



Công ty TNHH Kiểm Toán AFC Việt Nam
AFC Vietnam Auditing Co., Ltd.

Thành viên tập đoàn PKF Quốc tế
Member firm of PKF International



Accountants &
business advisers

CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN NAM SÀI GÒN

**Báo cáo tài chính đã được kiểm toán
cho năm tài chính kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm 2023**

**CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN
NAM SÀI GÒN**

**Báo cáo tài chính đã được kiểm toán
cho năm tài chính kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm 2023**



MỤC LỤC

	Trang
BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC	1 - 3
BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP	4 - 5
BÁO CÁO TÀI CHÍNH ĐÃ ĐƯỢC KIỂM TOÁN	
Bảng cân đối kế toán	6 - 9
Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh	10
Báo cáo lưu chuyển tiền tệ	11 - 12
Thuyết minh báo cáo tài chính	13 - 36

011
CÔNG
CỔ P
HÁT
MS
PHỒ

BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Ban Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần Phát triển Nam Sài Gòn (sau đây gọi tắt là "Công ty") hân hạnh đệ trình báo cáo này cùng với Báo cáo tài chính đã được kiểm toán của Công ty cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023.

1. Thông tin chung

Công ty Cổ phần Phát triển Nam Sài Gòn là công ty cổ phần được thành lập theo Quyết định số 934/QĐ-UB ngày 21 tháng 06 năm 1994 của Ủy ban Nhân dân thành phố Hồ Chí Minh. Công ty hoạt động theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp công ty cổ phần mã số 0301176800 do Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 27 tháng 06 năm 1994 và thay đổi lần thứ 18 ngày 12 tháng 05 năm 2022.

Vốn điều lệ của Công ty tại thời điểm 31/12/2023 là 260.000.000.000 VND tương đương với 26.000.000 cổ phần; tại thời điểm 01/01/2023 là 260.000.000.000 VND tương đương với 26.000.000 cổ phần với mệnh giá 10.000 VND/cổ phần.

Trụ sở chính của Công ty đặt tại Số 1 Đường số 5, Khu nhà ở Sông Ông Lớn, Nguyễn Văn Linh, Xã Bình Hưng, Huyện Bình Chánh, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam.

Theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp, ngành nghề kinh doanh của Công ty là:

- Kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, chủ sử dụng hoặc đi thuê. Chi tiết: Kinh doanh bất động sản, phát triển kinh doanh nhà;
- Trồng rừng và chăm sóc rừng. Chi tiết: dịch vụ cung cấp giống cây trồng. Trồng cây xanh công nông nghiệp, trồng rừng;
- Dịch vụ lưu trú ngắn ngày. Chi tiết: Kinh doanh cơ sở lưu trú du lịch: khách sạn (không hoạt động tại trụ sở);
- Cơ sở lưu trú khác. Chi tiết: Nhà ở lưu trú cho công nhân;
- Bán buôn nhiên liệu rắn, lỏng, khí và các sản phẩm liên quan. Chi tiết: Đại lý kinh doanh xăng dầu (trừ kinh doanh khí dầu mỏ hóa lỏng LPG và dầu nhớt cặn);
- Bán buôn vật liệu, thiết bị lắp đặt khác trong xây dựng. Chi tiết: Kinh doanh vật liệu xây dựng, vật liệu trang trí nội thất;
- Sản xuất khác chưa được phân vào đâu. Chi tiết: Sản xuất vật liệu xây dựng, vật liệu trang trí nội thất (không hoạt động tại trụ sở);
- Xây dựng nhà các loại. Chi tiết: Xây dựng dân dụng;
- Xây dựng công trình kỹ thuật dân dụng khác. Chi tiết: Xây dựng công nghiệp, dân dụng, cơ sở hạ tầng;
- Chuẩn bị mặt bằng. Chi tiết: San lấp mặt bằng, nạo vét luồng lạch;
- Tổ chức giới thiệu và xúc tiến thương mại;
- Tư vấn, môi giới, đấu giá bất động sản, đấu giá quyền sử dụng đất. Chi tiết: Dịch vụ tư vấn, môi giới, định giá bất động sản, sàn giao dịch bất động sản (trừ tư vấn mang tính pháp lý);
- Hoạt động tư vấn quản lý. Chi tiết: Tư vấn xây dựng (trừ tư vấn thiết kế công trình), tư vấn lập dự án đầu tư;
- Đại lý du lịch;
- Điều hành tua du lịch;
- Dịch vụ hỗ trợ liên quan đến quảng bá và tổ chức tua du lịch.

Trong năm, hoạt động chính của Công ty là kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất.

2. Các thành viên của Hội đồng Quản trị, Ban Kiểm soát và Ban Tổng Giám đốc

Các thành viên của Hội đồng Quản trị, Ban Kiểm soát và Ban Tổng Giám đốc trong năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023 và cho đến ngày lập báo cáo này bao gồm:

BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Hội đồng Quản trị

Họ tên	Chức vụ
Ông Trần Huy	Chủ tịch
Ông Nguyễn Minh Trí	Thành viên
Bà Cao Thị Phi Hoàng	Thành viên
Ông Đỗ Thế Huấn	Thành viên
Ông Lê Huỳnh Gia Hoàng	Thành viên
Ông Nguyễn Hữu Cảnh	Thành viên

Ban Tổng Giám đốc

Họ tên	Chức vụ	Ngày bổ nhiệm/ miễn nhiệm
Ông Nguyễn Minh Trí	Tổng Giám đốc	
Ông Đỗ Thế Huấn	Phó Tổng Giám đốc	
Ông Trần Hoàng An	Phó Tổng Giám đốc	
Bà Trần Nguyễn Thùy Dương	Phó Tổng Giám đốc	bổ nhiệm từ ngày 01/02/2023

Ban Kiểm soát:

Họ tên	Chức vụ	Ngày bổ nhiệm/ miễn nhiệm
Ông Lưu Văn Hương	Trưởng ban	bổ nhiệm từ ngày 25/04/2023
Ông Lương Quốc Dân	Trưởng ban	miễn nhiệm từ ngày 14/04/2023
Ông Nguyễn Ái	Thành viên	
Ông Nguyễn Thái Sơn	Thành viên	
Ông Hoàng Trịnh Duy	Thành viên	bổ nhiệm từ ngày 14/04/2023

Người đại diện theo pháp luật

Người đại diện theo pháp luật của Công ty trong năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023 và cho đến ngày lập báo cáo này như sau:

Họ tên	Quốc tịch	Chức vụ
Ông Nguyễn Minh Trí	Việt Nam	Tổng Giám đốc

3. Đánh giá tình hình kinh doanh

Kết quả hoạt động kinh doanh của Công ty cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023 và tình hình tài chính vào cùng ngày này được thể hiện trong Báo cáo tài chính đính kèm.

4. Các sự kiện phát sinh sau ngày kết thúc năm tài chính

Công ty đã hoàn trả số tiền là 40.576.338.000 VND vào ngày 10 tháng 01 năm 2024 cho 4 khách hàng theo thỏa thuận mua bất động sản thuộc dự án Khu nhà ở và nghỉ ngơi giải trí (giai đoạn 1).

Ngoài sự kiện trên, không có sự kiện quan trọng nào xảy ra kể từ ngày kết thúc năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023 đưa đến yêu cầu phải điều chỉnh hoặc công bố trong thuyết minh Báo cáo tài chính.

5. Kiểm toán viên

Công ty TNHH Kiểm toán AFC Việt Nam được chỉ định kiểm toán báo cáo tài chính của Công ty cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023.

BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

6. Công bố trách nhiệm của Ban Tổng Giám đốc đối với Báo cáo tài chính

Ban Tổng Giám đốc chịu trách nhiệm lập Báo cáo tài chính để phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính, kết quả hoạt động kinh doanh và lưu chuyển tiền tệ trong năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023. Trong việc lập Báo cáo tài chính này, Ban Tổng Giám đốc phải:

- Chọn lựa các chính sách kế toán thích hợp và áp dụng các chính sách này một cách nhất quán.
- Thực hiện các xét đoán và các ước tính một cách hợp lý và thận trọng.
- Nêu rõ các chuẩn mực kế toán áp dụng cho Công ty có được tuân thủ hay không và tất cả các sai lệch trọng yếu đã được trình bày và giải thích trong Báo cáo tài chính.
- Lập Báo cáo tài chính trên cơ sở hoạt động liên tục trừ trường hợp không thể cho rằng Công ty sẽ tiếp tục hoạt động liên tục.
- Thiết lập và thực hiện hệ thống kiểm soát nội bộ một cách hữu hiệu nhằm hạn chế rủi ro có sai sót trọng yếu do gian lận hoặc nhầm lẫn trong việc lập và trình bày Báo cáo tài chính.

Ban Tổng Giám đốc đảm bảo các sổ kế toán có liên quan được lưu giữ đầy đủ để phản ánh tình hình tài chính, tình hình hoạt động của Công ty với mức độ chính xác hợp lý tại bất kỳ thời điểm nào và các sổ kế toán tuân thủ chế độ kế toán áp dụng. Ban Tổng Giám đốc cũng chịu trách nhiệm quản lý các tài sản của Công ty và do đó đã thực hiện các biện pháp thích hợp để ngăn chặn và phát hiện các hành vi gian lận và các vi phạm khác.

Ban Tổng Giám đốc cam kết đã tuân thủ các yêu cầu nêu trên trong việc lập Báo cáo tài chính.

7. Công bố Báo cáo tài chính

Chúng tôi công bố Báo cáo tài chính đính kèm. 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 2023, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh và các luồng lưu chuyển tiền tệ cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023, phù hợp với các chuẩn mực kế toán, chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam hiện hành và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính.



NGUYỄN MINH TRÍ
Tổng Giám đốc

TP. Hồ Chí Minh, ngày 26 tháng 02 năm 2024



Công ty TNHH Kiểm Toán AFC Việt Nam
AFC Vietnam Auditing Co., Ltd.

Thành viên tập đoàn PKF Quốc tế
Member firm of PKF International

Số: 265/2024/BCKT-HCM.00108



BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP

Kính gửi: **Quý Cổ đông, Hội đồng Quản trị và Ban Tổng Giám đốc
Công ty Cổ phần Phát triển Nam Sài Gòn**

Chúng tôi đã kiểm toán báo cáo tài chính kèm theo của Công ty Cổ phần Phát triển Nam Sài Gòn (gọi tắt là "Công ty"), được lập ngày 26 tháng 02 năm 2024, từ trang 6 đến trang 36, bao gồm Bảng cân đối kế toán tại ngày 31 tháng 12 năm 2023, Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh, Báo cáo lưu chuyển tiền tệ cho năm tài chính kết thúc cùng ngày và Bản thuyết minh báo cáo tài chính.

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 ngoại trừ của chúng tôi.

Cơ sở của ý kiến kiểm toán ngoại trừ

Như đã trình bày tại mục 5.5.1 của Thuyết minh báo cáo tài chính, Công ty chưa thể hoàn tất các thủ tục pháp lý cần thiết liên quan đến giao dịch giảm vốn điều lệ phần vốn góp của Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Nguyễn Kim, do chưa nhận được hướng dẫn từ các cơ quan Nhà nước có thẩm quyền. Do đó, chúng tôi không thể xác định liệu có bất kỳ sự điều chỉnh nào đối với các khoản mục "Phải thu ngắn hạn khác", "Vốn góp của chủ sở hữu" và "Thặng dư vốn cổ phần" trên Bảng cân đối kế toán tại ngày 31 tháng 12 năm 2023 của Công ty.

BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP (tiếp theo)

Ý kiến kiểm toán ngoại trừ

Theo ý kiến của chúng tôi, ngoại trừ ảnh hưởng của vấn đề nêu tại đoạn “Cơ sở của ý kiến kiểm toán ngoại trừ”, báo cáo tài chính đã phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu tình hình tài chính của Công ty Cổ phần Phát triển Nam Sài Gòn tại ngày 31 tháng 12 năm 2023, cũng như 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 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.



