RSM

CÔNG TY CỔ PHẦN
DỊCH VỤ DẦU KHÍ SÀI GÒN

BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG ĐÃ ĐƯỢC KIỂM TOÁN
Cho năm tài chính kết thúc tại ngày 31 tháng 12 năm 2022

MỤC LỤC

	Trang
BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC	01 - 02
BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP	03 - 04
BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG ĐÃ ĐƯỢC KIỂM TOÁN	
Bảng cân đối kế toán	05 - 06
Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh	07
Báo cáo lưu chuyển tiền tệ	08 - 09
Bản thuyết minh báo cáo tài chính	10 - 27

BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Ban Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần Dịch vụ Dầu khí Sài Gòn (dưới đây gọi tắt là "Công ty") đệ trình báo cáo này cùng với các báo cáo tài chính riêng đính kèm đã được kiểm toán của Công ty cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022.

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

Danh sách các thành viên Hội đồng quản trị trong năm và vào ngày lập báo cáo này của Công ty bao gồm:

Tên	Chức vụ
Ông Phạm Minh Trung	Chủ tịch (bổ nhiệm ngày 29 tháng 06 năm 2022)
Ông Nguyễn Văn Đức	Thành viên (bổ nhiệm ngày 29 tháng 06 năm 2022)
Ông Nguyễn Đắc Bồng	Thành viên (bổ nhiệm ngày 29 tháng 06 năm 2022)
Ông Đào Duy Hải	Thành viên (bổ nhiệm ngày 29 tháng 06 năm 2022)
Ông Trần Văn Bình	Thành viên (bổ nhiệm ngày 29 tháng 06 năm 2022)
Ông Võ Quang Long	Thành viên (miễn nhiệm ngày 29 tháng 06 năm 2022)

Danh sách các thành viên Ban Kiểm soát trong năm và vào ngày lập báo cáo này của Công ty bao gồm:

Tên	Chức vụ
Bà Hà Kiết Trân	Trưởng ban (bổ nhiệm ngày 29 tháng 06 năm 2022)
Ông Tô Thanh Tùng	Thành viên (bổ nhiệm ngày 29 tháng 06 năm 2022)
Bà Bùi Khánh Ly	Thành viên (bổ nhiệm ngày 29 tháng 06 năm 2022)
Ông Trần Văn Bình	Thành viên (miễn nhiệm ngày 29 tháng 06 năm 2022)
Ông Phạm Văn Dũng	Thành viên (miễn nhiệm ngày 29 tháng 06 năm 2022)

Danh sách các thành viên Ban Tổng Giám đốc trong năm và vào ngày lập báo cáo này của Công ty bao gồm:

Tên	Chức vụ
Ông Đào Duy Hải	Tổng Giám đốc
Ông Nguyễn Đắc Bồng	Phó Tổng Giám đốc

KIỂM TOÁN VIÊN

Báo cáo tài chính riêng kèm theo của Công ty cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022 được kiểm toán bởi Công ty TNHH Kiểm toán & Tư vấn RSM Việt Nam, thành viên RSM Quốc tế.

TRÁCH NHIỆM CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Ban Tổng Giám đốc Công ty có trách nhiệm lập báo cáo tài chính riêng hằng năm phản ánh một cách trung thực và hợp lý tình hình tài chính cũng như kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ của Công ty trong năm. Trong việc lập báo cáo tài chính riêng này, Ban Tổng Giám đốc được yêu cầu phải:

- Lựa chọn các chính sách kế toán thích hợp và áp dụng các chính sách đó một cách nhất quán;
- Đưa ra các xét đoán và ước tính một cách hợp lý và thận trọng;
- Nêu rõ Chuẩn mực kế toán áp dụng cho Công ty có được tuân thủ hay không, có những áp dụng sai lệch trọng yếu cần được công bố và giải thích trong báo cáo tài chính hay không;
- Lập báo cáo tài chính trên cơ sở hoạt động liên tục trừ trường hợp không thể giả định rằng Công ty sẽ tiếp tục hoạt động liên tục; và
- Thiết kế và duy trì hệ thống kiểm soát nội bộ một cách hữu hiệu cho mục đích lập và trình bày báo cáo tài chính hợp lý nhằm hạn chế sai sót và gian lận.

BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC (TIẾP THEO)

Ban Tổng Giám đốc chịu trách nhiệm đảm bảo rằng các sổ sách kế toán được ghi chép phù hợp và lưu giữ đầy đủ để phản ánh một cách hợp lý tình hình tài chính của Công ty tại bất kỳ thời điểm nào và báo cáo tài chính riêng được lập tuân thủ các Chuẩn mực kế toán Việt Nam và Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam cũng như các quy định hiện hành khác về kế toán tại Việt Nam. Ban Tổng Giám đốc Công ty cũng chịu trách nhiệm đảm bảo an toàn tài sản của Công ty và thực hiện những biện pháp thích hợp để ngăn chặn và phát hiện các hành vi gian lận và vi phạm khác.

Ban Tổng Giám đốc xác nhận rằng Công ty đã tuân thủ các yêu cầu nêu trên khi lập báo cáo tài chính riêng.

CÔNG BỐ BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG

Ban Tổng Giám đốc Công ty công bố rằng, báo cáo tài chính riêng kèm theo phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu, tình hình tài chính của Công ty tại ngày 31 tháng 12 năm 2022, kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ của năm tài chính kết thúc cùng ngày, phù hợp với các Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định hiện hành có liên quan tại Việt Nam.

Thay mặt và đại diện cho Ban Tổng Giám đốc,

CÔNG TY CỔ PHẦN DỊCH VỤ DẦU KHÍ SÀI GÒN
QUẬN 1 TP. HỒ CHÍ MINH

Đào Duy Hải
Tổng Giám đốc

TP. Hồ Chí Minh, ngày 29 tháng 03 năm 2023

RSM Vietnam

Lầu 5, Tòa nhà Sài Gòn 3
140 Nguyễn Văn Thủ, Phường Đa Kao
Quận 1, Tp. Hồ Chí Minh, Việt Nam

T +8428 3827 5026
F +8428 3827 5027

www.rsm.global/vietnam

Số:480/2023/KT-RSMHCM

BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP

Kính gửi: **Các thành viên Hội đồng Quản trị**
Các thành viên Ban Tổng Giám đốc
CÔNG TY CỔ PHẦN DỊCH VỤ DẦU KHÍ SÀI GÒN

Báo cáo kiểm toán về báo cáo tài chính riêng

Chúng tôi đã kiểm toán báo cáo tài chính riêng kèm theo của Công ty Cổ phần Dịch vụ Dầu khí Sài Gòn (dưới đây gọi tắt là "Công ty"), được lập ngày 29 tháng 03 năm 2023 từ trang 05 đến trang 25, bao 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 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 hợp lý báo cáo tài chính riêng của Công ty theo các Chuẩn mực kế toán Việt Nam, 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 riêng 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 riêng 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 riêng 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 riêng 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 riêng. 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 riêng 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 riêng 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 riêng.

