

16367042.531

BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG

TỔNG CÔNG TY ĐỊA ỐC SÀI GÒN - TNHH MTV

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2021

(đã được kiểm toán)

CỤC THÔNG KÊ
THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH

ĐÃ NHẬN BÁO CÁO

Ngày: 31-03-2022

Người nhận: _____



NỘI DUNG

	Trang
Báo cáo của Ban Tổng Giám đốc	02 - 03
Báo cáo kiểm toán độc lập	04 - 06
Báo cáo tài chính riêng đã được kiểm toán	07 - 43
Bảng cân đối kế toán riêng	07 - 08
Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng	09
Báo cáo lưu chuyển tiền tệ riêng	10
Thuyết minh Báo cáo tài chính riêng	11 - 43

BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Ban Tổng Giám đốc Tổng Công ty Địa ốc Sài Gòn - TNHH MTV (sau đây gọi tắt là "Tổng Công ty") trình bày Báo cáo của mình và Báo cáo tài chính riêng cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2021.

TỔNG CÔNG TY

Ngày 10/08/2010, Ủy ban Nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh phê duyệt Đề án chuyển đổi Tổng công ty Địa ốc Sài Gòn hoạt động theo mô hình Công ty mẹ - Công ty con thành Công ty Trách nhiệm hữu hạn một thành viên, hoạt động theo hình thức Công ty mẹ - Công ty con tại Quyết định số 3472/QĐ-UBND.

Tổng Công ty Địa ốc Sài Gòn - TNHH Một thành viên là doanh nghiệp 100% vốn Nhà nước trực thuộc UBND Thành phố Hồ Chí Minh, được chuyển đổi từ Tổng Công ty Địa ốc Sài Gòn theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 0301479844 do Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Hồ Chí Minh cấp lần đầu ngày 09 tháng 10 năm 2010, đăng ký thay đổi lần thứ 10 ngày 18 tháng 06 năm 2021.

Trụ sở chính của Tổng Công ty được đặt tại: Số 41 Sương Nguyệt Ánh, Phường Bến Thành, Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh.

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

Các thành viên của Hội đồng Thành viên trong năm và tại ngày lập báo cáo này bao gồm:

Ông Hoàng Song Hà	Chủ tịch	
Ông Lê Quốc Tuấn	Thành viên	(Miễn nhiệm ngày 26/05/2021)
Ông Võ Hữu Hải	Thành viên	
Bà Phan Thị Hoài Hương	Thành viên	

Các thành viên của Ban Tổng Giám đốc đã điều hành Tổng Công ty trong năm và tại ngày lập báo cáo này bao gồm:

Ông Lê Quốc Tuấn	Tổng Giám đốc	(Miễn nhiệm ngày 26/05/2021)
Ông Hoàng Hải Đăng	Phó Tổng Giám đốc	(*)
Bà Nguyễn Thị Phương Nga	Phó Tổng Giám đốc	(Miễn nhiệm ngày 22/06/2021)
Ông Nguyễn Thanh Bình	Phó Tổng Giám đốc	(Bổ nhiệm ngày 10/08/2021)

(*) Ông Hoàng Hải Đăng được phân công phụ trách lãnh đạo, quản lý, điều hành hoạt động của Tổng Công ty từ ngày 09/06/2021 theo Quyết định số 2089/QĐ-UBND của Ủy ban Nhân dân thành phố Hồ Chí Minh.

Các thành viên của Ban Kiểm soát bao gồm:

Ông Nguyễn Thành Lộc	Kiểm soát viên chuyên trách
----------------------	-----------------------------

KIỂM TOÁN VIÊN

Công ty TNHH Hăng Kiểm toán AASC đã thực hiện kiểm toán các Báo cáo tài chính riêng cho Tổng Công ty.

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

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

- Xây dựng và duy trì kiểm soát nội bộ mà Ban Tổng Giám đốc và Ban quản trị Tổng Công ty xác định là cần thiết để đảm bảo cho việc lập và trình bày Báo cáo tài chính riêng không còn sai sót trọng yếu do gian lận hoặc do nhầm lẫn;
- Lựa chọn các chính sách kế toán thích hợp và áp dụng các chính sách này một cách nhất quán;
- Đưa ra các đánh giá và dự đoán hợp lý và thận trọng;
- Nêu rõ các chuẩn mực kế toán được áp dụng có được tuân thủ hay không, có những áp dụng sai lệch trọng yếu đến mức cần phải công bố và giải thích trong Báo cáo tài chính riêng hay không;
- Lập và trình bày các Báo cáo tài chính riêng trên cơ sở tuân thủ các 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;
- Lập các Báo cáo tài chính riêng dựa trên cơ sở hoạt động kinh doanh liên tục, trừ trường hợp không thể cho rằng Tổng Công ty sẽ tiếp tục hoạt động kinh doanh.

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

Ban Tổng Giám đốc Tổng Công ty cam kết rằng Báo cáo tài chính riêng đã phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính của Tổng Công ty tại thời điểm ngày 31 tháng 12 năm 2021, 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 tuân thủ các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính.

TP Hồ Chí Minh, ngày 29 tháng 3 năm 2022
Ký theo giấy ủy quyền số 184 ngày 29/03/2022
KT. TỔNG GIÁM ĐỐC - PHÓ TỔNG GIÁM ĐỐC

Hoàng Hải Đăng

BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP

Kính gửi: Hội đồng thành viên và Ban Tổng Giám đốc
Tổng Công ty Địa ốc Sài Gòn - TNHH MTV

Chúng tôi đã kiểm toán Báo cáo tài chính riêng kèm theo của Tổng Công ty Địa ốc Sài Gòn - TNHH MTV được lập ngày 29 tháng 03 năm 2022, từ trang 07 đến trang 43, bao gồm: Bảng cân đối kế toán riêng tại ngày 31 tháng 12 năm 2021, Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng, Báo cáo lưu chuyển tiền tệ riêng 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 Tổng Công ty chịu trách nhiệm về việc lập và trình bày trung thực và hợp lý Báo cáo tài chính riêng 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 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 Tổng 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 Tổng 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 Tổng 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.