PHẠM THỊ NGỌC LIÊN

Phó Tổng Giám đốc

Số Giấy CN ĐKHN kiểm toán 1180-2023-009-1

CÔNG TY TNHH KIỂM TOÁN AFC VIỆT NAM

Thành phố Hồ Chí Minh, ngày 26 tháng 02 năm 2024

LÊ HUỖNH BẢO

Kiểm toán viên

Số Giấy CN ĐKHN kiểm toán 5449-2021-009-1

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2023

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	31/12/2023 VND	01/01/2023 VND
TÀI SẢN				
A - TÀI SẢN NGẮN HẠN	100		1.309.296.441.247	1.274.761.881.438
I. Tiền và các khoản tương đương tiền	110	5.1	31.498.698.348	22.170.082.273
1. Tiền	111		19.445.119.471	2.649.912.603
2. Các khoản tương đương tiền	112		12.053.578.877	19.520.169.670
II. Đầu tư tài chính ngắn hạn	120		214.677.500.000	190.577.500.000
1. Chứng khoán kinh doanh	121		-	-
2. Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh	122		-	-
3. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	123	5.2	214.677.500.000	190.577.500.000
III. Các khoản phải thu ngắn hạn	130		419.634.420.443	417.743.288.894
1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	5.3	50.028.736.095	47.883.629.381
2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	5.4	8.984.210.368	9.212.938.520
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	5.5	369.663.758.980	369.689.005.993
7. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	137	5.6	(9.042.285.000)	(9.042.285.000)
8. Tài sản thiếu chờ xử lý	139		-	-
IV. Hàng tồn kho	140	5.7	642.378.508.436	643.937.228.577
1. Hàng tồn kho	141		642.378.508.436	643.937.228.577
2. Dự phòng giảm giá hàng tồn kho	149		-	-
V. Tài sản ngắn hạn khác	150		1.107.314.020	333.781.694
1. Chi phí trả trước ngắn hạn	151		-	-
2. Thuế GTGT được khấu trừ	152		76.810.586	-
3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	153	5.16	1.030.503.434	333.781.694
4. Giao dịch mua bán lại trái phiếu Chính phủ	154		-	-
5. Tài sản ngắn hạn khác	155		-	-

CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN NAM SÀI GÒN

Số 1 Đường số 5, Khu nhà ở Sông Ông Lớn, Nguyễn Văn Linh, Xã Bình Hưng, Huyện Bình Chánh, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2023

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	31/12/2023 VND	01/01/2023 VND
B - TÀI SẢN DÀI HẠN	200		156.384.260.842	151.952.610.755
I. Các khoản phải thu dài hạn	210		92.679.060.419	92.679.060.419
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	5.5	92.679.060.419	92.679.060.419
7. Dự phòng phải thu dài hạn khó đòi	219		-	-
II. Tài sản cố định	220		9.850.619.503	10.065.932.004
1. Tài sản cố định hữu hình	221	5.8	8.724.219.503	8.939.532.004
- Nguyên giá	222		24.416.033.923	24.262.483.923
- Giá trị hao mòn lũy kế	223		(15.691.814.420)	(15.322.951.919)
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	5.9	1.126.400.000	1.126.400.000
- Nguyên giá	228		1.126.400.000	1.126.400.000
- Giá trị hao mòn lũy kế	229		-	-
III. Bất động sản đầu tư	230	5.10	21.027.722.570	16.898.002.731
- Nguyên giá	231		42.641.772.352	36.645.699.394
- Giá trị hao mòn lũy kế	232		(21.614.049.782)	(19.747.696.663)
IV. Tài sản dở dang dài hạn	240		-	212.650.186
1. Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang dài hạn	241		-	-
2. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	242	5.11	-	212.650.186
V. Đầu tư tài chính dài hạn	250	5.2	31.210.119.664	30.196.028.825
1. Đầu tư vào công ty con	251		-	-
2. Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết	252		46.176.000.000	46.176.000.000
3. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	253		-	-
4. Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn	254		(14.965.880.336)	(15.979.971.175)
5. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	255		-	-
VI. Tài sản dài hạn khác	260		1.616.738.686	1.900.936.590
1. Chi phí trả trước dài hạn	261	5.12	1.290.127.798	1.670.853.638
2. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	262	5.13	326.610.888	230.082.952
3. Thiết bị, vật tư, phụ tùng thay thế dài hạn	263		-	-
4. Tài sản dài hạn khác	268		-	-
TỔNG CỘNG TÀI SẢN	270		1.465.680.702.089	1.426.714.492.193

CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN NAM SÀI GÒN

Số 1 Đường số 5, Khu nhà ở Sông Ông Lớn, Nguyễn Văn Linh, Xã Bình Hưng, Huyện Bình Chánh, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2023

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	31/12/2023 VND	01/01/2023 VND
NGUỒN VỐN				
C - NỢ PHẢI TRẢ	300		546.733.651.535	535.627.127.261
I. Nợ ngắn hạn	310		148.540.219.696	137.344.574.588
1. Phải trả người bán ngắn hạn	311	5.14	757.441.583	768.294.213
2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312	5.15	190.368.008	78.021.500
3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313	5.16	10.367.607.493	826.939.561
4. Phải trả người lao động	314		2.142.330.710	2.230.588.000
5. Chi phí phải trả ngắn hạn	315	5.17	1.068.249.989	468.397.674
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	5.18	118.014.161.133	113.888.536.415
10. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	320		-	-
11. Dự phòng phải trả ngắn hạn	321		-	-
12. Quỹ khen thưởng, phúc lợi	322	5.19	16.000.060.780	19.083.797.225
13. Quỹ bình ổn giá	323		-	-
14. Giao dịch mua bán lại trái phiếu Chính phủ	324		-	-
II. Nợ dài hạn	330		398.193.431.839	398.282.552.673
1. Phải trả người bán dài hạn	331		-	-
2. Người mua trả tiền trước dài hạn	332	5.15	11.220.000.000	11.220.000.000
3. Chi phí phải trả dài hạn	333		-	-
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		-	-
7. Phải trả dài hạn khác	337	5.18	20.170.684.896	20.170.684.896
8. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	338		-	-
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	5.20	366.802.746.943	366.891.867.777
13. Quỹ phát triển khoa học và công nghệ	343		-	-

CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN NAM SÀI GÒN

Số 1 Đường số 5, Khu nhà ở Sông Ông Lớn, Nguyễn Văn Linh, Xã Bình Hưng, Huyện Bình Chánh, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2023

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	31/12/2023 VND	01/01/2023 VND
D - VỐN CHỦ SỞ HỮU	400		918.947.050.554	891.087.364.932
I. Vốn chủ sở hữu	410	5.21	910.813.918.560	882.954.232.938
1. Vốn góp của chủ sở hữu	411		260.000.000.000	260.000.000.000
- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết	411a		260.000.000.000	260.000.000.000
- Cổ phiếu ưu đãi	411b		-	-
2. Thặng dư vốn cổ phần	412		272.930.720.000	272.930.720.000
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		154.041.594.663	154.041.594.663
9. Quỹ hỗ trợ sắp xếp doanh nghiệp	419		-	-
10. Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu	420		-	-
11. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	421		223.841.603.897	195.981.918.275
- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối lũy kế kỳ trước	421a		178.981.918.275	149.144.943.856
- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối kỳ này	421b		44.859.685.622	46.836.974.419
12. Nguồn vốn đầu tư XDCB	422		-	-
II. Nguồn kinh phí và quỹ khác	430		8.133.131.994	8.133.131.994
1. Nguồn kinh phí	431		-	-
2. Nguồn kinh phí đã hình thành TSCĐ	432	5.22	8.133.131.994	8.133.131.994
TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN	440		1.465.680.702.089	1.426.714.492.193



TRẦN THỊ NGỌC LINH
Người lập biểu



LÊ THÀNH NHÂN
Kế toán trưởng




NGUYỄN MINH TRÍ
Tổng Giám đốc
TP. Hồ Chí Minh, ngày 26 tháng 02 năm 2024

CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN NAM SÀI GÒN
Số 1 Đường số 5, Khu nhà ở Sông Ông Lớn, Nguyễn Văn Linh, Xã Bình Hưng, Huyện Bình Chánh,
Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Năm 2023 VND	Năm 2022 VND
1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01		72.581.041.596	57.030.992.471
2. Các khoản giảm trừ doanh thu	02		-	-
3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	10	6.1	72.581.041.596	57.030.992.471
4. Giá vốn hàng bán	11	6.2	7.341.889.259	12.995.330.319
5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ	20		65.239.152.337	44.035.662.152
6. Doanh thu hoạt động tài chính	21	6.3	17.142.541.643	11.762.175.118
7. Chi phí tài chính	22	6.4	(1.014.090.839)	2.042.937.690
<i>Trong đó: chi phí lãi vay</i>	23		-	-
8. Chi phí bán hàng	25	6.5	1.806.363.818	1.385.549.879
9. Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	6.6	24.948.747.000	25.658.981.898
10. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh	30		56.640.674.001	26.710.367.803
11. Thu nhập khác	31	6.7	326.006.780	32.162.750.301
12. Chi phí khác	32	6.8	511.531.130	5.712.770
13. Lợi nhuận khác	40		(185.524.350)	32.157.037.531
14. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	50		56.455.149.651	58.867.405.334
15. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	51	5.16	11.691.991.965	11.930.118.582
16. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại	52	5.13	(96.527.936)	100.312.333
17. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp	60		44.859.685.622	46.836.974.419
18. Lãi cơ bản trên cổ phiếu	70	6.9	1.725	1.801



TRẦN THỊ NGỌC LINH
Người lập biểu



LÊ THÀNH NHÂN
Kế toán trưởng



NGUYỄN MINH TRÍ
Tổng Giám đốc
TP. Hồ Chí Minh, ngày 26 tháng 02 năm 2024

CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN NAM SÀI GÒN

Số 1 Đường số 5, Khu nhà ở Sông Ông Lớn, Nguyễn Văn Linh, Xã Bình Hưng, Huyện Bình Chánh, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ (Theo phương pháp gián tiếp)

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023

CHỈ TIÊU	Mã số	Năm 2023 VND	Năm 2022 VND
I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH			
1. Lợi nhuận trước thuế	01	56.455.149.651	58.867.405.334
2. Điều chỉnh cho các khoản			
- Khấu hao tài sản cố định và BĐSĐT	02	2.235.215.620	2.044.301.374
- Các khoản dự phòng, (hoàn nhập)	03	(1.103.211.673)	4.419.093.399
- (Lãi)/Lỗ chênh lệch tỷ giá hối đoái do đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ	04	-	-
- Lãi, lỗ từ hoạt động đầu tư	05	(17.142.541.643)	(11.762.175.118)
- Chi phí lãi vay	06	-	-
- Các khoản điều chỉnh khác	07	-	-
3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động	08	40.444.611.955	53.568.624.989
- (Tăng)/ Giảm các khoản phải thu	09	(2.748.220.932)	6.320.886.233
- (Tăng), giảm hàng tồn kho	10	1.558.720.141	4.632.095.655
- Tăng/ (giảm) các khoản phải trả (không kể lãi vay phải trả, thuế TNDN phải nộp)	11	3.706.296.922	(46.008.249.936)
- (Tăng)/ giảm chi phí trả trước	12	380.725.840	369.068.202
- Tăng, giảm chứng khoán kinh doanh	13	-	-
- Tiền lãi vay đã trả	14	-	-
- Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	15	(1.161.273.334)	(23.947.001.184)
- Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh	16	-	-
- Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh	17	(3.083.736.445)	(2.172.200.391)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	20	39.097.124.147	(7.236.776.432)
II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ			
1. Tiền chi để mua sắm, xây dựng tài sản cố định và các tài sản dài hạn khác	21	(5.936.972.772)	(212.650.186)
2. Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán TSCĐ và các tài sản dài hạn khác	22	-	-
3. Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác	23	(166.100.000.000)	(243.077.500.000)
4. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác	24	142.000.000.000	210.000.000.000
5. Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	25	-	-
6. Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	26	-	-
7. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27	17.226.098.700	10.241.284.824
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	30	(12.810.874.072)	(23.048.865.362)
III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH			
1. Tiền thu từ phát hành cổ phiếu, nhận vốn góp của chủ sở hữu	31	-	-
2. Tiền trả lại vốn góp cho các chủ sở hữu, mua lại cổ phiếu của doanh nghiệp đã phát hành	32	-	-
3. Tiền thu từ đi vay	33	-	-
4. Tiền trả nợ gốc vay	34	-	-
5. Tiền trả nợ gốc thuê tài chính	35	-	-
6. Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu	36	(16.957.634.000)	(33.928.798.000)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính	40	(16.957.634.000)	(33.928.798.000)

CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN NAM SÀI GÒN

Số 1 Đường số 5, Khu nhà ở Sông Ông Lớn, Nguyễn Văn Linh, Xã Bình Hưng, Huyện Bình Chánh,
Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ (Theo phương pháp gián tiếp)

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023

CHỈ TIÊU	Mã số	Năm 2023 VND	Năm 2022 VND
LƯU CHUYỂN TIỀN THUẦN TRONG NĂM (50 = 20 + 30 + 40)	50	9.328.616.075	(64.214.439.794)
TIỀN VÀ TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN ĐẦU NĂM	60	22.170.082.273	86.384.522.067
Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ	61	-	-
TIỀN VÀ TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN CUỐI NĂM (70 = 50 + 60 + 61)	70	31.498.698.348	22.170.082.273

TRẦN THỊ NGỌC LINH
Người lập biểu

LÊ THÀNH NHÂN
Kế toán trưởng



NGUYỄN MINH TRÍ
Tổng Giám đốc

TP. Hồ Chí Minh, ngày 26 tháng 02 năm 2024

CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN NAM SÀI GÒN

Số 1 Đường số 5, Khu nhà ở Sông Ông Lớn, Nguyễn Văn Linh, Xã Bình Hưng, Huyện Bình Chánh, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023

Bản thuyết minh này là một bộ phận không thể tách rời được đọc cùng với các báo cáo tài chính đính kèm.

1. ĐẶC ĐIỂM HOẠT ĐỘNG

1.1 Hình thức sở hữu vốn

Công ty Cổ phần Phát triển Nam Sài Gòn ("Công ty") là công ty cổ phần được thành lập theo Quyết định số 934/QĐ-UB ngày 21 tháng 06 năm 1994 của Ủy ban Nhân dân thành phố Hồ Chí Minh. Công ty hoạt động theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp công ty cổ phần mã số 0301176800 do Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 27 tháng 06 năm 1994 và thay đổi lần thứ 18 ngày 12 tháng 05 năm 2022.

Vốn điều lệ của Công ty tại thời điểm 31/12/2023 là 260.000.000.000 VND tương đương với 26.000.000 cổ phần; tại thời điểm 01/01/2023 là 260.000.000.000 VND tương đương với 26.000.000 cổ phần với mệnh giá 10.000 VND/cổ phần.