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.

BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP (TIẾP THEO)

Ý kiến của Kiểm toán viên

Theo ý kiến chúng tôi, báo cáo tài chính riêng đính kèm đã phản ánh trung thực và hợp lý trên các khía cạnh trọng yếu tình hình tài chính của Công ty Cổ phần Dịch vụ Dầu khí Sài Gòn tại ngày 31 tháng 12 năm 2022 cũng như kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ của năm tài chính kết thúc cùng ngày, phù hợp với các Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam ban hành theo Thông tư số 200/2014/TT-BTC ngày 22/12/2014 và Thông tư số 53/2016/TT-BTC ngày 21/03/2016 của Bộ Tài chính và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính riêng.

KT. TỔNG GIÁM ĐỐC

CÔNG TY TNHH KIỂM TOÁN & TƯ VẤN RSM VIỆT NAM

Lục Thị Vân	**Trịnh Thanh Thanh**
Phó Tổng Giám đốc	**Kiểm toán viên**
Giấy chứng nhận đăng ký hành nghề kiểm toán số: 0172-2023-026-1	Giấy chứng nhận đăng ký hành nghề kiểm toán số: 2820-2020-026-1

Công ty TNHH Kiểm toán & Tư vấn RSM Việt Nam

TP. Hồ Chí Minh, ngày 29 tháng 03 năm 2023

CÔNG TY CỔ PHẦN DỊCH VỤ DẦU KHÍ SÀI GÒN
Địa chỉ: Số 16, đường Phùng Khắc Khoan, phường Đa Kao, Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam

Mẫu số B 01 - DN

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN
Tại ngày 31/12/2022

Đơn vị tính: VND

TÀI SẢN	Mã số	TM	Tại ngày 31/12/2022	Tại ngày 01/01/2022
A. TÀI SẢN NGẮN HẠN	**100**		**366.414.182.429**	**364.284.347.801**
I. Tiền và các khoản tương đương tiền	**110**	4.1	**15.064.826.310**	**5.754.396.077**
1. Tiền	111		2.472.308.591	4.754.396.077
2. Các khoản tương đương tiền	112		12.592.517.719	1.000.000.000
II. Các khoản đầu tư tài chính ngắn hạn	**120**		**110.247.781.218**	**102.817.208.341**
1. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	123	4.2	110.247.781.218	102.817.208.341
III. Các khoản phải thu ngắn hạn	**130**		**136.001.678.480**	**50.750.128.753**
1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	4.3	122.455.671.017	48.756.010.753
2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	132		-	60.000.000
3. Phải thu ngắn hạn khác	136	4.4	13.546.007.463	1.934.118.000
IV. Hàng tồn kho	**140**		**76.777.097.021**	**165.106.630.243**
1. Hàng tồn kho	141	4.5	76.777.097.021	165.106.630.243
V. Tài sản ngắn hạn khác	**150**		**28.322.799.400**	**39.855.984.387**
1. Chi phí trả trước ngắn hạn	151		-	1.423.367.092
2. Thuế GTGT được khấu trừ	152	4.9	28.322.799.400	38.169.275.255
3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	153	4.9	-	263.342.040
B. TÀI SẢN DÀI HẠN	**200**		**61.183.481.511**	**70.985.337.346**
I. Các khoản phải thu dài hạn	**210**		**2.200.000.000**	**11.015.874.900**
1. Phải thu dài hạn khác	216	4.4	2.200.000.000	11.015.874.900
II. Tài sản cố định	**220**		**-**	**133.597.520**
1. Tài sản cố định hữu hình	221	4.6	-	133.597.520
Nguyên giá	222		1.422.803.043	2.705.339.407
Giá trị hao mòn lũy kế	223		(1.422.803.043)	(2.571.741.887)
III. Bất động sản đầu tư	**230**	4.7	**49.583.534.127**	**52.404.221.653**
1. Nguyên giá	231		79.262.218.155	79.262.218.155
2. Giá trị hao mòn lũy kế	232		(29.678.684.028)	(26.857.996.502)
IV. Tài sản dở dang dài hạn	**240**		**351.238.191**	**351.238.191**
1. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	242		351.238.191	351.238.191
V. Đầu tư tài chính dài hạn	**250**	4.2	**9.048.709.193**	**7.080.405.082**
1. Đầu tư vào công ty con	251		7.000.000.000	7.000.000.000
2. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	253		1.800.000.000	1.800.000.000
3. Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn	254		(2.551.290.807)	(2.019.594.918)
4. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	255		2.800.000.000	300.000.000
TỔNG CỘNG TÀI SẢN (270 = 100 + 200)	**270**		**427.597.663.940**	**435.269.685.147**

CÔNG TY CỔ PHẦN DỊCH VỤ DẦU KHÍ SÀI GÒN
Địa chỉ: Số 16, đường Phùng Khắc Khoan, phường Đa Kao, Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam

Mẫu số B 01 - DN

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN (TIẾP THEO)
Tại ngày 31/12/2022

Đơn vị tính: VND

NGUỒN VỐN	Mã số	TM	Tại ngày 31/12/2022	Tại ngày 01/01/2022
C. NỢ PHẢI TRẢ	**300**		**325.135.748.091**	**340.594.225.691**
I. Nợ ngắn hạn	**310**		**324.572.440.483**	**318.881.837.480**
1. Nợ phải trả người bán ngắn hạn	311	4.8	1.887.637.820	244.869.009
2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312		-	33.330.379.825
3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313	4.9	15.320.034.118	3.720.572.554
4. Chi phí phải trả ngắn hạn	315		540.041.076	652.754.832
5. Phải trả ngắn hạn khác	319	4.10	306.510.127.991	280.618.661.782
6. Quỹ khen thưởng, phúc lợi	322		314.599.478	314.599.478
II. Nợ dài hạn	**330**		**563.307.608**	**21.712.388.211**
1. Phải trả dài hạn khác	337	4.10	563.307.608	21.712.388.211
D. VỐN CHỦ SỞ HỮU	**400**		**102.461.915.849**	**94.675.459.456**
I. Vốn chủ sở hữu	**410**	4.11	**102.461.915.849**	**94.675.459.456**
1. Vốn góp của chủ sở hữu	411		30.000.000.000	30.000.000.000
Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết	411a		30.000.000.000	30.000.000.000
2. Quỹ đầu tư phát triển	418		21.712.306.946	21.712.306.946
3. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	421		50.749.608.903	42.963.152.510
LNST chưa phân phối lũy kế đến CK trước	421a		38.463.152.510	31.330.235.498
LNST chưa phân phối kỳ này	421b		12.286.456.393	11.632.917.012
TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN (440 = 300 + 400)	**440**		**427.597.663.940**	**435.269.685.147**