Cơ sở của ý kiến kiểm toán ngoại trừ

- Do thời điểm được bổ nhiệm kiểm toán cách xa thời điểm kết thúc năm tài chính nên chúng tôi không thể thực hiện được thủ tục chứng kiến kiểm kê các khoản mục tiền mặt, hàng tồn kho, tài sản cố định và bất động sản đầu tư với nguyên giá tại thời điểm 31/12/2021 lần lượt là 68.562.838 đồng, 1.580.450.865.418 đồng, 8.570.424.736 đồng và 264.132.386.923 đồng. Bằng các thủ tục kiểm toán đã thực hiện, chúng tôi không thể đánh giá được ảnh hưởng của vấn đề này đến các khoản mục có liên quan đến Báo cáo tài chính riêng đính kèm.
- Tại thời điểm phát hành Báo cáo tài chính riêng, số dư của các khoản công nợ phải thu, phải trả, đầu tư tài chính dài hạn tại ngày 31/12/2021 và 01/01/2021 chưa có đầy đủ biên bản đối chiếu, xác nhận. Bằng các thủ tục kiểm toán đã thực hiện, chúng tôi không thể đánh giá được ảnh hưởng của vấn đề này đến các khoản mục có liên quan đến Báo cáo tài chính riêng đính kèm.
- Theo thông tin được trình bày tại thuyết minh số 04 của Bản thuyết minh báo cáo tài chính riêng, một số khoản đầu tư tài chính dài hạn với tổng giá gốc là 1.796,58 tỷ đồng chưa có báo cáo tài chính được kiểm toán cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2021. Bằng các thủ tục kiểm toán đã thực hiện, chúng tôi không thể đánh giá được dự phòng cần trích lập nếu có của các khoản đầu tư này và ảnh hưởng của vấn đề này đến các khoản mục có liên quan đến Báo cáo tài chính riêng đính kèm.
- Tổng Công ty đang theo dõi một số khoản phải thu ngắn hạn tồn đọng đã lâu với tổng giá trị tại ngày 31/12/2021 là 385.529.012.993 đồng. Chúng tôi không đánh giá được khả năng thu hồi của các khoản phải thu này, do đó cũng không thể xác định liệu có cần thiết phải lập dự phòng các khoản phải thu này hay không.
- Chúng tôi chưa được cung cấp Kết luận thanh tra số 03/KL-TTTP-P7 ngày 06/04/2021 của Thanh tra thành phố Hồ Chí Minh, do đó chúng tôi không thể đánh giá được ảnh hưởng nếu có của các nội dung trong Kết luận thanh tra nêu trên đến Báo cáo tài chính riêng đính kèm.
- Theo thông tin được trình bày tại thuyết minh số 14 của Bản thuyết minh Báo cáo tài chính riêng, Tổng Công ty đang theo dõi số dư chi phí lãi vay của dự án Rạch U Cây với số tiền là 30.600.445.017 đồng trên khoản mục Chi phí trả trước ngắn hạn. Khoản chi phí lãi vay này không được vốn hóa vào chi phí đầu tư của dự án theo kết quả thẩm tra của Sở Tài chính thành phố Hồ Chí Minh. Theo quy định của chế độ kế toán doanh nghiệp hiện hành, khoản chi phí lãi vay không được vốn hóa nêu trên được ghi nhận vào kết quả kinh doanh của năm phát sinh. Do đó dẫn đến trên Báo cáo tài chính riêng cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2021, số dư khoản mục Chi phí trả trước dài hạn và Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối đang phản ánh thừa với số tiền 30.600.445.017 đồng.
- Tính đến thời điểm 31/12/2021, Tổng Công ty đã ghi nhận giá vốn hàng bán lũy kế của dự án Chung cư Nguyễn Kim - khu B với số tiền 235.949.017.459 đồng, tương ứng với giá thành bình quân là 26.476.617 đồng / m². Đơn giá này bao gồm chi phí ước tính để thực hiện hạng mục Công viên cây xanh, hạng mục này đến thời điểm lập báo cáo tài chính riêng chưa có đủ cơ sở pháp lý để thực hiện do Tổng Công ty chưa được giao làm chủ đầu tư, chưa có chấp thuận đầu tư, chưa được giao đất và cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, chưa có phương án giải tỏa đền bù được phê duyệt, do đó việc tạm tính khoản chi phí này vào giá thành của dự án Nguyễn Kim B là chưa có cơ sở chắc chắn. Bằng các thủ tục kiểm toán đã thực hiện, chúng tôi không thể đánh giá được ảnh hưởng của vấn đề này đến Báo cáo tài chính riêng đính kèm.
- Cũng liên quan đến dự án Chung cư Nguyễn Kim - Khu B, Tổng Công ty hợp tác với Công ty Cổ phần Địa ốc Ngân Hiệp theo Hợp đồng hợp tác đầu tư số 464/HTĐT/2010 ngày 07/05/2010 về góp vốn đầu tư thực hiện dự án phá dỡ và xây dựng mới chung cư Nguyễn Kim và các phụ lục kèm theo, kết quả kinh doanh của dự án được các bên thỏa thuận phân chia theo tỷ lệ góp vốn. Tổng Công ty chưa ghi nhận lợi nhuận hợp tác đầu tư phân chia cho Công ty Cổ phần Địa ốc Ngân Hiệp lũy kế đến thời điểm 31/12/2021. Bằng các thủ tục kiểm toán đã thực hiện, chúng tôi không thể đánh giá được ảnh hưởng của vấn đề này đến các khoản mục có liên quan đến Báo cáo tài chính riêng đính kèm.
- Tổng Công ty chưa ghi nhận doanh thu căn hộ tại Lô B Chung cư Bàu Cát cho giai đoạn từ ngày 01/10/2020 đến ngày 31/12/2021 với giá trị là 16.892.272.727 đồng, dẫn đến chỉ tiêu Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ trên Báo cáo hoạt động kinh doanh riêng, chỉ tiêu Phải thu khách hàng ngắn hạn và Lợi nhuận chưa phân phối trên Bảng cân đối kế toán riêng phản ánh thiếu số tiền tương ứng.

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 riêng đã phản ánh trung thực và hợp lý trên các khía cạnh trọng yếu tình hình tài chính của Tổng Công ty Địa ốc Sài Gòn - TNHH MTV tại ngày 31 tháng 12 năm 2021, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ kết thúc cùng ngày, phù hợp với Chuẩn mực Kế toán, Chế độ Kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính.