Trụ sở chính của Công ty đặt tại Số 1 Đường số 5, Khu nhà ở Sông Ông Lớn, Nguyễn Văn Linh, Xã Bình Hưng, Huyện Bình Chánh, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam.

1.2 Lĩnh vực kinh doanh

Công ty hoạt động trong lĩnh vực kinh doanh bất động sản, dịch vụ.

1.3 Ngành nghề kinh doanh

Theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp, ngành nghề kinh doanh của Công ty là:

- Kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, chủ sử dụng hoặc đi thuê. Chi tiết: Kinh doanh bất động sản, phát triển kinh doanh nhà;
- Trồng rừng và chăm sóc rừng. Chi tiết: dịch vụ cung cấp giống cây trồng. Trồng cây xanh công nông nghiệp, trồng rừng;
- Dịch vụ lưu trú ngắn ngày. Chi tiết: Kinh doanh cơ sở lưu trú du lịch: khách sạn (không hoạt động tại trụ sở);
- Cơ sở lưu trú khác. Chi tiết: Nhà ở lưu trú cho công nhân;
- Bán buôn nhiên liệu rắn, lỏng, khí và các sản phẩm liên quan. Chi tiết: Đại lý kinh doanh xăng dầu (trừ kinh doanh khí dầu mỏ hóa lỏng LPG và dầu nhớt cặn);
- Bán buôn vật liệu, thiết bị lắp đặt khác trong xây dựng. Chi tiết: Kinh doanh vật liệu xây dựng, vật liệu trang trí nội thất;
- Sản xuất khác chưa được phân vào đâu. Chi tiết: Sản xuất vật liệu xây dựng, vật liệu trang trí nội thất (không hoạt động tại trụ sở);
- Xây dựng nhà các loại. Chi tiết: Xây dựng dân dụng;
- Xây dựng công trình kỹ thuật dân dụng khác. Chi tiết: Xây dựng công nghiệp, dân dụng, cơ sở hạ tầng;
- Chuẩn bị mặt bằng. Chi tiết: San lấp mặt bằng, nạo vét luống lạch;
- Tổ chức giới thiệu và xúc tiến thương mại;
- Tư vấn, môi giới, đấu giá bất động sản, đấu giá quyền sử dụng đất. Chi tiết: Dịch vụ tư vấn, môi giới, định giá bất động sản, sàn giao dịch bất động sản (trừ tư vấn mang tính pháp lý);
- Hoạt động tư vấn quản lý. Chi tiết: Tư vấn xây dựng (trừ tư vấn thiết kế công trình), tư vấn lập dự án đầu tư;
- Đại lý du lịch;
- Điều hành tua du lịch;
- Dịch vụ hỗ trợ liên quan đến quảng bá và tổ chức tua du lịch.

Trong năm, hoạt động chính của Công ty là kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu; dịch vụ tư vấn xây dựng, lập dự án đầu tư, môi giới, định giá bất động sản, sàn giao dịch bất động sản và xây dựng công nghiệp, dân dụng, cơ sở hạ tầng; nhà ở lưu trú cho công nhân.

CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN NAM SÀI GÒN

Số 1 Đường số 5, Khu nhà ở Sông Ông Lớn, Nguyễn Văn Linh, Xã Bình Hưng, Huyện Bình Chánh, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023

Bản thuyết minh này là một bộ phận không thể tách rời được đọc cùng với các báo cáo tài chính đính kèm.

1.4 Chu kỳ sản xuất kinh doanh thông thường

Chu kỳ sản xuất kinh doanh thông thường của Công ty không quá 12 tháng.

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

Các số liệu được trình bày trong báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023 so sánh được với số liệu tương ứng của năm trước.

1.6 Nhân viên

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2023, tổng số nhân viên của Công ty là 57 người (ngày 31 tháng 12 năm 2022: 57 người).

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

2.1 Năm tài chính

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

2.2 Đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán

Đơn vị tiền tệ được sử dụng trong kế toán là Đồng Việt Nam (VND) do việc thu, chi chủ yếu được thực hiện bằng đơn vị tiền tệ VND.

3. CHUẨN MỰC VÀ CHẾ ĐỘ KẾ TOÁN ÁP DỤNG

3.1 Chuẩn mực và chế độ kế toán áp dụng

Báo cáo tài chính được lập và trình bày phù hợp với Chế độ kế toán doanh nghiệp ban hành theo Thông tư số 200/2014/TT-BTC ngày 22 tháng 12 năm 2014, Thông tư số 53/2016/TT-BTC ngày 21 tháng 03 năm 2016 của Bộ Tài Chính hướng dẫn phương pháp lập và trình bày báo cáo tài chính và Chuẩn mực kế toán Việt Nam.

Công ty áp dụng các chuẩn mực kế toán, chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam ban hành theo Thông tư số 200/2014/TT-BTC, Thông tư số 53/2016/TT-BTC và các thông tư khác hướng dẫn thực hiện chuẩn mực kế toán Việt Nam của Bộ Tài Chính trong việc lập và trình bày Báo cáo tài chính.

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

Ban Tổng Giám đốc Công ty đảm bảo đã tuân thủ yêu cầu của các chuẩn mực kế toán, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam được ban hành theo Thông tư số 200/2014/TT-BTC, Thông tư số 53/2016/TT-BTC cũng như các thông tư hướng dẫn thực hiện chuẩn mực kế toán của Bộ Tài Chính trong việc lập Báo cáo tài chính.

4. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU

4.1 Cơ sở lập báo cáo tài chính

Báo cáo tài chính được lập trên cơ sở kế toán dồn tích (trừ các thông tin liên quan đến các luồng tiền).

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023

Bản thuyết minh này là một bộ phận không thể tách rời được đọc cùng với các báo cáo tài chính đính kèm.

4.2 Các giao dịch bằng ngoại tệ

Trong năm, các nghiệp vụ phát sinh bằng đồng tiền khác với VND được quy đổi ra VND theo tỷ giá giao dịch thực tế tại thời điểm phát sinh nghiệp vụ. Vào thời điểm cuối năm tài chính, tiền gửi ngân hàng có gốc ngoại tệ, các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ được phân loại là tài sản được quy đổi ra VND theo tỷ giá mua chuyển khoản của ngân hàng công bố vào ngày này; các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ được phân loại là nợ phải trả được quy đổi ra VND theo tỷ giá bán ra của ngân hàng công bố vào ngày này.

Chênh lệch tỷ giá phát sinh trong năm từ các giao dịch bằng ngoại tệ được ghi nhận vào doanh thu hoạt động tài chính hoặc chi phí tài chính. Chênh lệch tỷ giá do đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ tại ngày kết thúc năm tài chính sau khi bù trừ chênh lệch tăng và chênh lệch giảm được ghi nhận vào doanh thu hoạt động tài chính hoặc chi phí tài chính.

4.3 Tiền và các khoản tương đương tiền

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

4.4 Các khoản đầu tư tài chính

Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn

Khoản đầu tư được phân loại là nắm giữ đến ngày đáo hạn khi Công ty có ý định và khả năng giữ đến ngày đáo hạn. Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn bao gồm: các khoản tiền gửi ngân hàng có kỳ hạn và các khoản cho vay nắm giữ đến ngày đáo hạn với mục đích thu lãi hàng kỳ và các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn khác.

Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn được ghi nhận ban đầu theo giá gốc bao gồm giá mua và các chi phí liên quan đến giao dịch mua các khoản đầu tư. Sau ghi nhận ban đầu, các khoản đầu tư này được ghi nhận theo giá trị có thể thu hồi. Thu nhập lãi từ các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn sau ngày mua được ghi nhận trên Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh trên cơ sở dự thu. Lãi được hưởng trước khi Công ty nắm giữ được ghi giảm trừ vào giá gốc tại thời điểm mua.

Khi có các bằng chứng chắc chắn cho thấy một phần hoặc toàn bộ khoản đầu tư có thể không thu hồi được và số tổn thất được xác định một cách đáng tin cậy thì tổn thất được ghi nhận vào chi phí tài chính trong kỳ và giảm trừ trực tiếp giá trị đầu tư.

Khi thanh lý một khoản đầu tư, phần chênh lệch giữa giá trị thanh lý thuần và giá trị ghi sổ được hạch toán vào thu nhập hoặc chi phí.

Các khoản đầu tư vào công ty liên kết

Công ty liên kết là doanh nghiệp mà Công ty có ảnh hưởng đáng kể nhưng không có quyền kiểm soát đối với các chính sách tài chính và hoạt động. Ảnh hưởng đáng kể thể hiện ở quyền tham gia vào việc đưa ra các quyết định về chính sách tài chính và hoạt động của doanh nghiệp nhận đầu tư nhưng không kiểm soát các chính sách này.

Các khoản đầu tư vào công ty liên kết được ghi nhận ban đầu theo giá gốc, bao gồm giá mua hoặc khoản góp vốn cộng các chi phí liên quan trực tiếp đến việc đầu tư. Trường hợp đầu tư bằng tài sản phi tiền tệ, giá phí khoản đầu tư được ghi nhận theo giá trị hợp lý của tài sản phi tiền tệ tại thời điểm phát sinh.

Cổ tức và lợi nhuận của các kỳ trước khi khoản đầu tư được mua được hạch toán giảm giá trị của chính khoản đầu tư đó. Cổ tức và lợi nhuận của các kỳ sau khi khoản đầu tư được mua được ghi nhận doanh thu. Cổ tức được nhận bằng cổ phiếu chỉ được theo dõi số lượng cổ phiếu tăng thêm, không ghi nhận giá trị cổ phiếu nhận được.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023

Bản thuyết minh này là một bộ phận không thể tách rời được đọc cùng với các báo cáo tài chính đính kèm.

Dự phòng tổn thất cho các khoản đầu tư vào công ty liên kết được trích lập khi công ty liên kết bị lỗ với mức trích lập bằng chênh lệch giữa vốn góp thực tế của các bên tại công ty liên kết và vốn chủ sở hữu thực có nhân với tỷ lệ góp vốn của Công ty so với tổng số vốn góp thực tế của các bên tại công ty liên kết.

Tăng, giảm số dự phòng tổn thất đầu tư vào công ty liên kết cần phải trích lập tại ngày kết thúc năm tài chính và được ghi nhận vào chi phí tài chính.

4.5 Hợp đồng hợp tác kinh doanh

Hợp đồng hợp tác kinh doanh ("BCC") là thỏa thuận giữa Công ty và các đối tác bằng hợp đồng để cùng thực hiện hoạt động kinh tế nhưng không hình thành pháp nhân độc lập. Hoạt động này được đồng kiểm soát bởi các bên theo thỏa thuận của BCC.

BCC có thể được thực hiện dưới hình thức cùng nhau xây dựng tài sản/ hợp tác trong một số hoạt động kinh doanh dưới hình thức hoạt động kinh doanh đồng kiểm soát/ chia lợi nhuận sau thuế. Các bên tham gia trong BCC thỏa thuận chia doanh thu, chia sản phẩm hoặc chia lợi nhuận sau thuế.

BCC dưới hình thức hoạt động kinh doanh đồng kiểm soát là hoạt động liên doanh không thành lập cơ sở kinh doanh mới. Các bên có nghĩa vụ và được hưởng quyền lợi theo thỏa thuận trong BCC, và thực hiện hoạt động của BCC cùng với các hoạt động kinh doanh thông thường khác.

Nếu BCC quy định các khoản chi phí phát sinh riêng cho hoạt động kinh doanh đồng kiểm soát do mỗi bên chịu, thì Công ty phải ghi nhận khoản chi phí đó. Đối với các khoản chi phí chung, Công ty căn cứ vào các thỏa thuận trong hợp đồng để ghi nhận.

4.6 Các khoản phải thu

Các khoản nợ phải thu được phản ánh theo giá gốc trừ đi dự phòng phải thu khó đòi.

Việc phân loại các khoản phải thu là phải thu khách hàng và phải thu khác được thực hiện theo nguyên tắc sau:

- Phải thu của khách hàng phản ánh các khoản phải thu mang tính chất thương mại phát sinh từ giao dịch có tính chất mua – bán giữa Công ty và người mua là đơn vị độc lập với Công ty.
- Phải thu khác phản ánh các khoản phải thu không có tính thương mại, không liên quan đến giao dịch mua – bán.

Dự phòng nợ phải thu khó đòi thể hiện phần giá trị dự kiến bị tổn thất do các khoản phải thu không được khách hàng thanh toán phát sinh đối với số dư các khoản phải thu tại thời điểm lập Bảng cân đối kế toán. Việc trích lập hoặc hoàn nhập khoản dự phòng nợ phải thu khó đòi được ghi nhận vào chi phí quản lý doanh nghiệp trên báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh.

4.7 Hàng tồn kho

a. Bất động sản tồn kho

Bất động sản tồn kho chủ yếu là bất động sản được mua hoặc đang được xây dựng để bán trong điều kiện kinh doanh bình thường hơn là nắm giữ nhằm mục đích cho thuê hoặc chờ tăng giá. Bất động sản tồn kho được nắm giữ xem như là hàng tồn kho và được ghi nhận theo giá thấp hơn giữa giá thành và giá trị thuần có thể thực hiện được.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023

Bản thuyết minh này là một bộ phận không thể tách rời được đọc cùng với các báo cáo tài chính đính kèm.