Phê duyệt	Người lập
Đào Duy Hải	Đỗ Thụy Thúy Mai
Tổng Giám đốc	Kế toán trưởng

TP. Hồ Chí Minh, ngày 29 tháng 03 năm 2022

CÔNG TY CỔ PHẦN DỊCH VỤ DẦU KHÍ SÀI GÒN
Địa chỉ: Số 16, đường Phùng Khắc Khoan, phường Đa Kao, Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam

Mẫu số B 02 - DN

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2022

Đơn vị tính: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	TM	Năm 2022	Năm 2021
1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	1	5.1	21.328.480.533	21.235.237.517
2. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	10		21.328.480.533	21.235.237.517
3. Giá vốn hàng bán	11	5.2	13.008.293.474	13.041.112.100
4. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ	20		8.320.187.059	8.194.125.417
5. Doanh thu hoạt động tài chính	21	5.3	11.053.429.143	10.366.103.409
6. Chi phí tài chính	22	5.4	531.695.889	406.494.759
7. Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	5.5	5.384.899.840	5.423.297.887
8. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh	30		13.457.020.473	12.730.436.180
9. Thu nhập khác	31		672.716.424	-
10. Chi phí khác	32		-	147.623
11. Lợi nhuận khác	40		672.716.424	(147.623)
12. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	50		14.129.736.897	12.730.288.557
13. Chi phí thuế TNDN hiện hành	51	5.7	1.843.280.504	1.097.371.545
14. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp	60		12.286.456.393	11.632.917.012

Phê duyệt
Đào Duy Hải
Tổng Giám đốc

Người lập
Đỗ Thụy Thúy Mai
Kế toán trưởng

TP. Hồ Chí Minh, ngày 29 tháng 03 năm 2022

Mẫu số B 03 - DN

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ
(Theo phương pháp gián tiếp)
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2022

Đơn vị tính: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	TM	Năm 2022	Năm 2021
I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH				
1. Lợi nhuận trước thuế	**01**		**14.129.736.897**	**12.730.288.557**
2. Điều chỉnh cho các khoản:				
Khấu hao TSCĐ và BĐSĐT	02	5.6	689.131.880	928.213.869
Các khoản dự phòng	03	5.4	531.695.889	406.365.137
Lãi, lỗ chênh lệch tỷ giá hối đoái do đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ	04		(260.563)	129.622
Lãi, lỗ từ hoạt động đầu tư	05		(11.615.930.004)	(10.366.103.409)
3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước những thay đổi vốn lưu động	**08**		**3.734.374.099**	**3.698.893.776**
Tăng, giảm các khoản phải thu	09		(53.087.943.691)	14.264.521.765
Tăng, giảm hàng tồn kho	10		88.329.533.222	43.916.723.063
Tăng, giảm các khoản phải trả (không kể lãi vay phải trả, thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp)	11		(17.931.226.113)	(43.692.550.060)
Tăng, giảm chi phí trả trước	12		1.423.367.092	-
Tiền thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	15	4.9	(4.392.546.278)	(1.386.560.072)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	**20**		**18.075.558.331**	**16.801.028.472**
II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ				
1. Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán TSCĐ và các tài sản dài hạn khác	22		586.363.636	-
2. Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của các đơn vị khác	23		(62.531.340.000)	(34.130.825.876)
3. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của các đơn vị khác	24		52.600.767.123	6.867.384.658
4. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27		5.078.820.580	4.862.074.409
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	**30**		**(4.265.388.661)**	**(22.401.366.809)**

(Xem trang tiếp theo)

CÔNG TY CỔ PHẦN DỊCH VỤ DẦU KHÍ SÀI GÒN
Địa chỉ: Số 16, đường Phùng Khắc Khoan, phường Đa Kao, Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam

Mẫu số B 03 - DN

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ
(Theo phương pháp gián tiếp)
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2022

Đơn vị tính: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	TM	Năm 2022	Năm 2021
III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH				
1. Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu	36		(4.500.000.000)	(4.500.000.000)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính	**40**		**(4.500.000.000)**	**(4.500.000.000)**
LƯU CHUYỂN TIỀN THUẦN TRONG NĂM (50=20+30+40)	**50**		**9.310.169.670**	**(10.100.338.337)**
Tiền và tương đương tiền đầu năm	60		5.754.396.077	15.854.864.036
Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ	61		260.563	(129.622)
TIỀN VÀ TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN CUỐI NĂM (70 = 50+60+61)	**70**	4.1	**15.064.826.310**	**5.754.396.077**

Phê duyệt
Đào Duy Hải
Tổng Giám đốc

Người lập
Đỗ Thụy Thúy Mai
Kế toán trưởng

TP. Hồ Chí Minh, ngày 29 tháng 03 năm 2022

Mẫu số B 09 - DN

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

1. ĐẶC ĐIỂM HOẠT ĐỘNG CỦA DOANH NGHIỆP

1.1. Hình thức sở hữu vốn

Công ty Cổ phần Dịch vụ Dầu khí Sài Gòn (dưới đây gọi tắt là "Công ty") là doanh nghiệp được cổ phần hóa từ doanh nghiệp nhà nước Công ty Dịch vụ Dầu khí Sài Gòn theo Quyết định số 5134/QĐ-UBND ngày 05 tháng 10 năm 2005 của Ủy ban nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh. Công ty được cấp Giấy Chứng nhận đăng ký doanh nghiệp công ty cổ phần số 0301055612 ngày 17 tháng 03 năm 2016 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hồ Chí Minh cấp và các Giấy chứng nhận thay đổi sau đó với lần thay đổi gần đây nhất là vào ngày 13 tháng 11 năm 2021.

Vốn điều lệ theo Giấy chứng nhận đặng ký kinh doanh là 30.000.000.000 VND, chi tiết như sau:

Nhà đầu tư	Tại ngày 31/12/2022		Tại ngày 01/01/2022	
	Giá trị (VND)	Tỷ lệ (%)	Giá trị (VND)	Tỷ lệ (%)
Công ty Cổ phần Bất động sản Sơn Kim	9.826.540.000	32,76	9.826.540.000	32,76
Công ty Cổ phần Tư vấn Đầu tư Hướng Việt	9.826.530.000	32,76	9.826.530.000	32,76
Tổng Công ty Thương mại Sài Gòn	7.930.000.000	26,43	7.930.000.000	26,43
Các cổ đông khác	2.416.930.000	8,05	2.416.930.000	8,05
Cộng	**30.000.000.000**	**100,00**	**30.000.000.000**	**100,00**

Trụ sở chính đăng ký hoạt động kinh doanh của Công ty được đặt tại Số 16, đường Phùng Khắc Khoan, phường Đa Kao, Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam.

Tổng số nhân viên của Công ty tại ngày 31 tháng 12 năm 2022 là 16 (31/12/2021: 17).

1.2. Ngành nghề kinh doanh

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

- Dịch vụ tiếp thị bia;
- Các hoạt động liên quan đến bất động sản, kinh doanh bất động sản với quyền sở hữu hoặc đi thuê (trừ cho thuê đất), cho thuê nhà ở, cho thuê nhà phục vụ cho mục đích kinh doanh (văn phòng làm việc, ki-ốt, trung tâm thương mại);
- Cho thuê kho bãi, đậu xe;
- Dịch vụ nhà đất.