Vấn đề khác

Báo cáo tài chính riêng của Tổng Công ty Địa ốc Sài Gòn - TNHH MTV cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2020 đã được kiểm toán bởi kiểm toán viên và Công ty TNHH Kiểm toán và Tư vấn TAC. Kiểm toán viên đã đưa ra ý kiến ngoại trừ đối với Báo cáo tài chính này tại ngày 26 tháng 03 năm 2021, bao gồm các vấn đề liên quan đến số dư công nợ phải thu, phải trả chưa được xác nhận đầy đủ, không xác định được tính đầy đủ của các khoản dự phòng đầu tư tài chính do chưa được cung cấp đầy đủ báo cáo tài chính của các khoản đầu tư, chưa ghi nhận đầy đủ doanh thu cho thuê đối với các căn hộ tại Lô B Chung cư Bàu Cát và chưa đủ cơ sở pháp lý để xác định chính xác giá trị đền bù đối với chi phí giải tỏa đền bù 17 căn nhà liền kề tại hạng mục công viên cây xanh Dự án chung cư Nguyễn Kim, quận 10.

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

Chi nhánh Công ty TNHH Hãng Kiểm toán AASC



Trần Trung Hiếu

Giấy chứng nhận đăng ký hành nghề kiểm toán

Số: 2434-2018-002-1

Kiểm toán viên

Phạm Văn Sang

Giấy chứng nhận đăng ký hành nghề kiểm toán

Số: 3864-2020-002-1

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2021

Mã số	TÀI SẢN	Thuyết minh	31/12/2021	01/01/2021
			VND	VND
100	A. TÀI SẢN NGẮN HẠN		3.249.727.908.413	3.243.443.770.252
110	I. Tiền và các khoản tương đương tiền	03	753.424.202.514	748.491.774.384
111	1. Tiền		139.145.236.638	153.861.752.893
112	2. Các khoản tương đương tiền		614.278.965.876	594.630.021.491
120	II. Đầu tư tài chính ngắn hạn	04	6.762.290.611	1.940.687.756
123	1. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn		6.762.290.611	1.940.687.756
130	III. Các khoản phải thu ngắn hạn		795.092.634.998	795.845.237.308
131	1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	05	238.509.073.542	223.650.183.516
132	2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	06	19.664.385.885	19.450.226.382
136	3. Phải thu ngắn hạn khác	07	536.919.175.571	552.744.827.410
140	IV. Hàng tồn kho	09	1.580.450.865.418	1.615.706.466.732
141	1. Hàng tồn kho		1.580.450.865.418	1.615.706.466.732
150	V. Tài sản ngắn hạn khác		113.997.914.872	81.459.604.072
151	1. Chi phí trả trước ngắn hạn	14	45.414.225.625	42.562.907.815
152	2. Thuế GTGT được khấu trừ		6.486.941.646	12.702.774.859
153	3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	17	62.096.747.601	26.193.921.398
200	B. TÀI SẢN DÀI HẠN		2.585.877.617.404	2.608.001.139.325
210	I. Các khoản phải thu dài hạn		26.225.066	30.955.862
211	1. Phải thu dài hạn của khách hàng	05	986.536.045	986.536.045
216	2. Phải thu dài hạn khác	07	1.552.255.017	1.552.555.017
219	3. Dự phòng phải thu dài hạn khó đòi		(2.512.565.996)	(2.508.135.200)
220	II. Tài sản cố định		782.740.917	192.693.355
221	1. Tài sản cố định hữu hình	11	755.940.917	152.693.355
222	- Nguyên giá		7.833.910.676	7.914.331.774
223	- Giá trị hao mòn lũy kế		(7.077.969.759)	(7.761.638.419)
227	2. Tài sản cố định vô hình	12	26.800.000	40.000.000
228	- Nguyên giá		736.514.060	736.514.060
229	- Giá trị hao mòn lũy kế		(709.714.060)	(696.514.060)
230	III. Bất động sản đầu tư	13	161.817.740.790	169.743.275.598
231	- Nguyên giá		264.132.386.923	264.132.386.923
232	- Giá trị hao mòn lũy kế		(102.314.646.133)	(94.389.111.325)
240	IV. Tài sản dở dang dài hạn	10	171.880.907.460	163.415.671.315
242	1. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang		171.880.907.460	163.415.671.315
250	V. Đầu tư tài chính dài hạn	04	2.237.704.931.977	2.253.930.114.856
251	1. Đầu tư vào công ty con		486.776.376.972	486.776.376.972
252	2. Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết		1.280.449.547.777	1.280.449.547.777
253	3. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác		502.305.479.495	501.396.479.495
254	4. Dự phòng giảm giá đầu tư tài chính dài hạn		(31.826.472.267)	(14.692.289.388)
260	VI. Tài sản dài hạn khác		13.665.071.194	20.688.428.339
261	1. Chi phí trả trước dài hạn	14	12.987.808.680	13.331.677.465
262	2. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	31	677.262.514	7.356.750.874
270	TỔNG CỘNG TÀI SẢN		5.835.605.525.817	5.851.444.909.577

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2021

(tiếp theo)

Mã số	NGUỒN VỐN	Thuyết minh	31/12/2021 VND	01/01/2021 VND
300	C. NỢ PHẢI TRẢ		880.816.593.688	925.503.553.809
310	I. Nợ ngắn hạn		204.363.501.212	247.540.292.674
311	1. Phải trả người bán ngắn hạn	15	57.799.142.018	93.845.883.268
312	2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	16	4.066.596.765	3.439.385.104
313	3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	17	15.661.718.448	34.900.851.573
314	4. Phải trả người lao động		10.228.813.475	5.889.671.384
315	5. Chi phí phải trả ngắn hạn	18	10.019.646.009	11.392.218.698
318	6. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	20	2.117.094.658	-
319	7. Phải trả ngắn hạn khác	19	96.199.602.249	90.803.046.580
322	8. Quỹ khen thưởng phúc lợi		8.270.887.590	7.269.236.067
330	II. Nợ dài hạn		676.453.092.476	677.963.261.135
336	1. Doanh thu chưa thực hiện dài hạn	20	-	6.621.671.519
337	2. Phải trả dài hạn khác	19	674.843.092.476	670.341.589.616
343	3. Quỹ phát triển khoa học và công nghệ		1.610.000.000	1.000.000.000
400	D. VỐN CHỦ SỞ HỮU		4.954.788.932.129	4.925.941.355.768
410	I. Vốn chủ sở hữu	21	4.949.676.921.483	4.920.829.345.122
411	1. Vốn góp của chủ sở hữu		3.940.339.865.326	3.940.339.865.326
418	2. Quỹ đầu tư phát triển		968.676.128.737	939.830.096.197
421	3. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối		40.660.927.420	40.659.383.599
421a	LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối năm trước		40.449.586.989	(140.295.247.235)
421b	LNST chưa phân phối năm này		211.340.431	180.954.630.834
430	II. Nguồn kinh phí và quỹ khác		5.112.010.646	5.112.010.646
432	1. Nguồn kinh phí đã hình thành TSCĐ		5.112.010.646	5.112.010.646
440	TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN		<u>5.835.605.525.817</u>	<u>5.851.444.909.577</u>