Giá thành bao gồm:

- Quyền sử dụng đất;
- Chi phí xây dựng và phát triển dự án;
- Chi phí vay, chi phí lập kế hoạch và thiết kế, chi phí giải phóng mặt bằng, chi phí dịch vụ pháp lý, thuê chuyển nhượng bất động sản, chi phí xây dựng và các chi phí khác có liên quan.

Chi phí hoa hồng không hoàn lại trả cho các đại lý tiếp thị hoặc bán hàng trong việc bán bất động sản được ghi nhận vào chi phí bán hàng.

Giá trị thuần có thể thực hiện được là giá bán ước tính của hàng tồn kho trong điều kiện kinh doanh bình thường, dựa trên giá thị trường tại ngày kết thúc năm tài chính và chiết khấu cho giá trị thời gian của tiền tệ (nếu trọng yếu), trừ chi phí ước tính để hoàn thành và chi phí ước tính cần thiết cho việc tiêu thụ chúng.

b. Hàng tồn kho khác

Hàng tồn kho được ghi nhận theo giá thấp hơn giữa giá gốc và giá trị thuần có thể thực hiện được.

Giá gốc hàng tồn kho được xác định như sau:

- Công cụ dụng cụ, hàng hóa: bao gồm chi phí mua 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.
- Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang là chi phí đền bù giải tỏa các khu đất, chi phí thiết kế, chi phí khảo sát, xây dựng, thi công và các chi phí khác có liên quan đến dự án.

Giá trị thuần có thể thực hiện được là giá bán ước tính của hàng tồn kho trong kỳ sản xuất, kinh doanh bình thường trừ chi phí ước tính để hoàn thành và chi phí ước tính cần thiết cho việc tiêu thụ chúng.

Giá trị hàng tồn kho được hạch toán theo phương pháp kê khai thường xuyên.

Dự phòng giảm giá hàng tồn kho được lập cho từng mặt hàng tồn kho có giá gốc lớn hơn giá trị thuần có thể thực hiện được. Tăng, giảm số dư dự phòng giảm giá hàng tồn kho cần phải trích lập tại ngày kết thúc kỳ tài chính được ghi nhận vào giá vốn hàng bán.

4.8 Chi phí trả trước

Chi phí trả trước bao gồm các chi phí thực tế đã phát sinh nhưng có liên quan đến kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh của nhiều năm tài chính. Chi phí trả trước của Công ty được phân bổ vào chi phí theo phương pháp đường thẳng với thời gian hữu dụng ước tính.

4.9 Tài sản cố định hữu hình

Tài sản cố định hữu hình được thể hiện theo nguyên giá trừ hao mòn lũy kế. Nguyên giá tài sản cố định hữu hình bao gồm toàn bộ chi phí mà Công ty phải bỏ ra để có được tài sản cố định tính đến thời điểm đưa tài sản đó vào trạng thái sẵn sàng sử dụng. Các chi phí phát sinh sau ghi nhận ban đầu chỉ được ghi tăng nguyên giá tài sản cố định nếu các chi phí này chắc chắn làm tăng lợi ích kinh tế trong tương lai do sử dụng tài sản đó. Các chi phí phát sinh không thỏa mãn điều kiện trên được ghi nhận là chi phí sản xuất, kinh doanh trong kỳ.

Khi bán hay thanh lý tài sản, nguyên giá và giá trị hao mòn lũy kế của tài sản được xóa sổ trong báo cáo tài chính và bất kỳ các khoản lãi lỗ nào phát sinh do việc thanh lý đều được hạch toán vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023

Bản thuyết minh này là một bộ phận không thể tách rời được đọc cùng với các báo cáo tài chính đính kèm.

Khấu hao tài sản cố định hữu hình được tính theo phương pháp khấu hao đường thẳng theo thời gian hữu ích ước tính của các tài sản như sau:

	Số năm
Nhà cửa, vật kiến trúc	05 – 15
Máy móc, thiết bị	03 – 07
Phương tiện vận tải	08
Thiết bị, dụng cụ quản lý	02 – 04

4.10 Tài sản cố định vô hình

Tài sản cố định vô hình được thể hiện theo nguyên giá trừ hao mòn lũy kế.

Nguyên giá tài sản cố định vô hình bao gồm toàn bộ các chi phí mà Công ty phải bỏ ra để có được tài sản cố định tính đến thời điểm đưa tài sản đó vào trạng thái sẵn sàng sử dụng. Chi phí liên quan đến tài sản cố định vô hình phát sinh sau khi ghi nhận ban đầu được ghi nhận là chi phí sản xuất, kinh doanh trong kỳ trừ khi các chi phí này gắn liền với một tài sản cố định vô hình cụ thể và làm tăng lợi ích kinh tế từ các tài sản này.

Khi tài sản cố định vô hình được bán hay thanh lý, nguyên giá và giá trị hao mòn lũy kế được xóa sổ và lãi, lỗ phát sinh do thanh lý được ghi nhận vào thu nhập hay chi phí trong kỳ.

Tài sản cố định vô hình của Công ty bao gồm:

Quyền sử dụng đất

Quyền sử dụng đất là toàn bộ các chi phí thực tế Công ty đã chi ra có liên quan trực tiếp tới đất sử dụng, bao gồm: tiền chi ra để có quyền sử dụng đất, chi phí cho đền bù, giải phóng mặt bằng, san lấp mặt bằng, lệ phí trước bạ... Quyền sử dụng đất được khấu hao theo phương pháp đường thẳng, quyền sử dụng đất không xác định thời hạn không được tính khấu hao.

4.11 Bất động sản đầu tư sử dụng để cho thuê

Nguyên giá của bất động sản đầu tư là toàn bộ các chi phí mà Công ty phải bỏ ra hoặc giá trị hợp lý của các khoản đưa ra để trao đổi nhằm có được bất động sản đầu tư tính đến thời điểm mua hoặc xây dựng hoàn thành.

Các chi phí liên quan đến bất động sản đầu tư phát sinh sau ghi nhận ban đầu được ghi nhận vào chi phí, trừ khi chi phí này có khả năng chắc chắn làm cho bất động sản đầu tư tạo ra lợi ích kinh tế trong tương lai nhiều hơn mức hoạt động được đánh giá ban đầu thì được ghi tăng nguyên giá.

Khi bất động sản đầu tư được bán, nguyên giá và khấu hao lũy kế được xóa sổ và lãi, lỗ nào phát sinh được hạch toán vào thu nhập hay chi phí trong năm.

Khấu hao bất động sản đầu tư sử dụng để cho thuê được tính theo phương pháp khấu hao đường thẳng theo thời gian hữu ích ước tính của các tài sản như sau:

	Số năm
Nhà cửa	10 – 25

4.12 Các khoản nợ phải trả và chi phí phải trả

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023

Bản thuyết minh này là một bộ phận không thể tách rời được đọc cùng với các báo cáo tài chính đính kèm.

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

- Phải trả người bán phản ánh các khoản phải trả mang tính chất thương mại phát sinh từ giao dịch mua hàng hóa, dịch vụ, tài sản và người bán là đơn vị độc lập với Công ty.
- Chi phí phải trả phản ánh các khoản phải trả cho hàng hóa, dịch vụ đã nhận được từ người bán hoặc đã cung cấp cho người mua nhưng chưa chi trả do chưa có hóa đơn hoặc chưa đủ hồ sơ, tài liệu kế toán và các khoản phải trả cho người lao động về tiền lương nghỉ phép, các khoản chi phí sản xuất, kinh doanh phải trích trước.
- Phải trả khác phản ánh các khoản phải trả không có tính thương mại, không liên quan đến giao dịch mua, bán, cung cấp hàng hóa dịch vụ.

4.13 Các khoản dự phòng phải trả

Các khoản dự phòng được ghi nhận khi Công ty có nghĩa vụ nợ hiện tại (nghĩa vụ pháp lý hoặc nghĩa vụ liên đới) do kết quả từ một sự kiện đã xảy ra, việc thanh toán nghĩa vụ nợ này có thể sẽ dẫn đến sự giảm sút về những lợi ích kinh tế và giá trị của nghĩa vụ nợ đó có thể được một ước tính đáng tin cậy. Dự phòng không được ghi nhận cho các khoản lỗ hoạt động trong tương lai.

Dự phòng được tính trên cơ sở các khoản chi phí dự tính phải thanh toán nghĩa vụ nợ. Nếu ảnh hưởng của thời gian là trọng yếu, dự phòng sẽ được xác định bằng cách chiết khấu số tiền phải bỏ ra trong tương lai để thanh toán nghĩa vụ nợ với tỷ lệ chiết khấu trước thuế và phản ánh những đánh giá trên thị trường hiện tại về giá trị thời gian của tiền và những rủi ro cụ thể của khoản nợ đó. Khoản tăng lên của số dự phòng do thời gian trôi qua được ghi nhận là chi phí tài chính.

Chênh lệch giữa khoản dự phòng lập ở cuối kỳ kế toán này và khoản dự phòng đã lập chưa sử dụng ở cuối kỳ kế toán trước được ghi nhận tăng hoặc giảm chi phí sản xuất kinh doanh trong kỳ.

Trường hợp Công ty là chủ đầu tư kinh doanh bất động sản, khi chưa tập hợp được đầy đủ hồ sơ, chứng từ về các khoản chi phí liên quan trực tiếp tới việc đầu tư, xây dựng bất động sản; nhưng đã phát sinh doanh thu nhượng bán bất động sản, Công ty được trích trước một phần chi phí để tạm tính giá vốn hàng bán. Khi tập hợp đủ hồ sơ, chứng từ hoặc khi bất động sản hoàn thành toàn bộ, Công ty phải quyết toán số chi phí đã trích trước vào giá vốn hàng bán. Phần chênh lệch giữa số chi phí đã trích trước cao hơn số chi phí thực tế phát sinh được điều chỉnh giảm giá vốn hàng bán của kỳ thực hiện quyết toán. Việc trích trước chi phí để tạm tính giá vốn bất động sản phải tuân thủ theo các nguyên tắc sau:

- Công ty chỉ trích trước vào giá vốn hàng bán đối với các khoản chi phí đã có trong dự án đầu tư, xây dựng nhưng chưa có đủ hồ sơ, tài liệu để nghiệm thu khối lượng và phải thuyết minh chi tiết về lý do, nội dung chi phí trích trước cho từng hạng mục công trình trong năm;
- Công ty chỉ trích trước chi phí để tạm tính giá vốn hàng bán cho phần bất động sản đã hoàn thành, được xác định là đã bán trong năm và đủ tiêu chuẩn ghi nhận doanh thu;
- Số chi phí trích trước được tạm tính và số chi phí thực tế phát sinh được ghi nhận vào giá vốn hàng bán phải đảm bảo tương ứng với định mức giá vốn tính theo tổng chi phí dự toán của phần hàng hóa bất động sản được xác định là đã bán (được xác định theo diện tích).

Dự phòng trợ cấp thôi việc

Người lao động của Công ty đã làm việc thường xuyên từ đủ 12 tháng trở lên được hưởng khoản trợ cấp thôi việc theo quy định.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023

Bản thuyết minh này là một bộ phận không thể tách rời được đọc cùng với các báo cáo tài chính đính kèm.

Thời gian làm việc để tính trợ cấp thôi việc là tổng thời gian người lao động đã làm việc thực tế cho Công ty trừ đi thời gian người lao động đã tham gia bảo hiểm thất nghiệp theo quy định của pháp luật về bảo hiểm thất nghiệp và thời gian làm việc đã được Công ty chi trả trợ cấp thôi việc.

Trợ cấp thôi việc của người lao động được trích trước cuối mỗi năm báo cáo theo tỷ lệ bằng một nửa mức lương bình quân tháng cho mỗi năm làm việc. Mức lương bình quân tháng để tính trợ cấp thôi việc dựa trên mức lương bình quân theo hợp đồng lao động của sáu tháng gần nhất tính đến trước ngày lập bảng cân đối kế toán này.

Khoản trích trước này được sử dụng để trả một lần khi người lao động chấm dứt hợp đồng lao động theo quy định hiện hành.

4.14 Tiền lương

Tiền lương phân bổ vào chi phí trong kỳ được căn cứ vào mức lương và các khoản phụ cấp đã được thỏa thuận trên Hợp đồng lao động.

4.15 Các khoản trích theo lương

Bảo hiểm xã hội được trích trên tiền lương theo hợp đồng lao động vào chi phí là 17,5% và trừ lương cán bộ công nhân viên là 8%.

Bảo hiểm y tế được trích trên lương vào chi phí là 3% và trừ vào lương cán bộ công nhân viên là 1,5%.

Bảo hiểm thất nghiệp được trích trên lương vào chi phí là 1% và trừ vào lương cán bộ công nhân viên là 1%.

Kinh phí công đoàn được trích trên lương đóng bảo hiểm xã hội vào chi phí là 2%.

4.16 Vốn góp chủ sở hữu

Vốn góp của chủ sở hữu

Vốn góp của chủ sở hữu được ghi nhận theo số vốn thực tế đã góp của các cổ đông.

Thặng dư vốn cổ phần

Thặng dư vốn cổ phần được ghi nhận theo số chênh lệch giữa giá phát hành và mệnh giá cổ phiếu khi phát hành lần đầu, phát hành bổ sung, chênh lệch giữa giá tái phát hành và giá trị sổ sách của cổ phiếu quỹ và cấu phần vốn của trái phiếu chuyển đổi khi đáo hạn. Chi phí trực tiếp liên quan đến việc phát hành bổ sung cổ phiếu và tái phát hành cổ phiếu quỹ được ghi giảm thặng dư vốn cổ phần.

Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối

Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối dùng để phản ánh kết quả kinh doanh sau thuế thu nhập doanh nghiệp của Công ty tại thời điểm báo cáo.

Các quỹ

Các quỹ được trích lập và sử dụng theo Điều lệ Công ty.

Nguồn kinh phí và quỹ khác

Nguồn kinh phí và quỹ khác là giá trị tài sản cố định được cấp từ Ngân sách Nhà nước để phục vụ cho hoạt động kinh doanh của Công ty.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023

Bản thuyết minh này là một bộ phận không thể tách rời được đọc cùng với các báo cáo tài chính đính kèm.

4.17 Phân phối lợi nhuận

Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp được phân phối cho các cổ đông sau khi đã trích lập các quỹ theo Điều lệ của Công ty cũng như các quy định của pháp luật và đã được Đại hội đồng cổ đông phê duyệt.

Việc phân phối lợi nhuận cho các cổ đông được cân nhắc đến các khoản mục phi tiền tệ nằm trong lợi nhuận sau thuế chưa phân phối có thể ảnh hưởng đến luồng tiền và khả năng chi trả cổ tức như lãi do đánh giá lại tài sản mang đi góp vốn, lãi do đánh giá lại các khoản mục tiền tệ, các công cụ tài chính và các khoản mục phi tiền tệ khác.

Cổ tức được ghi nhận là nợ phải trả khi được Đại hội đồng cổ đông phê duyệt.

4.18 Doanh thu

Doanh thu bán bất động sản

Doanh thu bán bất động sản mà Công ty là chủ đầu tư được ghi nhận khi thỏa mãn đồng thời tất cả các điều kiện sau:

- Bất động sản đã hoàn thành toàn bộ và bàn giao cho người mua, doanh nghiệp đã chuyển giao rủi ro và lợi ích gắn liền với quyền sở hữu bất động sản cho người mua.
- Công ty không còn nắm giữ quyền quản lý bất động sản như người sở hữu bất động sản hoặc quyền kiểm soát bất động sản.
- 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 bất động sản.
- Xác định được chi phí liên quan đến giao dịch bán bất động sản.

Doanh thu cung cấp dịch vụ

Doanh thu của giao dịch về cung cấp dịch vụ được ghi nhận khi kết quả của giao dịch đó được xác định một cách đáng tin cậy. Trường hợp giao dịch về 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 tại ngày của Bảng cân đối kế toán của kỳ đó. Kết quả của giao dịch cung cấp dịch vụ được xác định khi thỏa mãn tất cả bốn (4) điều kiện sau:

- Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn. Khi hợp đồng quy định người mua được quyền trả lại dịch vụ đã mua theo những điều kiện cụ thể, doanh nghiệp chỉ được ghi nhận doanh thu khi những điều kiện cụ thể đó không còn tồn tại và người mua không được quyền trả lại dịch vụ đã cung cấp;
- Đã hoặc sẽ thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch cung cấp dịch vụ đó;
- Xác định được phần công việc đã hoàn thành vào thời điểm báo cáo; và
- Xác định được chi phí phát sinh cho giao dịch và chi phí để hoàn thành giao dịch cung cấp dịch vụ đó.

Doanh thu cho thuê tài sản hoạt động

Doanh thu cho thuê tài sản hoạt động được ghi nhận theo phương pháp đường thẳng trong suốt thời gian cho thuê. Tiền cho thuê nhận trước của nhiều kỳ được phân bổ vào doanh thu phù hợp với thời gian cho thuê.

Tiền lãi

Tiền lãi được ghi nhận trên cơ sở dồn tích, được xác định trên số dư các tài khoản tiền gửi và lãi suất thực tế từng kỳ.

Cổ tức và lợi nhuận được chia

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023

Bản thuyết minh này là một bộ phận không thể tách rời được đọc cùng với các báo cáo tài chính đính kèm.

4.19 Thuế thu nhập doanh nghiệp

Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp bao gồm thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành.

Thuế thu nhập hiện hành

Thuế thu nhập hiện hành là khoản thuế được tính dựa trên thu nhập tính thuế. Thu nhập tính thuế chênh lệch so với lợi nhuận kế toán là do điều chỉnh các khoản chênh lệch tạm thời giữa thuế và kế toán, các chi phí không được trừ cũng như điều chỉnh các khoản thu nhập không phải chịu thuế và các khoản lỗ được chuyển.

Thuế thu nhập hoãn lại

Thuế thu nhập hoãn lại là khoản thuế thu nhập doanh nghiệp sẽ phải nộp hoặc sẽ được hoàn lại do chênh lệch tạm thời giữa giá trị ghi sổ của tài sản và nợ phải trả cho mục đích lập Báo cáo tài chính và cơ sở tính thuế thu nhập. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả được ghi nhận cho tất cả các khoản chênh lệch tạm thời chịu thuế. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại chỉ được ghi nhận khi chắc chắn trong tương lai sẽ có lợi nhuận tính thuế để sử dụng những chênh lệch tạm thời được khấu trừ này.

Giá trị ghi sổ của tài sản thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại được xem xét lại vào ngày kết thúc kỳ tài chính và sẽ được ghi giảm đến mức đảm bảo chắc chắn có đủ lợi nhuận tính thuế cho phép lợi ích của một phần hoặc toàn bộ tài sản thuế thu nhập hoãn lại được sử dụng. Các tài sản thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại chưa được ghi nhận trước đây được xem xét lại vào ngày kết thúc kỳ tài chính và được ghi nhận khi chắc chắn có đủ lợi nhuận tính thuế để có thể sử dụng các tài sản thuế thu nhập hoãn lại chưa ghi nhận này.

Tài sản thuế thu nhập hoãn lại và thuế thu nhập hoãn lại phải trả được xác định theo thuế suất dự tính sẽ áp dụng cho năm tài sản được thu hồi hay nợ phải trả được thanh toán dựa trên các mức thuế suất có hiệu lực tại ngày kết thúc kỳ tài chính. Thuế thu nhập hoãn lại được ghi nhận vào Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh và chỉ ghi trực tiếp vào vốn chủ sở hữu khi khoản thuế đó liên quan đến các khoản mục được ghi thẳng vào vốn chủ sở hữu.

Tài sản thuế thu nhập hoãn lại và nợ thuế thu nhập hoãn lại phải trả được bù trừ khi:

- Công ty có quyền hợp pháp được bù trừ giữa tài sản thuế thu nhập hiện hành với thuế thu nhập hiện hành phải nộp; và
- Các tài sản thuế thu nhập hoãn lại và thuế thu nhập hoãn lại phải trả này liên quan đến thuế thu nhập doanh nghiệp được quản lý bởi cùng một cơ quan thuế:
 - Đối với cùng một đơn vị chịu thuế; hoặc
 - Công ty dự định thanh toán thuế thu nhập hiện hành phải trả và tài sản thuế thu nhập hiện hành trên cơ sở thuần hoặc thu hồi tài sản đồng thời với việc thanh toán nợ phải trả trong từng kỳ tương lai khi các khoản trọng yếu của thuế thu nhập hoãn lại phải trả hoặc tài sản thuế thu nhập hoãn lại được thanh toán hoặc thu hồi.

Các báo cáo thuế của Công ty sẽ được kiểm tra bởi cơ quan thuế. Do sự áp dụng của luật thuế cho từng loại nghiệp vụ và việc giải thích, hiểu cũng như chấp thuận theo nhiều cách khác nhau nên số liệu của báo cáo tài chính có thể sẽ khác với số liệu của cơ quan thuế.

4.20 Các bên liên quan

Các bên được coi là liên quan nếu một bên có khả năng kiểm soát hoặc có ảnh hưởng đáng kể đối với bên kia trong việc ra quyết định các chính sách tài chính và hoạt động. Các bên cũng được xem là bên liên quan nếu cùng chịu sự kiểm soát chung hay chịu ảnh hưởng đáng kể chung.

CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN NAM SÀI GÒN

Số 1 Đường số 5, Khu nhà ở Sông Ông Lớn, Nguyễn Văn Linh, Xã Bình Hưng, Huyện Bình Chánh, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023

Bản thuyết minh này là một bộ phận không thể tách rời được đọc cùng với các báo cáo tài chính đính kèm.

Các cá nhân/ công ty sau đây được xem là các bên có liên quan:

Cá nhân/ Công ty	Địa điểm	Quan hệ
Công ty TNHH MTV Phát triển Công nghiệp Tân Thuận	Việt Nam	Cổ đông lớn
Công ty TNHH MTV Đầu tư và Xây dựng Tân Thuận	Việt Nam	Cổ đông lớn
Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Thương mại Hoàng Tân	Việt Nam	Cổ đông lớn
Hội đồng Quản trị, Ban Kiểm soát, Ban Tổng Giám đốc		Thành viên chủ chốt

5. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRONG BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN**5.1 Tiền và các khoản tương đương tiền**

	31/12/2023 VND	01/01/2023 VND
Tiền mặt	134.602.513	107.517.814
Tiền gửi ngân hàng	19.310.516.958	2.542.394.789
Các khoản tương đương tiền (*)	12.053.578.877	19.520.169.670
	31.498.698.348	22.170.082.273

(*) Tại ngày 31 tháng 12 năm 2023, các khoản tương đương tiền là tiền gửi có kỳ hạn 1 tháng được gửi tại các ngân hàng với lãi suất từ 2,3%/năm đến 3,8%/năm (tại ngày 31 tháng 12 năm 2022: từ 4,6%/năm đến 6%/năm).

5.2 Các khoản đầu tư tài chính

Các khoản đầu tư tài chính của Công ty bao gồm đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn và đầu tư góp vốn vào đơn vị khác. Thông tin về các khoản đầu tư tài chính của Công ty như sau:

5.2.1 Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn

Ngắn hạn	31/12/2023		01/01/2023	
	Giá gốc VND	Giá trị ghi sổ VND	Giá gốc VND	Giá trị ghi sổ VND
Tiền gửi có kỳ hạn	214.677.500.000	214.677.500.000	190.577.500.000	190.577.500.000
	214.677.500.000	214.677.500.000	190.577.500.000	190.577.500.000

Số dư tiền gửi ngắn hạn có kỳ hạn tại ngày 31 tháng 12 năm 2023 là khoản tiền gửi tại các ngân hàng thương mại có kỳ hạn dưới 12 tháng, lãi suất từ 4,7%/năm đến 7,6%/năm (tại ngày 31 tháng 12 năm 2022: từ 6,2%/năm đến 11%/năm).

5.2.2 Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác

Đầu tư vào công ty liên kết	31/12/2023			01/01/2023		
	Giá gốc VND	Dự phòng VND	Giá trị hợp lý VND	Giá gốc VND	Dự phòng VND	Giá trị hợp lý VND
Công ty Cổ phần Bến Thành - Mũi Né (a)	46.176.000.000	(14.965.880.336)	(*)	46.176.000.000	(15.979.971.175)	(*)
	46.176.000.000	(14.965.880.336)		46.176.000.000	(15.979.971.175)	

CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN NAM SÀI GÒN

Số 1 Đường số 5, Khu nhà ở Sông Ông Lớn, Nguyễn Văn Linh, Xã Bình Hưng, Huyện Bình Chánh, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023

Bản thuyết minh này là một bộ phận không thể tách rời được đọc cùng với các báo cáo tài chính đính kèm.

- (a) Công ty Cổ phần Bến Thành - Mũi Né ("Bến Thành - Mũi Né") được thành lập tại Việt Nam theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 3400383497 do Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Bình Thuận cấp ngày 21 tháng 04 năm 2008 và thay đổi gần nhất là ngày 07 tháng 07 năm 2017. Vốn điều lệ của Bến Thành - Mũi Né là 142.160.000.000 VND. Công ty nắm giữ 3.848.000 cổ phần, chiếm 27,07%. Hoạt động chính của Bến Thành - Mũi Né là dịch vụ lưu trú ngắn ngày (khách sạn, biệt thự, căn hộ), nhà hàng, dịch vụ ăn uống phục vụ lưu động.
- (*) Tại ngày 31/12/2023 và ngày 31/12/2022, Công ty chưa xác định được giá trị hợp lý của các khoản đầu tư này để thuyết minh trong báo cáo tài chính, do không có giá niêm yết trên thị trường và chuẩn mực kế toán Việt Nam, chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam hiện chưa có hướng dẫn cách tính giá trị hợp lý và sử dụng các kỹ thuật định giá. Giá trị hợp lý của các khoản đầu tư này có thể khác so với giá trị ghi sổ.

