Năm 2022

Đơn vị tính: VND

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

	Năm 2022	Năm 2021
Doanh thu bán bất động sản	18.742.350.380	6.828.441.733
Doanh thu dịch vụ cho thuê bất động sản	6.973.946.477	7.131.113.877
Cộng	25.716.296.857	13.959.555.610

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

	Năm 2022	Năm 2021
Doanh thu thuần bán bất động sản	18.742.350.380	6.828.441.733
Doanh thu thuần dịch vụ cho thuê bất động sản	6.973.946.477	7.131.113.877
Cộng	25.716.296.857	13.959.555.610

23. GIÁ VỐN HÀNG BÁN

	Năm 2022	Năm 2021
Giá vốn của bất động sản đã bán	16.243.941.809	6.105.290.698
Giá vốn của dịch vụ cho thuê bất động sản đã cung cấp	471.443.233	550.268.889
Cộng	16.715.385.042	6.655.559.587

24. DOANH THU HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH

	Năm 2022	Năm 2021
- Lãi tiền gửi, tiền cho vay	100.948.458	98.647.109
- Cổ tức, lợi nhuận được chia	160.710.600	1.333.200
- Lãi chênh lệch tỷ giá đã thực hiện		47.937.997
- Lãi chênh lệch tỷ giá chưa thực hiện	5.333.130.545	
Cộng	5.594.789.603	147.918.306

25. CHI PHÍ TÀI CHÍNH

	Năm 2022	Năm 2021
- Lãi tiền vay	1.264.973.990	248.549.479
- Chiết khấu thanh toán	1.533.588.698	436.832.565
- Lỗ chênh lệch tỷ giá chưa thực hiện		1.916.707.780
- Chi phí tài chính khác		10.000.000
Cộng	2.798.562.688	2.612.089.824

26. CHI PHÍ BÁN HÀNG

	Năm 2022	Năm 2021
- Chi phí quản lý	827.857.068	847.835.390
- Chi phí sửa chữa căn hộ	200.660.182	
- Chi phí môi giới	196.625.216	30.045.455
- Chi phí dịch vụ mua ngoài khác	20.830.201	80.700.000
Cộng	1.245.972.667	958.580.845

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Năm 2022

Đơn vị tính: VND

27. CHI PHÍ QUẢN LÝ DOANH NGHIỆP

	Năm 2022	Năm 2021
- Chi phí nhân viên quản lý	6.228.761.410	5.874.494.330
- Chi phí công cụ, lợi thế kinh doanh	9.712.333.624	9.720.492.706
- Chi phí đồ dùng văn phòng	89.974.019	149.001.952
- Chi phí khấu hao TSCĐ	1.393.146.124	1.717.474.804
- Thuế, phí và lệ phí	62.969.630	46.955.139
- Chi phí dịch vụ mua ngoài	567.128.385	633.673.979
- Chi phí bằng tiền khác	580.851.772	622.374.928
Cộng	18.635.164.964	18.764.467.838

28. THU NHẬP KHÁC

	Năm 2022	Năm 2021
- Thu nhập từ hoàn tiền bảo hiểm		7.190.398
- Thanh lý tài sản	23.181.818	
- Các khoản khác	19.998	
Cộng	23.201.816	7.190.398

29. CHI PHÍ KHÁC

	Năm 2022	Năm 2021
- Chi phí thanh lý tài sản	628.704	
Cộng	628.704	

30. CHI PHÍ THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP HIỆN HÀNH

	Năm 2022	Năm 2021
- Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp tính trên thu nhập chịu thuế năm hiện hành.		
<i>Lợi nhuận kế toán trước thuế</i>	(8.061.425.789)	(14.876.033.780)
<i>Chi phí không được trừ khi tính thuế</i>	671.557.551	
<i>Chênh lệch tỷ giá chưa thực hiện (khoản phải thu)</i>	(5.333.130.545)	1.916.707.780
<i>Điều chỉnh tăng lợi nhuận tính thuế khác</i>		804.620.835
Thu nhập chịu thuế trong kỳ tính thuế	(12.722.998.783)	(12.154.705.165)
<i>Cổ tức được chia</i>	(160.710.600)	(1.333.200)
<i>Chuyển lỗ</i>		
Thu nhập tính thuế trong kỳ tính thuế	(12.883.709.383)	(12.156.038.365)
<i>Thuế suất thuế Thu nhập doanh nghiệp</i>	20%	20%
<i>Thuế Thu nhập doanh nghiệp phải nộp</i>		
Tổng chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành		

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Năm 2022

31. 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 2021 của Công ty đã được kiểm toán bởi Chi nhánh Công ty TNHH Kiểm toán AD

TP.Hồ Chí Minh, ngày 30 tháng 01 năm 2023

Người lập biểu



Nguyễn Cẩm Nhung

Kế toán trưởng



Trần Văn Lợi

Tổng Giám đốc



Đặng Anh Tú