Người lập



Nguyễn Thị Huệ

Phụ trách kế toán



Võ Đình Phi Linh

TP Hồ Chí Minh, ngày 29 tháng 3 năm 2022

KI, TÔNG GIÁM ĐỐC PHÓ TÔNG GIÁM ĐỐC



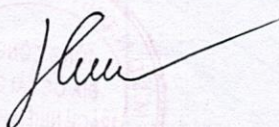


BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH RIÊNG

Năm 2021

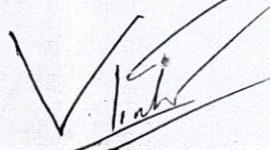
Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Năm 2021	Năm 2020
			VND	VND
01	1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	23	163.217.064.451	364.053.017.817
02	2. Các khoản giảm trừ doanh thu		-	-
10	3. Doanh thu thuần bán hàng và cung cấp dịch vụ		163.217.064.451	364.053.017.817
11	4. Giá vốn hàng bán	24	114.798.041.392	239.356.164.068
20	5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ		48.419.023.059	124.696.853.749
21	6. Doanh thu hoạt động tài chính	25	127.927.338.054	64.721.817.418
22	7. Chi phí tài chính	26	17.196.009.571	5.777.076.370
23	Trong đó: Chi phí lãi vay		-	-
25	8. Chi phí bán hàng	27	-	325.365.133
26	9. Chi phí quản lý doanh nghiệp	28	39.998.758.983	34.455.590.617
30	10. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh		119.151.592.559	148.860.639.047
31	11. Thu nhập khác	29	1.841.111.647	7.036.672.563
32	12. Chi phí khác	30	1.637.053.229	2.976.780.873
40	13. Lợi nhuận khác		204.058.418	4.059.891.690
50	14. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế		119.355.650.977	152.920.530.737
51	15. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	31	3.935.699.965	21.656.583.854
52	16. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại		6.695.933.815	(139.480.299)
60	17. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp		108.724.017.197	131.403.427.182

Người lập



Nguyễn Thị Huệ

Phụ trách kế toán



Võ Đình Phi Linh

TP Hồ Chí Minh, ngày 29 tháng 3 năm 2022

K. TỔNG GIÁM ĐỐC PHÓ TỔNG GIÁM ĐỐC



Hoàng Hải Đăng

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ RIÊNG

Năm 2021

(Theo phương pháp trực tiếp)

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Năm 2021 VND	Năm 2020 VND
I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH				
01	1. Tiền thu từ bán hàng, cung cấp dịch vụ và doanh thu khác		127.947.474.195	261.473.910.228
02	2. Tiền chi trả cho người cung cấp hàng hóa và dịch vụ		(69.986.353.748)	(51.013.813.234)
03	3. Tiền chi trả cho người lao động		(18.536.705.168)	(27.365.116.973)
05	4. Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp		(19.914.533.436)	(36.597.872.246)
06	5. Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh		22.443.124.761	701.203.596.087
07	6. Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh		(55.921.227.248)	(202.672.802.379)
20	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh		(13.968.220.644)	645.027.901.483
II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ				
21	1. Tiền chi để mua sắm, xây dựng tài sản cố định và các tài sản dài hạn khác		(200.491.000)	(33.636.334.621)
22	2. Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán tài sản cố định		83.000.000	-
23	3. Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác		(4.743.269.381)	(20.066.637.320)
24	4. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác		-	65.000.000.000
25	5. Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác		(909.000.000)	(1.172.150.889)
27	6. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia		135.028.952.154	180.932.358.162
30	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư		129.259.191.773	191.057.235.332
III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH				
36	1. Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu		(110.358.542.999)	(340.289.876.593)
40	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính		(110.358.542.999)	(340.289.876.593)
50	Lưu chuyển tiền thuần trong năm		4.932.428.130	495.795.260.222
60	Tiền và tương đương tiền đầu năm		748.491.774.384	252.696.514.162
70	Tiền và tương đương tiền cuối năm	03	753.424.202.514	748.491.774.384

Người lập

Nguyễn Thị Huệ

Phụ trách kế toán

Võ Đình Phi Linh

TP Hồ Chí Minh, ngày 29 tháng 3 năm 2022

K.T. TỔNG GIÁM ĐỐC - PHÓ TỔNG GIÁM ĐỐC



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG

Năm 2021

1 . ĐẶC ĐIỂM HOẠT ĐỘNG CỦA DOANH NGHIỆP

Hình thức sở hữu vốn

Ngày 10/08/2010, Ủy ban Nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh phê duyệt Đề án chuyển đổi Tổng công ty Địa ốc Sài Gòn hoạt động theo mô hình Công ty mẹ - Công ty con thành Công ty Trách nhiệm hữu hạn một thành viên, hoạt động theo hình thức Công ty mẹ - Công ty con tại Quyết định số 3472/QĐ-UBND.

Tổng Công ty Địa ốc Sài Gòn - TNHH Một thành viên là doanh nghiệp 100% vốn Nhà nước trực thuộc UBND Thành phố Hồ Chí Minh, được chuyển đổi từ Tổng Công ty Địa ốc Sài Gòn theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 0301479844 do Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Hồ Chí Minh cấp lần đầu ngày 09 tháng 10 năm 2010, đăng ký thay đổi lần thứ 10 ngày 18 tháng 06 năm 2021.

Trụ sở chính của Công ty được đặt tại: Số 41 Sương Nguyệt Ánh, Phường Bến Thành, Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh.

Vốn điều lệ theo đăng ký của Tổng Công ty là 3.203.108.000.000 đồng.

Lĩnh vực kinh doanh

Lĩnh vực kinh doanh của Tổng Công ty là: kinh doanh bất động sản.

Ngành nghề kinh doanh

Hoạt động chính của Tổng Công ty là:

- Kinh doanh địa ốc, hạ tầng kỹ thuật khu công nghiệp, nhà ở;
- Kinh doanh dịch vụ kho, bãi, văn phòng cho thuê;
- Khảo sát, thiết kế, thi công các công trình dân dụng, công nghiệp, hạ tầng kỹ thuật. Trang trí nội thất. Sửa chữa, duy tu bảo dưỡng, nâng cấp các loại công trình xây dựng;
- Sản xuất, lắp đặt, sửa chữa, duy tu, bảo dưỡng và kinh doanh thang máy, các thiết bị nhà cao cấp và cao tầng;
- Kinh doanh vật liệu xây dựng, cấu kiện bê tông đúc sẵn, vật liệu trang trí nội thất;
- Đầu tư tài chính vào doanh nghiệp khác;
- Môi giới bất động sản; Định giá bất động sản; Sàn giao dịch bất động sản; Tư vấn bất động sản; Đầu giá bất động sản; Quảng cáo bất động sản; Quản lý bất động sản;
- Tư vấn xây dựng (trừ giám sát thi công công trình xây dựng);
- Lập dự án đầu tư, dịch vụ quản lý chung cư và cao ốc văn phòng;
- Mua bán vật tư, máy móc, thiết bị ngành xây dựng.