1.3. Chu kỳ sản xuất, kinh doanh thông thường

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

(Xem trang tiếp theo)

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

1.4. Cấu trúc doanh nghiệp

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2022, Công ty có các công ty con như sau:

Tên	Địa chỉ	Tỷ lệ vốn góp
Công ty TNHH MTV Dịch vụ Dầu khí Sài Gòn Nhân Lực	Số 16, đường Phùng Khắc Khoan, phường Đa Kao, Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh	100%
Công ty TNHH MTV Dịch vụ Dầu khí Sài Gòn Du Lịch	Số 16, đường Phùng Khắc Khoan, phường Đa Kao, Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh	100%

2. CƠ SỞ LẬP BÁO CÁO TÀI CHÍNH

2.1. Chuẩn mực và chế độ kế toán áp dụng

Báo cáo tài chính riêng kèm theo được trình bày bằng Đồng Việt Nam ("VND"), theo nguyên tắc giá gốc và phù hợp với các Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định hiện hành khác về kế toán tại Việt Nam.

2.2. Hình thức sổ kế toán áp dụng

Công ty áp dụng hình thức kế toán Nhật ký chung.

2.3. Kỳ kế toán năm

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

2.4. Đơn vị tiền tệ trong kế toán

Đơn vị tiền tệ sử dụng trong ghi chép kế toán là VND.

3. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU ĐƯỢC ÁP DỤNG

3.1. Các ước tính kế toán

Việc lập báo cáo tài chính riêng yêu cầu Ban Tổng Giám đốc phải có những ước tính và giả định có ảnh hưởng đến các số liệu về tài sản, nợ phải trả và việc trình bày các tài sản và nợ tiềm tàng tại ngày 31 tháng 12 năm 2022 cũng như các khoản doanh thu, chi phí cho năm tài chính kết thúc tại ngày 31 tháng 12 năm 2022. Mặc dù các ước tính kế toán được lập bằng tất cả sự hiểu biết của Ban Tổng Giám đốc về tất cả những thông tin liên quan có sẵn tại ngày lập báo cáo tài chính riêng, số thực tế phát sinh có thể khác với các ước tính, giả định đặt ra.

3.2. Tiền và các khoản tương đương tiền

Tiền và các khoản tương đương tiền bao gồm tiền mặt tại quỹ, tiền gửi ngân hàng, các khoản đầu tư ngắn hạn có thời hạn thu hồi không quá 03 tháng kể từ ngày đầu tư, có tính thanh khoản cao, có khả năng chuyển đổi dễ dàng thành một lượng tiền xác định và không có nhiều rủi ro trong việc chuyển đổi thành tiền tại thời điểm báo cáo.

Các khoản tương đương tiền được xác định phù hợp với Chuẩn mực kế toán "Báo cáo lưu chuyển tiền tệ".

3.3. Đầu tư tài chính

Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn

Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn gồm các khoản tiền gửi có kỳ hạn.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

Các khoản đầu tư vốn vào đơn vị khác

Đầu tư vào công ty con

Khoản đầu tư được phân loại là đầu tư vào công ty con khi Công ty có quyền kiểm soát các chính sách và hoạt động, thường thể hiện qua việc nắm giữ hơn 50% quyền biểu quyết.

Các khoản đầu tư vào công ty con được phản ánh theo giá gốc, bao gồm giá mua và các chi phí liên quan trực tiếp đến việc đầu tư (nếu có). Trường hợp đầu tư bằng tài sản phi tiền tệ, giá phí của các khoản đầu tư được ghi nhận theo giá trị hợp lý của tài sản phi tiền tệ tại thời điểm phát sinh.

Cổ tức, lợi nhuận được chia cho giai đoạn sau ngày đầu tư được ghi nhận vào doanh thu hoạt động tài chính theo giá trị hợp lý tại ngày được quyền nhận.

Đầu tư khác

Khoản đầu tư được phân loại là đầu tư khác là các khoản đầu tư ngoài các khoản đầu tư vào công ty con, đầu tư vào công ty liên doanh và đầu tư vào công ty liên kết.

Các khoản đầu tư khác được phản ánh theo giá gốc, bao gồm giá mua và các chi phí liên quan trực tiếp đến việc đầu tư (nếu có). Trường hợp đầu tư bằng tài sản phi tiền tệ, giá phí của các khoản đầu tư được ghi nhận theo giá trị hợp lý của tài sản phi tiền tệ tại thời điểm phát sinh.

Phương pháp lập dự phòng tổn thất đầu tư tài chính

Đối với các khoản đầu tư khác

Tại thời điểm lập báo cáo tài chính riêng, đối với các khoản đầu tư khác không phải là đầu tư chứng khoán niêm yết hoặc đăng ký giao dịch trên thị trường chứng khoán trong nước và không phải là chứng khoán tự do mua bán trên thị trường, dự phòng tổn thất các khoản đầu tư khác được trích lập khi có cơ sở cho thấy có giá trị suy giảm so với giá trị đầu tư của doanh nghiệp với mức trích lập phù hợp với mức quy định tại Thông tư số 48/2019/TT-BTC ngày 08 tháng 08 năm 2019 của Bộ Tài chính nhưng tối đa bằng giá trị đầu tư thực tế đang hạch toán trên sổ kế toán.

3.4. Nợ phải thu

Nguyên tắc ghi nhận

Các khoản phải thu được trình bày theo giá trị ghi sổ các khoản phải thu khách hàng và các khoản phải thu khác sau khi trừ đi các khoản dự phòng được lập cho các khoản phải thu khó đòi.

Nguyên tắc dự phòng phải thu khó đòi

Tại thời điểm lập báo cáo tài chính riêng, dự phòng nợ phải thu khó đòi được lập cho các khoản nợ phải thu đã quá hạn thanh toán và các khoản nợ phải thu chưa đến hạn thanh toán nhưng có khả năng không thu hồi được đúng hạn với mức trích lập phù hợp với mức quy định tại Thông tư số 48/2019/TT-BTC ngày 08 tháng 08 năm 2019 của Bộ Tài chính để bảo đảm phản ánh giá trị các khoản nợ phải thu không cao hơn giá trị có thể thu hồi được.

Tăng hoặc giảm số dư tài khoản dự phòng được hạch toán vào chi phí quản lý doanh nghiệp trên báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh.

3.5. Hàng tồn kho

Nguyên tắc ghi nhận hàng tồn kho

Giá trị xây dựng các dự án được ghi nhận là hàng tồn kho theo giá thấp hơn giữa giá thành và giá trị thuần có thể thực hiện được.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

Giá thành của hàng tồn kho bao gồm tiền thuê đất, chi phí thẩm định dự án, chi phí lãi vay được vốn hóa và các chi phí liên quan khác.