Tình hình biến động dự phòng cho các khoản đầu tư góp vốn vào đơn vị khác như sau:

	Năm 2023 VND	Năm 2022 VND
Số dư đầu năm	(15.979.971.175)	(13.937.033.485)
Trích lập trong năm	-	(2.042.937.690)
Hoàn nhập dự phòng	1.014.090.839	-
Số dư cuối năm	<u>(14.965.880.336)</u>	<u>(15.979.971.175)</u>

5.3 Phải thu ngắn hạn của khách hàng

	31/12/2023 VND	01/01/2023 VND
Phải thu các bên liên quan		
Công ty TNHH MTV Phát triển Công nghiệp Tân Thuận	18.247.847.500	18.247.847.500
Phải thu các khách hàng khác		
Công ty Cổ phần Quốc Cường - Gia Lai	7.614.885.000	7.614.885.000
Ban Quản lý Đầu tư và Xây dựng Khu đô thị mới Nam Thành phố Nguyễn Thị Hạnh	3.059.291.200	3.059.291.200
Nguyễn Thị Hạnh	3.500.000.000	3.500.000.000
Các khách hàng khác	17.606.712.395	15.461.605.681
	<u>50.028.736.095</u>	<u>47.883.629.381</u>

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2023, số dư phải thu khách hàng đã quá hạn thanh toán là 9.042.285.000 VND (tại ngày 31 tháng 12 năm 2022: 9.042.285.000 VND) (xem thêm Thuyết minh số 5.6).

5.4 Trả trước cho người bán ngắn hạn

	31/12/2023 VND	01/01/2023 VND
Trả trước người bán khác		
Ban Bồi thường và Giải phóng Mặt bằng Quận 7	2.647.152.484	2.647.152.484
Ban Bồi thường và Giải phóng Mặt bằng Huyện Nhà Bè	1.363.854.145	1.363.854.145
Công ty TNHH Cơ khí Xây dựng Quang Trung	-	1.113.521.071
Các nhà cung cấp khác	4.973.203.739	4.088.410.820
	<u>8.984.210.368</u>	<u>9.212.938.520</u>

CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN NAM SÀI GÒN

Số 1 Đường số 5, Khu nhà ở Sông Ông Lớn, Nguyễn Văn Linh, Xã Bình Hưng, Huyện Bình Chánh, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023

Bản thuyết minh này là một bộ phận không thể tách rời được đọc cùng với các báo cáo tài chính đính kèm.

5.5 Phải thu khác

5.5.1 Phải thu ngắn hạn khác

	31/12/2023		01/01/2023	
	Giá trị VND	Dự phòng VND	Giá trị VND	Dự phòng VND
Phải thu các bên liên quan				
Công ty TNHH MTV Phát triển Công nghiệp Tân Thuận - các khoản chi hộ (a)	5.966.297.164	-	5.966.297.164	-
Phải thu các tổ chức và cá nhân khác				
Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Nguyễn Kim - phải thu về vốn góp (b)	360.000.000.000	-	360.000.000.000	-
Lãi tiền gửi dự thu	2.922.492.911	-	3.006.049.968	-
Tạm ứng nhân viên	547.607.735	-	568.008.511	-
Các khoản phải thu khác	227.361.170	-	148.650.350	-
	369.663.758.980	-	369.689.005.993	-

(a) Đây là khoản phải thu về chi hộ liên quan tới việc bồi thường tuyến đường Nguyễn Văn Linh cho Công ty TNHH MTV Phát triển Công nghiệp Tân Thuận. Tại ngày 31 tháng 12 năm 2023, khoản chi hộ này chưa được quyết toán.

(b) Theo Hợp đồng Hợp tác Chiến lược giữa Công ty và Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Nguyễn Kim ("Nguyễn Kim") ngày 05 tháng 10 năm 2017 ("Hợp đồng"), Công ty đã thực hiện thành công việc phát hành 9.000.000 cổ phần để tăng vốn điều lệ và bán toàn bộ cổ phần này cho Nguyễn Kim với tổng giá trị hợp đồng là 360.000.000.000 VND, cũng như thực hiện thủ tục cập nhật vốn điều lệ sau khi phát hành cổ phần trên Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp.

Vào ngày 17 tháng 01 năm 2019, Công ty và Nguyễn Kim đã ký kết Thỏa thuận Chấm dứt hợp đồng Hợp tác Chiến lược ("Thỏa thuận"). Theo đó, Nguyễn Kim đã hoàn trả và Công ty đã nhận lại toàn bộ số cổ phần đã phát hành theo Hợp đồng, đồng thời Công ty đã hoàn trả cho Nguyễn Kim với số tiền là 360.000.000.000 VND; cùng với toàn bộ số tiền lãi tiền gửi ngân hàng lũy kế từ chính khoản tiền trên. Tuy nhiên, vào ngày 04 tháng 12 năm 2020, Nguyễn Kim đã chuyển trả lại cho Công ty khoản tiền lãi lũy kế này (xem thêm Thuyết minh số 5.18.1).

Công ty vẫn chưa thể hoàn tất các thủ tục pháp lý cần thiết để được phê duyệt giảm vốn điều lệ, theo đó, giảm các tài khoản thuộc vốn chủ sở hữu tương ứng khoản phải thu ngắn hạn liên quan đến Thỏa thuận nêu trên. Vào ngày lập báo cáo tài chính này, Công ty vẫn đang chờ hướng dẫn cho vấn đề này từ các cơ quan Nhà nước có thẩm quyền.

5.5.2 Phải thu dài hạn khác

	31/12/2023		01/01/2023	
	Giá trị VND	Dự phòng VND	Giá trị VND	Dự phòng VND
Phải thu các bên liên quan				
Công ty TNHH MTV Đầu tư và Xây dựng Tân Thuận (c)	52.415.185.940	-	52.415.185.940	-
Bà Hồ Thị Thanh Phúc - Tạm ứng (d)	34.377.368.569	-	34.377.368.569	-
Ông Lê Thanh Nghị - Tạm ứng (e)	5.886.505.910	-	5.886.505.910	-
	92.679.060.419	-	92.679.060.419	-

CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN NAM SÀI GÒN

Số 1 Đường số 5, Khu nhà ở Sông Ông Lớn, Nguyễn Văn Linh, Xã Bình Hưng, Huyện Bình Chánh, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023

Bản thuyết minh này là một bộ phận không thể tách rời được đọc cùng với các báo cáo tài chính đính kèm.

- (c) Đây là khoản phải thu về hợp tác kinh doanh với Công ty TNHH MTV Đầu tư Xây dựng Tân Thuận trong dự án Khu dân cư ven sông Tân Phong theo Hợp đồng số 122/2000/HĐKT, ký ngày 29 tháng 12 năm 2000. Theo đó, hai bên tham gia góp vốn để giải tỏa, đền bù, chuẩn bị đầu tư và phân chia sản phẩm của dự án theo tỷ lệ góp vốn của mỗi bên. Tại ngày 31 tháng 12 năm 2023, số dư phải thu liên quan đến hợp đồng này là 52.415.185.940 VND. Tại ngày 31 tháng 12 năm 2023, Khu dân cư ven sông Tân Phong đang trong quá trình thực hiện dự án.
- (d) Đây là tiền tạm ứng cho Bà Hồ Thị Thanh Phúc thực hiện đền bù và giải phóng mặt bằng, mua đất phục vụ cho hoạt động kinh doanh của Công ty. Trong năm, Công ty đã lập hồ sơ khởi kiện bà Phúc liên quan đến các quyền sử dụng đất mà bà đang đứng tên. Tại ngày lập báo cáo này, Công ty đang trong quá trình thực hiện thủ tục pháp lý cần thiết để chuyển đổi chủ sở hữu của các quyền sử dụng đất sang Công ty.
- (e) Đây là tiền tạm ứng cho Ông Lê Thanh Nghị thực hiện đền bù và giải phóng mặt bằng, mua đất phục vụ cho hoạt động kinh doanh của Công ty (ông Lê Thanh Nghị đã ủy quyền cho ông Đỗ Thế Huân theo 4 hợp đồng ủy quyền ngày 03 tháng 08 năm 2022). Tại ngày lập báo cáo này, Công ty đang trong quá trình thực hiện thủ tục pháp lý cần thiết để chuyển đổi chủ sở hữu của các quyền sử dụng đất sang Công ty.

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2023 và ngày 31 tháng 12 năm 2022, không có khoản phải thu khác quá hạn hoặc chưa quá hạn nhưng khó có khả năng thu hồi.

5.6 Nợ xấu

	31/12/2023			01/01/2023		
	Giá gốc VND	Giá trị có thể thu hồi VND	Dự phòng VND	Giá gốc VND	Giá trị có thể thu hồi VND	Dự phòng VND
Phải thu khách hàng						
Công ty Cổ phần Quốc Cường Gia Lai	7.614.885.000	-	(7.614.885.000)	7.614.885.000	-	(7.614.885.000)
Công ty Cổ phần Đào tạo và Phát triển Spa Việt Nam	1.427.400.000	-	(1.427.400.000)	1.427.400.000	-	(1.427.400.000)
	9.042.285.000	-	(9.042.285.000)	9.042.285.000	-	(9.042.285.000)

Tình hình biến động dự phòng nợ phải thu khó đòi như sau:

	Năm 2023 VND	Năm 2022 VND
Số dư đầu năm	(9.042.285.000)	(6.757.819.500)
Trích lập trong năm	-	(2.284.465.500)
Số dư cuối năm	(9.042.285.000)	(9.042.285.000)

5.7 Hàng tồn kho

	31/12/2023		01/01/2023	
	Giá gốc VND	Dự phòng VND	Giá gốc VND	Dự phòng VND
Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang (a)	614.689.341.512	-	615.230.494.408	-
Hàng hóa bất động sản (b)	27.689.166.924	-	28.706.734.169	-
	642.378.508.436	-	643.937.228.577	-

CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN NAM SÀI GÒN

Số 1 Đường số 5, Khu nhà ở Sông Ông Lớn, Nguyễn Văn Linh, Xã Bình Hưng, Huyện Bình Chánh, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023

Bản thuyết minh này là một bộ phận không thể tách rời được đọc cùng với các báo cáo tài chính đính kèm.

(a) Bao gồm bất động sản xây dựng dở dang như sau:

	31/12/2023 VND	01/01/2023 VND
Khu định cư Phước Kiển (giai đoạn 2)	236.690.377.880	236.249.731.098
Khu nhà ở và nghỉ ngơi giải trí (giai đoạn 1)	218.820.982.330	218.589.403.457
Khu dân cư Sadeco Phước Kiển	101.651.696.556	101.630.839.152
Các dự án khác	57.526.284.746	58.760.520.701
	614.689.341.512	615.230.494.408

(b) Trong đó, Công ty có ký Hợp đồng hợp tác kinh doanh với Công ty Cổ phần Long Hậu trong dự án Khu dân cư và tái định cư Long Hậu theo hợp đồng số 01/HĐ.HTKD-NSG.10 ký ngày 03 tháng 03 năm 2010. Theo đó, hai bên tham gia thực hiện dự án trên cơ sở phân chia chi phí đầu tư và phân chia sản phẩm sau khi hoàn thành. Dự án Khu dân cư và tái định cư Long Hậu đã được tiến hành mở bán.

5.8 Tình hình tăng, giảm tài sản cố định hữu hình

	Nhà cửa, vật kiến trúc VND	Máy móc thiết bị VND	Phương tiện vận tải VND	Thiết bị, dụng cụ quản lý VND	Tổng cộng VND
NGUYÊN GIÁ					
Tại 01/01/2023	15.748.552.539	319.141.074	6.160.782.727	2.034.007.583	24.262.483.923
Mua trong năm	-	-	-	153.550.000	153.550.000
Tại 31/12/2023	15.748.552.539	319.141.074	6.160.782.727	2.187.557.583	24.416.033.923
GIÁ TRỊ HAO MÒN LŨY KẾ					
Tại 01/01/2023	7.615.420.535	319.141.074	5.354.382.727	2.034.007.583	15.322.951.919
Khấu hao trong năm	-	-	345.600.000	23.262.501	368.862.501
Tại 31/12/2023	7.615.420.535	319.141.074	5.699.982.727	2.057.270.084	15.691.814.420
GIÁ TRỊ CÒN LẠI					
Tại 01/01/2023	8.133.132.004	-	806.400.000	-	8.939.532.004
Tại 31/12/2023	8.133.132.004	-	460.800.000	130.287.499	8.724.219.503

Bao gồm trong tài sản cố định hữu hình có các tài sản đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng có nguyên giá tại ngày 31/12/2023 là 12.605.153.165 VND (tại ngày 31/12/2022: 12.605.153.165 VND).