Cấu trúc doanh nghiệp

Tổng Công ty có các đơn vị trực thuộc sau:

Tên đơn vị	Địa chỉ	Hoạt động kinh doanh chính
Công ty Kho bãi Thành phố Hồ Chí Minh	30 Kinh Dương Vương, Phường 13, Quận 6, Thành phố Hồ Chí Minh	Dịch vụ kho bãi

Thông tin về các công ty con, công ty liên kết, liên doanh của Tổng Công ty xem chi tiết tại Thuyết minh số 4.

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

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

Kỳ kế toán năm của Tổng Công ty theo năm dương lịch bắt đầu từ ngày 01/01 và kết thúc vào ngày 31/12 hàng năm.

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

2.2 . Chuẩn mực và Chế độ kế toán áp dụng

Chế độ kế toán áp dụng

Tổng Công ty áp dụng Chế độ Kế toán doanh nghiệp ban hành theo Thông tư số 200/2014/TT-BTC ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính và Thông tư số 53/2016/TT-BTC ngày 21/03/2016 của Bộ Tài chính về việc sửa đổi, bổ sung một số điều của Thông tư số 200/2014/TT-BTC.

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

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

2.3 . Cơ sở lập Báo cáo tài chính riêng

Báo cáo tài chính riêng được trình bày theo nguyên tắc giá gốc.

Báo cáo tài chính riêng của Tổng Công ty được lập trên cơ sở tổng hợp các nghiệp vụ, giao dịch phát sinh và được ghi sổ kế toán tại các đơn vị thành viên hạch toán phụ thuộc và tại Văn phòng Tổng Công ty.

Trong Báo cáo tài chính riêng của Tổng Công ty, các nghiệp vụ giao dịch nội bộ và số dư nội bộ có liên quan đến tài sản, nguồn vốn và công nợ phải thu, phải trả nội bộ đã được loại trừ toàn bộ.

Những người sử dụng các Báo cáo tài chính riêng này nên đọc các Báo cáo tài chính riêng kết hợp với các báo cáo tài chính hợp nhất của Tổng Công ty và các Công ty con ("Tổng Công ty") cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2021 để có đủ thông tin về tình hình tài chính, kết quả hoạt động kinh doanh và các luồng lưu chuyển tiền tệ của cả Tổng Công ty.

2.4 . Công cụ tài chính

Ghi nhận ban đầu

Tài sản tài chính

Tài sản tài chính của Tổng Công ty bao gồm tiền, các khoản tương đương tiền, các khoản phải thu khách hàng và phải thu khác, các khoản đầu tư ngắn hạn và dài hạn. Tại thời điểm ghi nhận ban đầu, tài sản tài chính được xác định theo giá mua/chi phí phát hành cộng các chi phí phát sinh khác liên quan trực tiếp đến việc mua, phát hành tài sản tài chính đó.

Nợ phải trả tài chính

Nợ phải trả tài chính của Tổng Công ty bao gồm các khoản phải trả người bán và phải trả khác, chi phí phải trả. Tại thời điểm ghi nhận lần đầu, các khoản nợ phải trả tài chính được xác định theo giá phát hành cộng các chi phí phát sinh liên quan trực tiếp đến việc phát hành nợ phải trả tài chính đó.

Giá trị sau ghi nhận ban đầu

Hiện tại chưa có các quy định cụ thể về đánh giá lại công cụ tài chính sau ghi nhận ban đầu.

2.5 . Các nghiệp vụ bằng ngoại tệ

Các giao dịch bằng ngoại tệ trong năm tài chính được quy đổi ra đồng Việt Nam theo tỷ giá thực tế tại ngày giao dịch. Tỷ giá giao dịch thực tế này được xác định theo nguyên tắc sau:

- Khi mua bán ngoại tệ: là tỷ giá được quy định trong hợp đồng mua, bán ngoại tệ giữa Tổng Công ty và ngân hàng thương mại;
- Khi ghi nhận nợ phải thu: là tỷ giá mua của ngân hàng thương mại nơi Tổng Công ty chỉ định khách hàng thanh toán tại thời điểm giao dịch phát sinh;
- Khi ghi nhận nợ phải trả: là tỷ giá bán của ngân hàng thương mại nơi Tổng Công ty dự kiến giao dịch tại thời điểm giao dịch phát sinh;

Tỷ giá giao dịch thực tế khi đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ tại thời điểm lập Báo cáo tài chính riêng được xác định theo nguyên tắc:

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

Tất cả các khoản chênh lệch tỷ giá thực tế phát sinh trong kỳ và chênh lệch do đánh giá lại số dư các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ tại thời điểm lập Báo cáo tài chính riêng được hạch toán vào kết quả hoạt động kinh doanh của năm tài chính. Trong đó lãi chênh lệch tỷ giá do đánh giá lại số dư cuối kỳ của các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ không được sử dụng để phân phối lợi nhuận hoặc chia cổ tức.

2.6 . Tiền và các khoản tương đương tiền

Tiền bao gồm tiền mặt tại quỹ, tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn.

Các khoản tương đương tiền là các khoản đầu tư ngắn hạn có thời gian thu hồi không quá 03 tháng kể từ ngày đầu tư, có tính thanh khoản cao, có khả năng chuyển đổi dễ dàng thành các lượng tiền xác định và không có nhiều rủi ro trong chuyển đổi thành tiền.

2.7 . Các khoản đầu tư tài chính

Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn là các khoản tiền gửi ngân hàng có kỳ hạn được nắm giữ đến ngày đáo hạn với mục đích thu lãi hàng kỳ.

Các khoản đầu tư vào các công ty con, công ty liên doanh liên kết được ghi nhận ban đầu trên sổ kế toán theo giá gốc. Sau ghi nhận ban đầu, giá trị của các khoản đầu tư này được xác định theo giá gốc trừ đi dự phòng giảm giá khoản đầu tư.