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

3.6. Tài sản cố định hữu hình

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

Nguyên tắc ghi nhận và xác định giá trị ban đầu

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

Phương pháp khấu hao

Nguyên giá tài sản cố định hữu hình được khấu hao theo phương pháp đường thẳng trong suốt thời gian hữu dụng dự tính của tài sản.

Thời gian khấu hao ước tính cho một số nhóm tài sản như sau:

▪ Phương tiện vận tải truyền dẫn	08 năm
▪ Tài sản cố định hữu hình khác	03 - 05 năm

3.7. Cho thuê tài sản

Cho thuê hoạt động

Tài sản cho thuê hoạt động được ghi nhận trên bảng cân đối kế toán theo cách phân loại tài sản của Công ty.

Doanh thu cho thuê hoạt động được hạch toán vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh trong kỳ theo phương pháp đường thẳng trong suốt thời hạn thuê, không phụ thuộc vào phương thức thanh toán.

Khấu hao tài sản cho thuê hoạt động được thực hiện trên cơ sở nhất quán với chính sách khấu hao của bên cho thuê áp dụng đối với những tài sản tương tự.

3.8. Bất động sản đầu tư

Bất động sản đầu tư được thể hiện theo nguyên giá trừ đi giá trị hao mòn lũy kế.

Nguyên tắc ghi nhận bất động sản đầu tư

Nguyên giá bất động sản đầu tư là toàn bộ các chi phí bằng tiền hoặc tương đương tiền mà doanh nghiệp 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 hình thành bất động sản đầu tư đó. Nguyên giá của bất động sản đầu tư bao gồm cả các chi phí giao dịch liên quan trực tiếp ban đầu.

Phương pháp khấu hao bất động sản đầu tư

Bất động sản đầu tư được khấu hao theo phương pháp đường thẳng.

Thời gian khấu hao ước tính cho một số nhóm bất động sản như sau:

▪ Nhà cửa, vật kiến trúc	04 - 12 năm
▪ Quyền sử dụng đất	05 - 10 năm

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

3.9. Nguồn vốn chủ sở hữu

Vốn góp của chủ sở hữu

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

Cổ tức

Cổ tức được ghi nhận là một khoản phải trả vào ngày công bố cổ tức.

Quỹ dự trữ

Các quỹ dự trữ từ lợi nhuận sau thuế được trích lập theo quy định trong Điều lệ Công ty.

Phân phối lợi nhuận

Lợi nhuận thuần sau thuế thu nhập doanh nghiệp có thể được phân phối cho các cổ đông sau khi được Đại hội đồng cổ đông thường niên thông qua và sau khi đã trích lập các quỹ dự trữ theo Điều lệ Công ty và các quy định của pháp luật Việt Nam.

3.10. Doanh thu, thu nhập khác

Doanh thu cung cấp dịch vụ

Doanh thu 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 hoàn thành vào ngày lập bảng cân đối kế toán của kỳ đó.

Lãi tiền gửi

Lãi tiền gửi được ghi nhận trên cơ sở dồn tích, được xác định trên số dư các tài khoản tiền gửi và lãi suất áp dụng.

Thu nhập đầu tư

Lãi từ các khoản đầu tư được ghi nhận khi Công ty có quyền nhận khoản lãi.

3.11. Giá vốn cung cấp dịch vụ

Giá vốn cung cấp dịch vụ là tổng chi phí phát sinh của dịch vụ cung cấp trong kỳ theo nguyên tắc phù hợp với doanh thu.

3.12. Chi phí quản lý doanh nghiệp

Chi phí quản lý doanh nghiệp phản ánh các chi phí quản lý chung của doanh nghiệp gồm các chi phí về lương nhân viên bộ phận quản lý doanh nghiệp; chi phí đồ dùng văn phòng; chi phí khấu hao TSCĐ dùng cho quản lý doanh nghiệp; thuế, phí, lệ phí; chi phí dịch vụ mua ngoài và chi phí bằng tiền khác.

3.13. Thuế

Thuế thu nhập doanh nghiệp

Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp (TNDN) hiện hành

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

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

Thuế giá trị gia tăng

Thuế giá trị gia tăng của các dịch vụ do Công ty cung cấp được tính theo mức thuế suất 10%.

Các loại thuế khác

Áp dụng theo các luật thuế hiện hành tại Việt Nam.

Các báo cáo thuế của Công ty sẽ chịu sự kiểm tra của cơ quan thuế. Do việc áp dụng luật và các qui định về thuế đối với nhiều loại giao dịch khác nhau có thể được giải thích theo nhiều cách khác nhau, dẫn đến số thuế được trình bày trên báo cáo tài chính có thể bị thay đổi theo quyết định cuối cùng của cơ quan thuế.

3.14. Các bên liên quan

Các bên liên quan là các doanh nghiệp, các cá nhân, trực tiếp hay gián tiếp qua một hoặc nhiều trung gian, có quyền kiểm soát Công ty hoặc chịu sự kiểm soát của Công ty, hoặc cùng chung sự kiểm soát với Công ty. Công ty liên kết, các cá nhân trực tiếp hoặc gián tiếp nắm quyền biểu quyết của Công ty dẫn đến có ảnh hưởng đáng kể đối với Công ty, những nhân sự quản lý chủ chốt bao gồm các giám đốc, các cán bộ điều hành của Công ty, những thành viên mật thiết trong gia đình của các cá nhân này hoặc các công ty liên kết với các cá nhân này cũng được coi là các bên liên quan.

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

4.1. Tiền và các khoản tương đương tiền

	Tại ngày 31/12/2022 VND	Tại ngày 01/01/2022 VND
Tiền mặt	38.757.881	1.297.920
Tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn	2.433.550.710	4.753.098.157
Các khoản tương đương tiền (*)	12.592.517.719	1.000.000.000
Cộng	**15.064.826.310**	**5.754.396.077**

(*) Là khoản tiền gửi tại Ngân hàng TMCP Phương Đông, kỳ hạn gốc dưới 03 tháng, lãi suất từ 5,7%/năm đến 6,0%/năm.

(Xem trang tiếp theo)

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

4.2. Các khoản đầu tư tài chính

Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn ngắn hạn là các khoản tiền gửi tại Ngân hàng TMCP Phương Đông có kỳ hạn gốc từ 06 tháng đến 12 tháng, lãi suất từ 6,3%/năm đến 9,5%/năm.

Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn dài hạn là khoản tiền gửi tại Ngân hàng TMCP Phương Đông có kỳ hạn gốc từ 36 tháng, lãi suất từ 6,1%/năm đến 11,4%/năm.

Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác được chi tiết như sau:

	Tại ngày 31/12/2022 VND			Tại ngày 01/01/2022 VND		
	Giá gốc	Giá trị hợp lý	Dự phòng	Giá gốc	Giá trị hợp lý	Dự phòng
Đầu tư vào công ty con:						
Công ty TNHH MTV Dịch vụ Dầu khí Sài Gòn Du lịch	2.000.000.000	(*)	(1.650.617.826)	2.000.000.000	(*)	(1.623.511.207)
Công ty TNHH MTV Dịch vụ Dầu khí Sài Gòn Nhân lực	5.000.000.000	(*)	(900.672.981)	5.000.000.000	(*)	(396.083.711)
Cộng	**7.000.000.000**		**(2.551.290.807)**	**7.000.000.000**		**(2.019.594.918)**
Đầu tư vào đơn vị khác						
Công ty Cổ phần Serenity Sky Villa	1.800.000.000	(*)		1.800.000.000	(*)	-

(*) Tại ngày báo cáo, Công ty chưa xác định được giá trị hợp lý của các khoản đầu tư để thuyết minh trong báo cáo tài chính riêng 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 về cách tính giá trị hợp lý sử dụng các kỹ thuật định giá.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

4.3. Phải thu ngắn hạn của khách hàng

	Tại ngày 31/12/2022 VND	Tại ngày 01/01/2022 VND
Phải thu của khách hàng đã nhận bàn giao căn hộ và chỗ đậu xe dự án 259 Điện Biên Phủ, Phường 7, Quận 3, Thành phố Hồ Chí Minh	112.491.081.593	38.363.071.045
Công ty TNHH Watami Việt Nam	9.879.889.424	7.094.656.820
Các khách hàng khác	84.700.000	3.298.282.888
Cộng	**122.455.671.017**	**48.756.010.753**

4.4. Phải thu khác

	Tại ngày 31/12/2022 VND		Tại ngày 01/01/2022 VND	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
Ngắn hạn:				
Đặt cọc tiền thuê nhà	5.316.851.500	-	-	-
Phải thu lãi tiền gửi	2.898.366.000	-	1.924.018.000	-
Phải thu lãi chậm thanh toán căn hộ	2.865.000.000	-	-	-
Phải thu phí vận hành, bảo trì	2.459.789.963		-	-
Phải thu khác	6.000.000	-	10.100.000	-
Cộng	**13.546.007.463**	**-**	**1.934.118.000**	**-**
Dài hạn:				
Đặt cọc tiền thuê nhà	200.000.000	-	9.015.874.900	-
Ký quỹ tại Ngân hàng Đông Á để xin giấy phép cho thuê lại lao động	2.000.000.000	-	2.000.000.000	-
Cộng	**2.200.000.000**	**-**	**11.015.874.900**	**-**

4.5. Hàng tồn kho

	Tại ngày 31/12/2022 VND		Tại ngày 01/01/2022 VND	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
Thành phẩm (*)	76.777.097.021	-	165.106.630.243	-

(*) Là giá trị các căn hộ chưa bán tại dự án căn hộ cao cấp tại khu đất 259 Điện Biên Phủ, Phường 7, Quận 3, Thành phố Hồ Chí Minh.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

4.6. Tăng, giảm tài sản cố định hữu hình

Khoản mục	Phương tiện vận tải, truyền dẫn VND	Tài sản cố định hữu hình khác VND	Cộng VND
Nguyên giá:			
Tại ngày 01/01/2022	2.610.518.182	94.821.225	2.705.339.407
Thanh lý, nhượng bán	(1.282.536.364)	-	(1.282.536.364)
Tại ngày 31/12/2022	**1.327.981.818**	**94.821.225**	**1.422.803.043**
Giá trị hao mòn lũy kế:			
Tại ngày 01/01/2022	2.476.920.662	94.821.225	2.571.741.887
Khấu hao trong năm	109.995.308	-	109.995.308
Thanh lý, nhượng bán	(1.258.934.152)	-	(1.258.934.152)
Tại ngày 31/12/2022	**1.327.981.818**	**94.821.225**	**1.422.803.043**
Giá trị còn lại:			
Tại ngày 01/01/2022	133.597.520	-	133.597.520
Tại ngày 31/12/2022	**-**	**-**	**-**

Nguyên giá của TSCĐ hữu hình cuối năm đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng là 1.422.803.043 VND.

(Xem trang tiếp theo)

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

4.7. Tăng, giảm bất động sản đầu tư

Khoản mục	Tại ngày 31/12/2022 VND	Tăng trong năm VND	Tại ngày 01/01/2022 VND
Bất động sản đầu tư cho thuê:			
Nguyên giá:			
Nhà và quyền sử dụng đất	68.111.085.990	-	68.111.085.990
Cơ sở hạ tầng	11.151.132.165	-	11.151.132.165
Cộng	**79.262.218.155**	**-**	**79.262.218.155**
Giá trị hao mòn lũy kế:			
Nhà và quyền sử dụng đất	18.527.551.863	2.820.687.526	15.706.864.337
Cơ sở hạ tầng	11.151.132.165	-	11.151.132.165
Cộng	**29.678.684.028**	**2.820.687.526**	**26.857.996.502**
Giá trị còn lại:			
Nhà và quyền sử dụng đất	49.583.534.127		52.404.221.653
Cơ sở hạ tầng	-		-
Cộng	**49.583.534.127**		**52.404.221.653**

Nguyên giá bất động sản đầu tư đã khấu hao hết nhưng vẫn cho thuê là 16.271.615.449 VND.

Tại ngày báo cáo, Công ty chưa xác định được giá trị hợp lý của bất động sản đầu tư nắm giữ để cho thuê để thuyết minh trong báo cáo tài chính riêng do Chuẩn mực Kế toán Việt Nam, Chế độ Kế toán Doanh nghiệp Việt Nam hiện chưa có hướng dẫn về cách tính giá trị hợp lý sử dụng các kỹ thuật định giá. Giá trị hợp lý của các bất động sản đầu tư này có thể khác với giá trị ghi sổ.

4.8. Phải trả người bán ngắn hạn

Là khoản phải trả cho Công ty TNHH Quản lý Bất động sản Highgate.

(Xem trang tiếp theo)

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

4.9. Thuế và các khoản phải thu, phải nộp Nhà nước

	Tại ngày 31/12/2022 VND	Số thuế GTGT phát sinh VND	Số thuế GTGT đã khấu trừ VND	Tại ngày 01/01/2022 VND
Thuế giá trị gia tăng được khấu trừ - Công ty	-	164.260.310	(164.260.310)	-
Thuế giá trị gia tăng được khấu trừ - Dự án 259 Điện Biên Phủ	28.322.799.400	1.995.310.996	(11.841.786.851)	38.169.275.255
Cộng	**28.322.799.400**	**2.159.571.306**	**(12.006.047.161)**	**38.169.275.255**