5.9 Tình hình tăng, giảm tài sản cố định vô hình

	Quyền sử dụng đất VND
NGUYÊN GIÁ	
Tại 01/01/2023	1.126.400.000
Mua trong năm	-
Tại 31/12/2023	1.126.400.000
GIÁ TRỊ HAO MÒN LŨY KẾ	
Tại 01/01/2023	-
Khấu hao trong năm	-
Tại 31/12/2023	-
GIÁ TRỊ CÒN LẠI	
Tại 01/01/2023	1.126.400.000
Tại 31/12/2023	1.126.400.000

CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN NAM SÀI GÒN

Số 1 Đường số 5, Khu nhà ở Sông Ông Lớn, Nguyễn Văn Linh, Xã Bình Hưng, Huyện Bình Chánh, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023

*Bản thuyết minh này là một bộ phận không thể tách rời được đọc cùng với các báo cáo tài chính đính kèm.***5.10 Bất động sản đầu tư**Ký túc xá công nhân
VND**NGUYÊN GIÁ**

Tại 01/01/2023

36.645.699.394

Đầu tư xây dựng cơ bản hoàn thành

5.996.072.958

Tại 31/12/2023

42.641.772.352**GIÁ TRỊ HAO MÒN LUYỆN KÉ**

Tại 01/01/2023

19.747.696.663

Khấu hao trong năm

1.866.353.119

Tại 31/12/2023

21.614.049.782**GIÁ TRỊ CÒN LẠI**

Tại 01/01/2023

16.898.002.731

Tại 31/12/2023

21.027.722.570

Thu nhập từ việc cho thuê và chi phí trực tiếp cho hoạt động kinh doanh (bao gồm chi phí sửa chữa và bảo dưỡng) phát sinh từ bất động sản đầu tư liên quan và không liên quan đến việc tạo ra thu nhập từ việc cho thuê trong năm như sau:

	Năm 2023 VND	Năm 2022 VND
Thu nhập từ việc cho thuê	7.617.643.566	6.676.899.965
Chi phí trực tiếp liên quan đến việc tạo ra thu nhập từ việc cho thuê	(2.801.903.491)	(2.568.429.463)

5.11 Chi phí xây dựng cơ bản dở dang

	01/01/2023 VND	Phát sinh trong năm VND	Kết chuyển tài sản cố định VND	Kết chuyển chi phí VND	31/12/2023 VND
Xây dựng cơ bản Ký túc xá công nhân	212.650.186	5.783.422.772	(5.996.072.958)	-	-
Thi công sửa chữa Văn phòng Ban quản lý tại Ký túc xá công nhân	-	254.570.784	-	(254.570.784)	-
	212.650.186	6.037.993.556	(5.996.072.958)	(254.570.784)	-

5.12 Chi phí trả trước dài hạn

	31/12/2023 VND	01/01/2023 VND
Chi phí ký túc xá công nhân	630.474.810	301.032.674
Công cụ, dụng cụ	472.504.786	423.781.856
Chi phí sửa chữa	187.148.202	946.039.108
	1.290.127.798	1.670.853.638

5.13 Tài sản thuế thu nhập hoãn lại

	Năm 2023 VND	Năm 2022 VND
Số dư đầu năm	230.082.952	330.395.285
Ghi nhận vào kết quả kinh doanh trong năm	96.527.936	(100.312.333)
Số dư cuối năm	326.610.888	230.082.952

Thuế suất thuế thu nhập doanh nghiệp sử dụng để xác định giá trị tài sản thuế hoãn lại năm 2023 là 20% (năm 2022: 20%).

CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN NAM SÀI GÒN
Số 1 Đường số 5, Khu nhà ở Sông Ông Lớn, Nguyễn Văn Linh, Xã Bình Hưng, Huyện Bình Chánh,
Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023

Bản thuyết minh này là một bộ phận không thể tách rời được đọc cùng với các báo cáo tài chính đính kèm.

5.14 Phải trả người bán ngắn hạn

	31/12/2023	31/12/2023	01/01/2023	01/01/2023
	Giá trị	Số có khả	Giá trị	Số có khả
	VND	năng trả nợ	VND	năng trả nợ
		VND		VND
Phải trả các nhà cung cấp khác				
Công ty TNHH Đầu tư Nghĩa Phát	203.326.694	203.326.694	203.326.694	203.326.694
Công ty TNHH MTV Công trình Giao thông Công Chánh	61.658.143	61.658.143	61.658.143	61.658.143
Các nhà cung cấp khác	492.456.746	492.456.746	503.309.376	503.309.376
	757.441.583	757.441.583	768.294.213	768.294.213

5.15 Người mua trả tiền trước

5.15.1 Người mua trả tiền trước ngắn hạn

	31/12/2023	01/01/2023
	VND	VND
Trả trước của các khách hàng khác		
Ban Quản lý Ký túc xá Công nhân Khu chế xuất Tân Thuận	97.296.508	-
Nguyễn Thị Nhưường	50.000.000	50.000.000
Các khách hàng khác	43.071.500	28.021.500
	190.368.00	78.021.500

5.15.2 Người mua trả tiền trước dài hạn

	31/12/2023	01/01/2023
	VND	VND
Trả trước của các khách hàng khác		
Nguyễn Ngọc Xuân	6.120.000.000	6.120.000.000
Trương Văn Ba	5.100.000.000	5.100.000.000
	11.220.000.000	11.220.000.000

5.16 Thuế và các khoản thu/ phải nộp Nhà nước

	01/01/2023		Số phát sinh trong năm		31/12/2023	
	Phải nộp	Phải thu	Số phải nộp	Số đã nộp/ Chuyển khấu trừ	Phải nộp	Phải thu
	VND	VND	VND	VND	VND	VND
Thuế giá trị gia tăng (a)	719.103.804	-	3.462.784.414	(5.212.391.652)	-	(1.030.503.434)
Thuế thu nhập doanh nghiệp	-	(264.297.154)	11.691.991.965	(1.161.273.334)	10.266.421.477	-
Thuế thu nhập cá nhân	107.835.757	-	828.524.931	(835.174.672)	101.186.016	-
Thuế môn bài	-	-	3.000.000	(3.000.000)	-	-
Các loại thuế khác	-	(69.484.540)	249.247.344	(179.762.804)	-	-
	826.939.561	(333.781.694)	16.235.548.654	(7.391.602.462)	10.367.607.493	(1.030.503.434)

CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN NAM SÀI GÒN

Số 1 Đường số 5, Khu nhà ở Sông Ông Lớn, Nguyễn Văn Linh, Xã Bình Hưng, Huyện Bình Chánh, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023

Bản thuyết minh này là một bộ phận không thể tách rời được đọc cùng với các báo cáo tài chính đính kèm.

Thuế giá trị gia tăng

Công ty nộp thuế giá trị gia tăng theo phương pháp khấu trừ. Thuế suất thuế giá trị gia tăng cho hàng tiêu thụ trong nước là không chịu thuế, 5%, 8% và 10%.

- (a) Trong năm, Công ty đã xuất 4 hóa đơn điều chỉnh giảm các hóa đơn đã phát hành ở các năm trước và đã kê khai điều chỉnh tiền thuế giá trị gia tăng đầu ra, đồng thời ghi nhận tăng khoản phải trả tương ứng với số tiền là 3.657.487.273 VND (xem thêm thuyết minh 5.18.1).

Thuế thu nhập doanh nghiệp

Thuế thu nhập doanh nghiệp ("TNDN") phải nộp trong năm được dự tính như sau:

	Năm 2023 VND	Năm 2022 VND
Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	56.455.149.651	58.867.405.334
Các khoản điều chỉnh tăng, giảm lợi nhuận kế toán để xác định lợi nhuận chịu thuế TNDN:		
Các khoản điều chỉnh tăng	2.597.052.485	1.553.178.631
Các khoản điều chỉnh giảm	(592.242.310)	(769.991.054)
Thu nhập tính thuế	58.459.959.826	59.650.592.911
Thuế suất thuế TNDN	20%	20%
Chi phí thuế TNDN hiện hành	11.691.991.965	11.930.118.582

Công ty có nghĩa vụ nộp thuế với thuế suất thông thường là 20% tính trên thu nhập chịu thuế.

Các loại thuế khác

Công ty kê khai và nộp theo quy định.

5.17 Chi phí phải trả ngắn hạn

	31/12/2023 VND	01/01/2023 VND
Chi phí dịch vụ	1.040.158.189	440.305.874
Chi phí quảng cáo	28.091.800	28.091.800
	1.068.249.989	468.397.674

5.18 Phải trả ngắn hạn, dài hạn khác

5.18.1 Phải trả ngắn hạn khác

	31/12/2023 VND	01/01/2023 VND
Phải trả các bên liên quan		
Công ty TNHH MTV Phát triển Công nghiệp Tân Thuận – thu hộ	5.681.437.530	5.681.437.530
Phải trả các tổ chức và cá nhân khác		
Công ty Cổ phần Quốc Cường - Gia Lai - nhận góp vốn từ Hợp đồng hợp tác kinh doanh (a)	67.378.527.500	67.378.527.500
Nhận đặt cọc (b)	40.576.338.000	36.918.850.727
Phải trả cổ tức	292.753.371	250.387.371
Kinh phí công đoàn	-	38.191.320
Nhận ký quỹ, ký cược ngắn hạn	2.684.471.558	2.374.190.000
Các khoản phải trả khác	1.400.633.174	1.246.951.967
	118.014.161.133	113.888.536.415

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023

Bản thuyết minh này là một bộ phận không thể tách rời được đọc cùng với các báo cáo tài chính đính kèm.

- (a) Đây là tiền nhận từ Công ty Cổ phần Quốc Cường - Gia Lai trong năm 2017 để hợp tác kinh doanh dự án Khu định cư Phước Kiển (giai đoạn 2) theo Thỏa thuận khung số 28.06/TTNT/SADECO-QCGL.17 ký ngày 28 tháng 06 năm 2017. Hai bên tham gia góp vốn bằng giá trị bồi thường tại khu đất này và chuyển nhượng các lô đất thành phẩm sau khi hoàn thành các thủ tục pháp lý. Tại ngày 31 tháng 12 năm 2023, dự án Khu định cư Phước Kiển (giai đoạn 2) đang trong giai đoạn san lấp và giải phóng mặt bằng.

Ngoài ra, Công ty có ký Hợp tác đầu tư xây dựng dự án Khu dân cư Sadeco Phước Kiển với Công ty Cổ phần Quốc Cường - Gia Lai theo Thỏa thuận nguyên tắc số 29.06/TTNT/SADECO-QCGL.17 ký ngày 28 tháng 06 năm 2017. Theo đó, Công ty thực hiện dự án trên phần vốn góp cũng như quyền sử dụng đất được chuyển nhượng từ Công ty Cổ phần Quốc Cường - Gia Lai và phân chia sản phẩm theo tỷ lệ góp vốn khi hoàn thành. Tại ngày 31 tháng 12 năm 2023, dự án chưa được thực hiện.

- (b) Đây là khoản tiền đặt cọc từ 4 khách hàng mua bất động sản thuộc dự án Khu nhà ở và nghỉ ngơi giải trí (giai đoạn 1) của Công ty. Trong năm, Công ty đã xuất 4 hóa đơn điều chỉnh giảm các hóa đơn đã phát hành ở các năm trước và đã kê khai điều chỉnh tiền thuế giá trị gia tăng đầu ra, đồng thời ghi nhận tăng khoản phải trả tương ứng với số tiền là 3.657.487.273 VND. Công ty đã hoàn trả 40.576.338.000 VND cho 4 khách hàng này vào ngày 10 tháng 01 năm 2024.

5.18.2 Phải trả dài hạn khác

	31/12/2023 VND	01/01/2023 VND
Phải trả các bên liên quan		
Công ty TNHH MTV Phát triển Công nghiệp Tân Thuận	3.835.206.416	3.835.206.416
Phải trả các tổ chức và cá nhân khác		
Công đoàn Công ty - phải trả Hợp đồng kinh tế (c)	11.701.050.000	11.701.050.000
Nhận ký quỹ, ký cược dài hạn	3.657.918.980	3.657.918.980
Các khoản phải trả khác	976.509.500	976.509.500
	20.170.684.896	20.170.684.896

- (c) Đây là khoản phải trả cho Công đoàn Công ty theo Hợp đồng kinh tế số 03A/HĐKT.NSG.02 ngày 20 tháng 10 năm 2002 liên quan đến việc tham gia góp vốn cho dự án Khu dân cư Sadeco Phước Kiển.

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2023 và ngày 01 tháng 01 năm 2023, Công ty không có khoản phải trả khác bị quá hạn thanh toán.

5.19 Quỹ khen thưởng, phúc lợi

	01/01/2023 VND	Tăng do trích từ lợi nhuận VND	Chi quỹ trong năm VND	31/12/2023 VND
Quỹ khen thưởng	4.700.169.517	-	(1.704.811.998)	2.995.357.519
Quỹ phúc lợi	2.671.825.284	-	(1.096.651.447)	1.575.173.837
Quỹ thưởng Ban quản lý, điều hành	11.711.802.424	-	(282.273.000)	11.429.529.424
	19.083.797.225	-	(3.083.736.445)	16.000.060.780

CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN NAM SÀI GÒN
Số 1 Đường số 5, Khu nhà ở Sông Ông Lớn, Nguyễn Văn Linh, Xã Bình Hưng, Huyện Bình Chánh,
Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023

Bản thuyết minh này là một bộ phận không thể tách rời được đọc cùng với các báo cáo tài chính đính kèm.

5.20 Dự phòng phải trả dài hạn

	31/12/2023 VND	01/01/2023 VND
Dự phòng xây dựng dự án bất động sản (a)		
Khu định cư An Phú Tây	166.648.086.336	166.648.086.336
Khu nhà ở và nghỉ ngơi giải trí (giai đoạn 1)	101.721.190.000	101.721.190.000
Khu định cư Phước Kiển (giai đoạn 1)	65.592.241.642	65.592.241.642
Các dự án khác	32.248.332.715	32.248.332.715
Dự phòng trợ cấp thôi việc	592.896.250	682.017.084
	366.802.746.943	366.891.867.777

(a) Đây là chi phí liên quan đến các nghĩa vụ dài hạn còn phải thực hiện tại các dự án của Công ty, được trích trước để hạch toán giá vốn cho các hàng hóa bất động sản đã bán.