Các khoản đầu tư góp vốn vào các đơn vị khác bao gồm: các khoản đầu tư vào công cụ vốn của đơn vị khác không có quyền kiểm soát, đồng kiểm soát hoặc có ảnh hưởng đáng kể đối với bên được đầu tư. Giá trị ghi sổ ban đầu của các khoản đầu tư này được xác định theo giá gốc. Sau ghi nhận ban đầu, giá trị của các khoản đầu tư này được xác định theo giá gốc trừ đi dự phòng giảm giá khoản đầu tư.

Dự phòng giảm giá các khoản đầu tư được lập vào thời điểm cuối năm cụ thể như sau:

- Đối với các khoản đầu tư vào công ty con, công ty liên doanh liên kết: Dự phòng giảm giá đầu tư được lập khi đơn vị được nhận đầu tư phát sinh lỗ, căn cứ vào của công ty con, công ty liên doanh, liên kết tại thời điểm trích lập dự phòng.
- Đối với các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn: căn cứ khả năng thu hồi để lập dự phòng phải thu khó đòi theo quy định của pháp luật.

Bất động sản đầu tư không còn được trình bày trên Báo cáo tài chính riêng sau khi đã bán hoặc sau khi bất động sản đầu tư đã không còn được sử dụng và xét thấy không thu được lợi ích kinh tế trong tương lai từ việc thanh lý bất động sản đầu tư đó. Chênh lệch giữa tiền thu thuần từ việc bán tài sản với giá trị còn lại của bất động sản đầu tư được ghi nhận vào Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng trong kỳ thanh lý.

Việc chuyển từ bất động sản chủ sở hữu sử dụng hoặc hàng tồn kho thành bất động sản đầu tư chỉ khi có sự thay đổi về mục đích sử dụng như trường hợp chủ sở hữu chấm dứt sử dụng tài sản đó và bắt đầu cho bên khác thuê hoạt động hoặc khi kết thúc giai đoạn xây dựng. Việc chuyển từ bất động sản đầu tư sang bất động sản chủ sở hữu sử dụng hay hàng tồn kho chỉ khi có sự thay đổi về mục đích sử dụng như các trường hợp chủ sở hữu bắt đầu sử dụng tài sản này hoặc bắt đầu triển khai cho mục đích bán. Việc chuyển từ bất động sản đầu tư sang bất động sản chủ sở hữu sử dụng hoặc hàng tồn kho không làm thay đổi nguyên giá hay giá trị còn lại của bất động sản tại ngày chuyển đổi.

2.12 . Chi phí xây dựng cơ bản dở dang

Chi phí xây dựng cơ bản dở dang bao gồm tài sản cố định đang mua sắm và xây dựng mà chưa hoàn thành tại ngày kết thúc kỳ kế toán năm và được ghi nhận theo giá gốc. Chi phí này bao gồm các chi phí về xây dựng, lắp đặt máy móc thiết bị và các chi phí trực tiếp khác. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang chỉ được tính khấu hao khi các tài sản này hoàn thành và đưa vào sử dụng.

2.13 . Thuê hoạt động

Thuê hoạt động là loại hình thuê tài sản cố định mà phần lớn rủi ro và lợi ích gắn liền với quyền sở hữu của tài sản thuộc về bên cho thuê. Khoản thanh toán dưới hình thức thuê hoạt động được hạch toán vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh theo phương pháp đường thẳng dựa trên thời hạn thuê hoạt động.

2.14 . Hợp đồng hợp tác kinh doanh (BCC)

Hợp đồng hợp tác kinh doanh (BCC) là thỏa thuận bằng hợp đồng của hai hoặc nhiều bên để cùng thực hiện hoạt động kinh tế nhưng không hình thành pháp nhân độc lập. Hoạt động này có thể được đồng kiểm soát bởi các bên góp vốn theo thỏa thuận liên doanh hoặc kiểm soát bởi một trong số các bên tham gia.

Trường hợp nhận tiền, tài sản của các bên khác đóng góp cho hoạt động hợp tác kinh doanh (BCC) được kế toán là nợ phải trả. Trường hợp đưa tiền, tài sản đi đóng góp cho hoạt động hợp tác kinh doanh (BCC) được ghi nhận là nợ phải thu. Theo các điều khoản thỏa thuận tại BCC, Tổng Công ty thực hiện kế toán cho BCC, ghi nhận toàn bộ doanh thu, chi phí và lợi nhuận sau thuế của BCC trên Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh của mình. Chi phí của BCC bao gồm cả khoản lợi nhuận cố định trả cho các bên khác tham gia BCC.

2.15 . Các khoản nợ phải trả

Các khoản nợ phải trả được theo dõi theo kỳ hạn phải trả, đối tượng phải trả, loại nguyên tệ phải trả và các yếu tố khác theo nhu cầu quản lý của Tổng Công ty.

2.16 . Chi phí trả trước

Các chi phí đã phát sinh liên quan đến kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh của nhiều kỳ kế toán được hạch toán vào chi phí trả trước để phân bổ dần vào kết quả hoạt động kinh doanh trong các kỳ kế toán sau.

Việc tính và phân bổ chi phí trả trước dài hạn vào chi phí sản xuất kinh doanh từng kỳ kế toán được căn cứ vào tính chất, mức độ từng loại chi phí để lựa chọn phương pháp và tiêu thức phân bổ hợp lý. Các khoản chi phí trả trước khác được phân bổ dần vào chi phí sản xuất kinh doanh theo phương pháp đường thẳng.

2.17 . Các khoản vay

Các khoản vay được theo dõi theo từng đối tượng cho vay, từng khế ước vay nợ và kỳ hạn phải trả của các khoản vay. Trường hợp vay bằng ngoại tệ thì thực hiện theo dõi chi tiết theo nguyên tệ.

2.18 . Chi phí đi vay

Chi phí đi vay được ghi nhận vào chi phí sản xuất, kinh doanh trong năm khi phát sinh, trừ chi phí đi vay liên quan trực tiếp đến việc đầu tư xây dựng hoặc sản xuất tài sản dở dang được tính vào giá trị của tài sản đó (được vốn hoá) khi có đủ các điều kiện quy định trong Chuẩn mực Kế toán Việt Nam số 16 “Chi phí đi vay”. Ngoài ra, đối với khoản vay riêng phục vụ việc xây dựng tài sản cố định, bất động sản đầu tư, lãi vay được vốn hóa kể cả khi thời gian xây dựng dưới 12 tháng.