	Tại ngày 31/12/2022 VND	Trong năm VND			Tại ngày 01/01/2022 VND	
	Phải nộp	Phải nộp	Đã nộp	Khấu trừ thuế GTGT đầu vào	Phải thu	Phải nộp
Thuế giá trị gia tăng	5.608.274.204	14.047.013.265	-	(12.006.047.161)	-	3.567.308.100
Thuế GTGT - Công ty	*5.608.274.204*	*2.205.226.414*	-	*(164.260.310)*	-	*3.567.308.100*
Thuế GTGT - Dự án 259 Điện Biên Phủ	-	*11.841.786.851*	-	*(11.841.786.851)*	-	-
Thuế thu nhập doanh nghiệp	9.526.186.329	14.106.845.745	(4.392.546.278)	-	263.342.040	75.228.902
Thuế TNDN - Công ty	*361.137.861*	*1.843.280.504*	*(1.557.371.545)*	-	-	*75.228.902*
Thuế TNDN - Dự án 259 Điện Biên Phủ	*9.165.048.468*	*12.263.565.241*	*(2.835.174.733)*	-	*263.342.040*	-
Thuế thu nhập cá nhân	15.453.600	204.869.200	(204.628.425)	-	-	15.212 825
Thuế nhà đất và tiền thuê đất	161.117.343	673.651.065	(566.353.807)	-	-	53.820.085
Các loại thuế khác	9.002.642	-	-	-	-	9.002.642
Các khoản phí, lệ phí	-	10.000.000	(10.000.000)	-	-	-
Cộng	**15.320.034.118**	**29.042.379.275**	**(5.173.528.510)**	**(12.006.047.161)**	**263.342.040**	**3.720.572.554**

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

4.10. Phải trả khác

	Tại ngày 31/12/2022 VND	Tại ngày 01/01/2022 VND
Ngắn hạn:		
Công ty Cổ phần Serenity Sky Villa (*)	265.966.204.208	262.009.830.152
Quỹ bảo trì dự án 259 Điện Biên Phủ, Phường 7, Quận 3, TP. Hồ Chí Minh	21.642.420.955	17.853.386.945
Nhận đặt cọc thuê nhà, căn hộ	18.374.680.183	-
Khách hàng đặt cọc dự án 259 Điện Biên Phủ, Phường 7, Quận 3, TP. Hồ Chí Minh	200.000.000	400.000.000
Bảo hiểm xã hội	279.669.625	279.669.625
Các khoản phải trả, phải nộp khác	47.153.020	75.775.060
Cộng	**306.510.127.991**	**280.618.661.782**
Dài hạn:		
Nhận đặt cọc thuê nhà, căn hộ	443.307.608	21.592.388.211
Nhận đặt cọc hợp tác kinh doanh	*120.000.000*	*120.000.000*
Cộng	**563.307.608**	**21.712.388.211**

(*) Là khoản phải trả Công ty Cổ phần Serenity Sky Villa liên quan đến dự án 259 Điện Biên Phủ, Phường 7, Quận 3, thành phố Hồ Chí Minh.

4.11. Vốn chủ sở hữu

4.11.1. Bảng đối chiếu biến động của vốn chủ sở hữu

	Các khoản mục thuộc vốn chủ sở hữu			
	Vốn góp của chủ sở hữu VND	Quỹ đầu tư phát triển VND	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối VND	Cộng VND
Tại ngày 01/01/2021	30.000.000.000	21.712.306.946	35.830.235.498	87.542.542.444
Lãi trong năm trước	-	-	11.632.917.012	11.632.917.012
Chia cổ tức	-	-	(4.500.000.000)	(4.500.000.000)
Tại ngày 01/01/2022	30.000.000.000	21.712.306.946	42.963.152.510	94.675.459.456
Lãi trong năm nay	-	-	12.286.456.393	12.286.456.393
Chia cổ tức	-	-	(4.500.000.000)	(4.500.000.000)
Tại ngày 31/12/2022	**30.000.000.000**	**21.712.306.946**	**50.749.608.903**	**102.461.915.849**

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

4.11.2. Chi tiết vốn góp của chủ sở hữu

	Tại ngày 31/12/2022 VND	Tại ngày 01/01/2022 VND
Công ty Cổ phần Bất động sản Sơn Kim	9.826.540.000	9.826.540.000
Công ty Cổ phần Tư vấn Đầu tư Hướng Việt	9.826.530.000	9.826.530.000
Tổng công ty Thương mại Sài Gòn	7.930.000.000	7.930.000.000
Nhà đầu tư khác	2.416.930.000	2.416.930.000
Cộng	**30.000.000.000**	**30.000.000.000**

4.11.3. Cổ phiếu

	Tại ngày 31/12/2022 VND	Tại ngày 01/01/2022 VND
Số lượng cổ phiếu đăng ký phát hành	3.000.000	3.000.000
Số lượng cổ phiếu phổ thông đã bán ra công chúng	3.000.000	3.000.000
Số lượng cổ phiếu phổ thông đang lưu hành	3.000.000	3.000.000

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

4.12. Các khoản mục ngoài Bảng cân đối kế toán

	Tại ngày 31/12/2022	Tại ngày 01/01/2022
Ngoại tệ các loại:		
USD	341,84	355,04

5. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRÊN BÁO CÁO KẾT QUẢ KINH DOANH

5.1. Doanh thu cung cấp dịch vụ

	Năm 2022 VND	Năm 2021 VND
Doanh thu dịch vụ cho thuê nhà, mặt bằng và dịch vụ ủy thác cho thuê nhà	21.328.480.533	21.235.237.517

5.2. Giá vốn hàng bán

	Năm 2022 VND	Năm 2021 VND
Giá vốn của dịch vụ cho thuê nhà, mặt bằng và dịch vụ ủy thác cho thuê nhà	13.008.293.474	13.041.112.100

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

5.3. Doanh thu hoạt động tài chính

	Năm 2022 VND	Năm 2021 VND
Lãi tiền gửi, tiền ký quỹ	6.053.168.580	5.366.103.409
Lợi nhuận nhận được từ dự án 259 Điện Biên Phủ	5.000.000.000	5.000.000.000
Lãi chênh lệch tỷ giá hối đoái do đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ	260.563	-
Cộng	**11.053.429.143**	**10.366.103.409**

5.4. Chi phí tài chính

	Năm 2022 VND	Năm 2021 VND
Dự phòng tổn thất đầu tư	531.695.889	406.365.137
Lỗ chênh lệch tỷ giá hối đoái do đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ	-	129.622
Cộng	**531.695.889**	**406.494.759**

5.5. Chi phí quản lý doanh nghiệp

	Năm 2022 VND	Năm 2021 VND
Chi phí nhân viên quản lý	2.892.692.000	2.725.916.000
Chi phí đồ dùng văn phòng	5.870.455	5.971.364
Chi phí khấu hao tài sản cố định	109.995.308	293.148.658
Thuế, phí và lệ phí	10.000.000	10.000.000
Chi phí dịch vụ mua ngoài	1.327.842.680	1.307.041.281
Chi phí bằng tiền khác	1.038.499.397	1.081.220.584
Cộng	**5.384.899.840**	**5.423.297.887**