5.21 Vốn chủ sở hữu

5.21.1 Bảng đối chiếu biến động vốn chủ sở hữu

	Vốn góp của chủ sở hữu VND	Thặng dư vốn cổ phần VND	Quỹ đầu tư phát triển VND	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối VND	Tổng cộng VND
Tại ngày 01/01/2022	260.000.000.000	272.930.720.000	137.600.109.460	185.798.188.059	856.329.017.519
Lãi trong năm	-	-	-	46.836.974.419	46.836.974.419
Trích quỹ đầu tư phát triển	-	-	16.441.485.203	(16.441.485.203)	-
Trích quỹ khen thưởng, phúc lợi	-	-	-	(3.211.759.000)	(3.211.759.000)
Chia cổ tức	-	-	-	(17.000.000.000)	(17.000.000.000)
Tại ngày 31/12/2022	260.000.000.000	272.930.720.000	154.041.594.663	195.981.918.275	882.954.232.938
Tại ngày 01/01/2023	260.000.000.000	272.930.720.000	154.041.594.663	195.981.918.275	882.954.232.938
Lãi trong năm	-	-	-	44.859.685.622	44.859.685.622
Chia cổ tức	-	-	-	(17.000.000.000)	(17.000.000.000)
Tại ngày 31/12/2023	260.000.000.000	272.930.720.000	154.041.594.663	223.841.603.897	910.813.918.560

5.21.2 Chi tiết vốn góp của chủ sở hữu

	31/12/2023			01/01/2023		
	Số cổ phần	Số tiền VND	Tỷ lệ %	Số cổ phần	Số tiền VND	Tỷ lệ %
Công ty Cổ phần Phát triển Nam Sài Gòn	9.000.000	90.000.000.000	34,62	9.000.000	90.000.000.000	34,62
Công ty TNHH MTV Phát triển Công nghiệp Tân Thuận	7.479.548	74.795.480.000	28,77	7.479.548	74.795.480.000	28,77
Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Thương mại Hoàng Tân	5.767.870	57.678.700.000	22,18	5.260.729	52.607.290.000	20,23
Công ty TNHH MTV Đầu tư và Xây dựng Tân Thuận	2.391.578	23.915.780.000	9,20	2.391.578	23.915.780.000	9,20
Văn phòng Thành ủy	438.455	4.384.550.000	1,69	438.455	4.384.550.000	1,69
Các cổ đông khác	922.549	9.225.490.000	3,55	1.429.690	14.296.900.000	5,50
	26.000.000	260.000.000.000	100,00	26.000.000	260.000.000.000	100,00

CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN NAM SÀI GÒN
Số 1 Đường số 5, Khu nhà ở Sông Ông Lớn, Nguyễn Văn Linh, Xã Bình Hưng, Huyện Bình Chánh,
Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023

Bản thuyết minh này là một bộ phận không thể tách rời được đọc cùng với các báo cáo tài chính đính kèm.

5.21.3 Cổ phiếu

	31/12/2023	01/01/2023
	Cổ phiếu	Cổ phiếu
Số lượng cổ phiếu đăng ký phát hành	26.000.000	26.000.000
Số lượng cổ phiếu đã bán ra công chúng	26.000.000	26.000.000
<i>Cổ phiếu phổ thông</i>	<i>26.000.000</i>	<i>26.000.000</i>
<i>Cổ phiếu ưu đãi</i>	<i>-</i>	<i>-</i>
Số lượng cổ phiếu được mua lại	-	-
<i>Cổ phiếu phổ thông</i>	<i>-</i>	<i>-</i>
<i>Cổ phiếu ưu đãi</i>	<i>-</i>	<i>-</i>
Số lượng cổ phiếu đang lưu hành	26.000.000	26.000.000
<i>Cổ phiếu phổ thông</i>	<i>26.000.000</i>	<i>26.000.000</i>
<i>Cổ phiếu ưu đãi</i>	<i>-</i>	<i>-</i>

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

5.21.4 Phân phối lợi nhuận

Trong năm, Công ty đã phân phối lợi nhuận năm 2022 theo Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông bất thường số 002/NQ.23-SDC/DHDCD ngày 30/08/2023 như sau:

Chia cổ tức cho các cổ đông	:	VND 17.000.000.000
-----------------------------	---	-----------------------

5.22 Nguồn kinh phí đã hình thành tài sản cố định

	Năm 2023	Năm 2022
	VND	VND
Số dư đầu năm	8.133.131.994	8.133.131.994
Tăng trong năm	-	-
Số dư cuối năm	<u>8.133.131.994</u>	<u>8.133.131.994</u>

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

6.1 Doanh thu thuần bán hàng và cung cấp dịch vụ

	Năm 2023	Năm 2022
	VND	VND
Doanh thu bán bất động sản	64.913.022.589	50.189.609.542
Doanh thu cho thuê bất động sản	7.617.643.566	6.676.899.965
Doanh thu cung cấp dịch vụ khác	50.375.441	164.482.964
Các khoản giảm trừ doanh thu	-	-
Doanh thu thuần	<u>72.581.041.596</u>	<u>57.030.992.471</u>

6.2 Giá vốn hàng bán

	Năm 2023	Năm 2022
	VND	VND
Giá vốn của bất động sản đã bán	4.539.985.768	10.426.900.856
Giá vốn cho thuê bất động sản	2.801.903.491	2.568.429.463
	<u>7.341.889.259</u>	<u>12.995.330.319</u>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023

Bản thuyết minh này là một bộ phận không thể tách rời được đọc cùng với các báo cáo tài chính đính kèm.

6.3 Doanh thu hoạt động tài chính

	Năm 2023 VND	Năm 2022 VND
Lãi tiền gửi ngân hàng	17.142.541.643	11.762.175.118
	17.142.541.643	11.762.175.118

6.4 Chi phí tài chính

	Năm 2023 VND	Năm 2022 VND
(Hoàn nhập)/ Trích lập dự phòng đầu tư tài chính dài hạn	(1.014.090.839)	2.042.937.690
	(1.014.090.839)	2.042.937.690

6.5 Chi phí bán hàng

	Năm 2023 VND	Năm 2022 VND
Chi phí dịch vụ	1.733.233.365	1.374.195.334
Chi phí bán hàng khác	73.130.453	11.354.545
	1.806.363.818	1.385.549.879

6.6 Chi phí quản lý doanh nghiệp

	Năm 2023 VND	Năm 2022 VND
Chi phí lương và các khoản trích theo lương	15.517.370.985	14.499.560.560
Chi phí đồ dùng văn phòng	1.138.264.625	1.197.456.133
Chi phí khấu hao tài sản cố định	368.862.501	444.778.162
Thuế, phí và lệ phí	140.708.432	28.547.222
Chi phí dự phòng phải thu khó đòi	-	2.284.465.500
Chi phí dự phòng thôi việc	9.263.166	125.278.209
Chi phí dịch vụ	4.503.306.643	4.177.252.646
Thù lao Hội đồng Quản trị và Ban Kiểm soát	1.295.300.000	1.296.000.000
Chi phí quản lý doanh nghiệp khác	1.975.670.648	1.605.643.466
	24.948.747.000	25.658.981.898

6.7 Thu nhập khác

	Năm 2023 VND	Năm 2022 VND
Thu nhập từ khoản lãi phát sinh trên phần vốn góp của đối tác chiến lược	-	32.114.343.927
Thu nhập từ tiền cọc	300.000.000	-
Lãi chậm thanh toán	22.986.849	33.678.795
Thu nhập khác	3.019.931	14.727.579
	326.006.780	32.162.750.301

6.8 Chi phí khác

	Năm 2023 VND	Năm 2022 VND
Tiền chậm nộp	503.831.130	5.412.768
Chi phí khác	7.700.000	300.002
	511.531.130	5.712.770

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023

Bản thuyết minh này là một bộ phận không thể tách rời được đọc cùng với các báo cáo tài chính đính kèm.

6.9 Lãi/ (Lỗ) cơ bản trên cổ phiếu

		Năm 2023	Năm 2022
Lợi nhuận kế toán sau thuế TNDN	VND	44.859.685.622	46.836.974.419
Các khoản điều chỉnh tăng/(giảm) lợi nhuận để xác định lợi nhuận phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông của Công ty (*)	VND	-	-
Lợi nhuận tính lãi cơ bản trên cổ phiếu	VND	44.859.685.622	46.836.974.419
Số lượng cổ phiếu phổ thông của Công ty đang lưu hành bình quân trong năm	CP	26.000.000	26.000.000
Lãi cơ bản trên cổ phiếu	VND/CP	1.725	1.801

(*) Công ty có kế hoạch trích lập quỹ khen thưởng phúc lợi trên lợi nhuận sau thuế năm 2023, phương án trích lập này sẽ được trình Đại hội đồng cổ đông phê duyệt trong kỳ họp tới.

6.10 Chi phí sản xuất, kinh doanh theo yếu tố

	Năm 2023	Năm 2022
	VND	VND
Giá vốn bất động sản đã bán	4.539.985.768	10.426.900.856
Chi phí nhân công	15.517.370.985	14.499.560.560
Chi phí khấu hao tài sản cố định	2.235.215.620	2.044.301.374
Chi phí dự phòng	-	2.284.465.500
Chi phí dịch vụ mua ngoài	8.467.390.380	7.816.354.231
Chi phí khác	3.337.037.324	2.968.279.575
	34.097.000.077	40.039.862.096

7. CÁC THÔNG TIN KHÁC

7.1 Giao dịch và số dư với các bên liên quan

Các bên liên quan với Công ty bao gồm: các thành viên quản lý chủ chốt, các cá nhân có liên quan với các thành viên quản lý chủ chốt và các bên liên quan khác.

7.1.1 Giao dịch và số dư với các thành viên quản lý chủ chốt và các cá nhân có liên quan với các thành viên quản lý chủ chốt

Thu nhập của các thành viên quản lý chủ chốt như sau:

	Năm 2023	Năm 2022
	VND	VND
Lương và các quyền lợi gộp khác của Hội đồng Quản trị, Ban Kiểm soát và Ban Tổng Giám đốc		
Hội đồng Quản trị	849.600.000	891.266.000
Ban Kiểm soát	445.700.000	486.400.000
- Trong đó: Trưởng Ban Kiểm soát	123.660.000	139.600.000
Ban Tổng Giám đốc	2.331.059.850	1.704.247.000
	3.626.359.850	3.081.913.000

Số dư với các bên liên quan

	31/12/2023	01/01/2023
	VND	VND
Bà Hồ Thị Thanh Phúc - Tạm ứng	34.377.368.569	34.377.368.569
Ông Lê Thanh Nghị - Tạm ứng	5.886.505.910	5.886.505.910

CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN NAM SÀI GÒN
Số 1 Đường số 5, Khu nhà ở Sông Ông Lớn, Nguyễn Văn Linh, Xã Bình Hưng, Huyện Bình Chánh,
Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023

Bản thuyết minh này là một bộ phận không thể tách rời được đọc cùng với các báo cáo tài chính đính kèm.

7.1.2 Số dư với các bên liên quan khác

	31/12/2023 VND	01/01/2023 VND
Công ty TNHH MTV Phát triển Công nghiệp Tân Thuận		
Phải thu ngắn hạn của khách hàng	18.247.847.500	18.247.847.500
Phải thu ngắn hạn khác	5.966.297.164	5.966.297.164
Phải trả ngắn hạn khác	5.681.437.530	5.681.437.530
Phải trả dài hạn khác	3.835.206.416	3.835.206.416
Công ty TNHH MTV Đầu tư và Xây dựng Tân Thuận		
Phải thu dài hạn khác	52.415.185.940	52.415.185.940

7.2 Các sự kiện phát sinh sau ngày kết thúc năm tài chính

Công ty đã hoàn trả số tiền là 40.576.338.000 VND vào ngày 10 tháng 01 năm 2024 cho 4 khách hàng theo thỏa thuận mua bất động sản thuộc dự án Khu nhà ở và nghỉ ngơi giải trí (giai đoạn 1).

Ngoài sự kiện trên, không có sự kiện quan trọng nào phát sinh sau ngày kết thúc năm tài chính (ngày 31 tháng 12 năm 2023) cho đến thời điểm lập Báo cáo này, yêu cầu phải điều chỉnh số liệu hoặc công bố trong Báo cáo tài chính.

TRẦN THỊ NGỌC LINH
Người lập biểu

LÊ THÀNH NHÂN
Kế toán trưởng



NGUYỄN MINH TRÍ
Tổng Giám đốc
TP. Hồ Chí Minh, ngày 26 tháng 02 năm 2024



Ho Chi Minh City Head Office
2/F Indochina Park Tower,
No. 4 Nguyen Dinh Chieu St.,
Dakao Ward, District 1,
Ho Chi Minh City, Vietnam
Tel : +84 28 222 00237
Fax : +84 28 222 00265
Email: pkf.afchcm@pkf.afcvietnam.vn

Can Tho Branch
A1 - 28 Street 6, Cong An Residence,
Thanh Loi Area, Phu Thu Ward,
Cai Rang District,
Can Tho City, Vietnam
Tel :+84 292 3827 888
Fax :+84 292 3823 209
Email: pkf.afcct@pkf.afcvietnam.vn

Northern Branch
Room 707, Sunrise Building,
No. 90 Tran Thai Tong St.,
Dich Vong Hau Ward, Cau Giay Dist.,
Ha Noi City, Vietnam
Tel :+84 243 2002 016
Fax :+84 243 7950 832
Email: pkf.afcmb@pkf.afcvietnam.vn

Ha Thanh Branch
No. 44 Nguyen Cong Hoan Street,
Ngoc Khanh Ward, Ba Dinh District,
Ha Noi City, Vietnam.
Tel :+84 243 8373 666
Fax :+84 243 2191 538
Email: pkf.afcht@pkf.afcvietnam.vn

www.pkf.afcvietnam.vn