2.19 . Chi phí phải trả

Các khoản phải trả cho hàng hóa dịch vụ đã nhận được từ người bán hoặc đã được cung cấp cho người mua trong kỳ báo cáo nhưng thực tế chưa chi trả và các khoản phải trả khác như: tiền lương nghỉ phép, chi phí trong thời gian ngừng sản xuất theo mùa, vụ, chi phí lãi tiền vay phải trả... được ghi nhận vào chi phí sản xuất, kinh doanh của kỳ báo cáo.

Việc ghi nhận các khoản chi phí phải trả vào chi phí sản xuất, kinh doanh trong năm được thực hiện theo nguyên tắc phù hợp giữa doanh thu và chi phí phát sinh trong năm. Các khoản chi phí phải trả sẽ được quyết toán với số chi phí thực tế phát sinh. Số chênh lệch giữa số trích trước và chi phí thực tế được hoàn nhập.

2.20 . Doanh thu chưa thực hiện

Doanh thu chưa thực hiện gồm doanh thu nhận trước như: trả góp theo cam kết với giá bán trả tiền ngay hoặc trả theo tiến độ thu tiền của căn hộ,...

Doanh thu chưa thực hiện được kết chuyển vào Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ khi đủ điều kiện bàn giao căn hộ theo quy định.

2.21 . Vốn chủ sở hữu

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

Vốn khác thuộc Vốn chủ sở hữu phản ánh số vốn kinh doanh được hình thành do bổ sung từ kết quả hoạt động kinh doanh hoặc do được tặng, biếu, tài trợ, đánh giá lại tài sản (nếu được phép ghi tăng giảm Vốn đầu tư của chủ sở hữu).

Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối là số lợi nhuận từ các hoạt động của doanh nghiệp sau khi trừ (-) các khoản điều chỉnh do áp dụng hồi tố thay đổi chính sách kế toán và điều chỉnh hồi tố sai sót trọng yếu của các năm trước.

2.22 . Doanh thu***Doanh thu bán hàng***

Doanh thu bán hàng được ghi nhận khi đồng thời thỏa mãn các điều kiện sau:

- Phần lớn rủi ro và lợi ích gắn liền với quyền sở hữu sản phẩm hoặc hàng hóa đã được chuyển giao cho người mua;
- Công ty không còn nắm giữ quyền quản lý hàng hóa như người sở hữu hàng hóa hoặc quyền kiểm soát hàng hóa;
- Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn;
- Công ty đã thu được hoặc sẽ thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch bán hàng;
- Xác định được chi phí liên quan đến giao dịch bán hàng.

Doanh thu cung cấp dịch vụ

Doanh thu cung cấp dịch vụ được ghi nhận khi đồng thời thỏa mãn các điều kiện sau:

- Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn;
- Có khả năng thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch cung cấp dịch vụ đó;
- Xác định được phần công việc đã hoàn thành vào ngày lập Bảng cân đối kế toán riêng;
- Xác định được chi phí phát sinh cho giao dịch và chi phí để hoàn thành giao dịch cung cấp dịch vụ đó.

Phần công việc cung cấp dịch vụ đã hoàn thành được xác định theo phương pháp đánh giá công việc hoàn thành.

Doanh thu bán bất động sản

Doanh thu bán bất động sản được ghi nhận khi đồng thời thỏa mãn các điều kiện sau:

- Bất động sản đã hoàn thành toàn bộ và bàn giao cho người mua, Công ty 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.

Trường hợp bán hàng hóa bất động sản theo hình thức khách hàng tự hoàn thiện hoặc Công ty hoàn thiện theo yêu cầu của khách hàng thì được ghi doanh thu khi hoàn thành bàn giao phần xây thô cho khách hàng.

Đối với bất động sản phân lô bán nền đã chuyển giao nền đất cho khách hàng, Công ty được ghi nhận doanh thu với phần nền đất đã bán khi thỏa mãn đồng thời các điều kiện sau:

- Chuyển giao rủi ro và lợi ích gắn liền với quyền sử dụng đất cho người mua;
- Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn;
- Xác định được chi phí liên quan đến giao dịch bán nền đất;
- Công ty đã thu hoặc chắc chắn thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch bán nền đất.

Doanh thu hoạt động tài chính

Doanh thu phát sinh từ tiền lãi, cổ tức, lợi nhuận được chia và các khoản doanh thu hoạt động tài chính khác được ghi nhận khi thỏa mãn đồng thời hai (2) điều kiện sau:

- Có khả năng thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch đó;
- Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn.

2.23 . Giá vốn hàng bán

Giá vốn hàng bán trong năm được ghi nhận phù hợp với doanh thu phát sinh trong năm và đảm bảo tuân thủ nguyên tắc thận trọng. Các trường hợp hao hụt vật tư hàng hóa vượt định mức, chi phí vượt định mức bình thường, hàng tồn kho bị mất mát sau khi đã trừ đi phần trách nhiệm của tập thể, cá nhân có liên quan,... được ghi nhận đầy đủ, kịp thời vào giá vốn hàng bán trong năm.

Việc trích trước chi phí để tạm tính giá vốn bất động sản nếu có đảm bảo các nguyên tắc sau:

- Chỉ trích trước đối với các khoản chi phí đã có trong dự toán đầu tư, xây dựng nhưng chưa có đủ hồ sơ, tài liệu để nghiệm thu khối lượng;
- Chỉ trích trước chi phí để tạm tính giá vốn hàng bán cho phần bất động sản đã hoàn thành bán trong năm và đủ điều kiện ghi nhận doanh thu;
- Số chi phí trích trước và chi phí thực tế 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 đã bán (được xác định theo diện tích).

2.24 . Chi phí tài chính

Các khoản chi phí được ghi nhận vào chi phí tài chính gồm:

- Chi phí hoặc các khoản lỗ liên quan đến các hoạt động đầu tư tài chính;
- Các khoản lỗ do thanh lý, chuyển nhượng chứng khoán ngắn hạn, chi phí giao dịch bán chứng khoán;
- Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh, dự phòng tổn thất đầu tư vào đơn vị khác, khoản lỗ phát sinh khi bán ngoại tệ, lỗ tỷ giá hối đoái...

Các khoản trên được ghi nhận theo tổng số phát sinh trong năm, không bù trừ với doanh thu hoạt động tài chính.

2.25 . Thuế thu nhập doanh nghiệp

a) Tài sản thuế thu nhập hoãn lại và Thuế thu nhập hoãn lại phải trả

Tài sản thuế thu nhập hoãn lại được xác định dựa trên tổng chênh lệch tạm thời được khấu trừ và giá trị được khấu trừ chuyển sang kỳ sau của các khoản lỗ tính thuế và ưu đãi thuế chưa sử dụng. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả được xác định dựa trên các khoản chênh lệch tạm thời chịu thuế.