5.6. Chi phí sản xuất kinh doanh theo yếu tố

	Năm 2022 VND	Năm 2021 VND
Chi phí nhân công	2.892.692.000	2.725.916.000
Chi phí khấu hao tài sản cố định	689.131.880	928.213.869
Chi phí dịch vụ mua ngoài	13.333.462.880	13.312.661.481
Chi phí bằng tiền khác	1.477.906.554	1.497.618.637
Cộng	**18.393.193.314**	**18.464.409.987**

5.7. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành

Chi phí thuế TNDN tính trên thu nhập chịu thuế năm hiện hành được xác định như sau:

	Năm 2022 VND	Năm 2021 VND
Lợi nhuận kế toán trước thuế trong năm	14.129.736.897	12.730.288.557
Cộng: Các khoản điều chỉnh tăng	126.926.184	158.079.622
Trừ: Các khoản điều chỉnh giảm	(5.040.260.563)	(5.050.000.000)
Thu nhập tính thuế từ hoạt động kinh doanh	9.216.402.518	7.838.368.179
Thuế suất thuế TNDN hiện hành	20%	20%
Chi phí thuế TNDN tính trên thu nhập chịu thuế	1.843.280.504	1.567.673.636
Chi phí thuế TNDN năm trước tính vào năm nay	-	(470.302.091)
Chi phí thuế TNDN tính trên thu nhập chịu thuế năm hiện hành	**1.843.280.504**	**1.097.371.545**

Các khoản điều chỉnh tăng, giảm thu nhập chịu thuế chủ yếu là các khoản mục theo qui định của Luật thuế TNDN không được xem là chi phí, thu nhập khi tính thuế thu nhập doanh nghiệp.

6. THÔNG TIN VỀ CÁC BÊN LIÊN QUAN

Danh sách các bên liên quan	Mối quan hệ
1. Công ty TNHH MTV Dịch vụ Dầu khí Sài Gòn Du lịch	Công ty con
2. Công ty TNHH MTV Dịch vụ Dầu khí Sài Gòn Nhân lực	Công ty con
3. Hội đồng quản trị và Ban Tổng Giám đốc	Nhân sự quản lý chủ chốt

Thu nhập của Ban Tổng Giám đốc trong năm như sau:

	Năm 2022 VND	Năm 2021 VND
Thu nhập	961.220.000	851.300.000

7. THU NHẬP CỦA BAN KIỂM SOÁT

	Năm 2022 VND	Năm 2021 VND
Thù lao và các chi phí hoạt động	61.500.000	54.000.000

Thù lao và các chi phí hoạt động trong năm 2022 là phần thù lao 2021 nhưng thực chi trong năm 2022.

Thù lao và các chi phí hoạt động trong năm 2021 là phần thù lao 2020 nhưng thực chi trong năm 2021.

8. CÁC SỰ KIỆN SAU NGÀY KẾT THÚC NĂM TÀI CHÍNH

Không có vấn đề hoặc tình huống nào khác phát sinh kể từ ngày 31/12/2022 có ảnh hưởng trọng yếu hoặc có thể có ảnh hưởng trọng yếu đến hoạt động, kết quả hoạt động kinh doanh hoặc tình hình của Công ty trong những năm tài chính sắp tới.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

9. CÁC THÔNG TIN THUYẾT MINH KHÁC

Theo Phụ lục Hợp đồng hợp tác kinh doanh số 13/13/2019/PLHĐ/SPSC-SKL-CLA ngày 19/03/2019, bổ sung cho Hợp đồng hợp tác kinh doanh số 13/2009/S.P.S.C_C.T Group ngày 15/07/2009 giữa Công ty và Công ty Cổ phần Serenity Sky Villa, các bên trong Phụ lục nêu trên thống nhất rằng:

- Công ty sẽ không chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất cùng với quyền phát triển dự án xây dựng chung cư cao cấp tại khu đất 259 Điện Biên Phủ, Phường 7, Quận 3, TP.Hồ Chí Minh cho Công ty Cổ phần Serenity Sky Villa như các nội dung đã thỏa thuận tại Phụ lục số 2 và Phụ lục số 3 của Hợp đồng hợp tác kinh doanh số 13/2009/S.P.S.C_C.T Group. Công ty vẫn giữ vai trò là chủ đầu tư của dự án trong suốt thời gian thực hiện dự án;

- Công ty Cổ phần Serenity Sky Villa sẽ được Công ty chỉ định và giữ vai trò là đơn vị phát triển dự án;

- Bất kể các khoản thỏa thuận khác về phân chia lợi nhuận được quy định tại Hợp đồng hợp tác kinh doanh số 13/2009/S.P.S.C_C.T Group và không phụ thuộc vào hiệu quả kinh doanh của dự án, Công ty sẽ được chia một khoản lợi nhuận sau thuế cố định là 44.000.000.000 VND trong đó đã bao gồm giá trị phải trả được quy định tại Phụ lục số 2 và Phụ lục số 3 của Hợp đồng hợp tác kinh doanh nêu trên. Để làm rõ, tất cả các khoản thanh toán mà Công ty đã nhận được sẽ được cấn trừ vào lợi nhuận cố định sau khi quyết toán để đảm bảo lợi nhuận được chia cho Công ty không vượt quá lợi nhuận cố định;

- Toàn bộ khoản lợi nhuận sau thuế của dự án sau khi đã trừ đi lợi nhuận cố định sẽ thuộc về Công ty Cổ phần Serenity Sky Villa. Công ty có nghĩa vụ chuyển trả mọi khoản lợi nhuận còn lại của dự án cho Công ty Cổ phần Serenity Sky Villa theo nội dung thỏa thuận tại Hợp đồng hợp tác kinh doanh nêu trên và Phụ lục số 13 này.

Theo Phụ lục Hợp đồng hợp tác kinh doanh số 15/13/2020/PLHĐ/SPSC-SKL-CLA ngày 19/11/2020 giữa Công ty và Công ty Cổ phần Serenity Sky Villa, các bên thống nhất sửa đổi, bổ sung Điều 3.4 của Phụ lục số 13 như sau:

- Bất kể các khoản thỏa thuận khác về phân chia lợi nhuận được quy định tại Hợp đồng hợp tác kinh doanh số 13/2009/S.P.S.C_C.T Group và không phụ thuộc vào hiệu quả kinh doanh của dự án, Công ty sẽ được chia một khoản lợi nhuận sau thuế cố định là 44.000.000.000 VND trong đó bao gồm lợi ích mà Công ty được nhận theo Khoản 1.2 - Điều 2 Phụ lục số 03 và phần còn lại của giá trị phải trả cho Công ty là 3.000.000.000 VNĐ theo Điểm ii, Mục c, Khoản 1.1, Điều 2, Phụ lục 03.

Phê duyệt	**Người lập**
Đào Duy Hải	**Đỗ Thụy Thúy Mai**
Tổng Giám đốc	**Kế toán trưởng**

TP. Hồ Chí Minh, ngày 29 tháng 03 năm 2023