Tài sản thuế TNDN hoãn lại và Thuế thu nhập hoãn lại phải trả được xác định theo thuế suất thuế TNDN hiện hành (hoặc thuế suất dự tính thay đổi trong tương lai do việc hoãn nhập tài sản thuế thu nhập hoãn lại hoặc thuế thu nhập hoãn lại phải trả nằm trong thời gian thuế suất mới có hiệu lực), dựa trên các mức thuế suất và luật thuế có hiệu lực vào ngày kết thúc năm tài chính.

Tài sản thuế thu nhập hoãn lại và thuế thu nhập hoãn lại phải trả được bù trừ khi lập Bảng cân đối kế toán.

b) Chi phí thuế TNDN hiện hành và chi phí thuế TNDN hoãn lại

Chi phí thuế TNDN hiện hành được xác định trên cơ sở thu nhập chịu thuế trong năm và thuế suất thuế TNDN trong năm tài chính hiện hành.

Chi phí thuế TNDN hoãn lại được xác định trên cơ sở số chênh lệch tạm thời được khấu trừ, số chênh lệch tạm thời chịu thuế và thuế suất thuế TNDN.

Không bù trừ chi phí thuế TNDN hiện hành với chi phí thuế TNDN hoãn lại.

c) Thuế suất thuế TNDN năm hiện hành

Tổng Công ty được áp dụng mức thuế suất thuế TNDN là 20% đối với các hoạt động sản xuất kinh doanh có thu nhập chịu thuế TNDN cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2021.

2.26 . Các bên liên quan

Các bên được coi là liên quan nếu bên đó có khả năng kiểm soát hoặc có ảnh hưởng đáng kể đối với bên kia trong việc ra quyết định về các chính sách tài chính và hoạt động. Các bên liên quan của Tổng Công ty bao gồm:

- Các doanh nghiệp trực tiếp hay gián tiếp qua một hoặc nhiều trung gian có quyền kiểm soát Tổng Công ty hoặc chịu sự kiểm soát của Tổng Công ty, hoặc cùng chung sự kiểm soát với Tổng Công ty, bao gồm cả công ty mẹ, công ty con và công ty liên kết;
- Các cá nhân trực tiếp hoặc gián tiếp nắm quyền biểu quyết của Tổng Công ty mà có ảnh hưởng đáng kể đối với Tổng Công ty, những nhân sự quản lý chủ chốt của Tổng Công ty, những thành viên mật thiết trong gia đình của các cá nhân này;
- Các doanh nghiệp do các cá nhân nêu trên nắm trực tiếp hoặc gián tiếp phần quan trọng quyền biểu quyết hoặc có ảnh hưởng đáng kể tới các doanh nghiệp này.

Trong việc xem xét từng mối quan hệ của các bên liên quan để phục vụ cho việc lập và trình bày Báo cáo tài chính riêng, Tổng Công ty chú ý tới bản chất của mối quan hệ hơn là hình thức pháp lý của các quan hệ đó.

3 . TIỀN VÀ CÁC KHOẢN TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN

	31/12/2021	01/01/2021
	VND	VND
Tiền mặt	68.562.838	71.449.893
Tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn	139.076.673.800	153.790.303.000
Các khoản tương đương tiền (*)	614.278.965.876	594.630.021.491
	753.424.202.514	748.491.774.384

(*) Tại ngày 31/12/2021, các khoản tương đương tiền là tiền gửi có kỳ hạn từ 01 đến 03 tháng có giá trị 614.278.965.876 VND được gửi tại các ngân hàng thương mại với lãi suất từ 3,1%/năm đến 3,5%/năm.

4 . CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH**a) Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn**

	31/12/2021		01/01/2021	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
	VND	VND	VND	VND
Đầu tư ngắn hạn	6.762.290.611	-	1.940.687.756	-
- Tiền gửi có kỳ hạn (*)	6.762.290.611	-	1.940.687.756	-
	<u>6.762.290.611</u>	<u>-</u>	<u>1.940.687.756</u>	<u>-</u>

(*) Tại ngày 31/12/2021, các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn là tiền gửi có kỳ hạn 06 tháng có giá trị 6.762.290.611 VND được gửi tại các ngân hàng thương mại với lãi suất từ 3,5%/năm đến 3,9 %/năm.

TỔNG CÔNG TY ĐỊA ỐC SÀI GÒN - TNHH MTV

Số 41 Đường Nguyễn Anh, Phường Bến Thành, Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh

Báo cáo tài chính riêng

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2021

4 . CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH

b) Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác

	Mã chứng khoán	31/12/2021				01/01/2021			
		Giá gốc	Giá trị hợp lý	Dự phòng	Giá gốc	Giá trị hợp lý	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
Đầu tư vào công ty con		VND		VND	VND		VND	VND	VND
- Công ty TNHH MTV Địa ốc Bình Thạnh (*)		486.776.376.972		(12.171.899.342)	486.776.376.972				
- Công ty CP Phát triển Địa ốc Sài Gòn 5 (*)		52.703.000.000		-	52.703.000.000				
- Công ty CP Đầu tư Xây dựng và Kinh Doanh Nhà Sài Gòn		362.153.876.972		(12.171.899.342)	362.153.876.972				
- Công ty CP Địa ốc 10		15.513.500.000		-	15.513.500.000				
- Công ty CP Địa ốc Tân Bình (*)		15.300.000.000		-	15.300.000.000				
- Công ty CP Địa ốc Tân Bình (*)		41.106.000.000		-	41.106.000.000				
Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết		1.280.449.547.777		(18.537.672.925)	1.280.449.547.777				(12.397.289.388)
- Công ty CP Phát triển và Kinh doanh nhà		672.570.000.000		-	672.570.000.000				
- Công ty CP Đầu tư và Kinh doanh Địa ốc III		3.500.000.000		-	3.500.000.000				
- Công ty CP Đầu tư và Địa ốc Sài Gòn Chợ Lớn		10.587.500.000		(7.573.525.540)	10.587.500.000				(3.376.381.806)
- Công ty Liên doanh Đại Dương		91.736.738.739		-	91.736.738.739				
- Công ty TNHH Vườn Thiên Đường Sài Gòn (Saigon Sky Garden)		45.938.124.000		-	45.938.124.000				
- Công ty Liên doanh Cao ốc Indochine (Indochine Hotel) (*)		16.983.241.000		-	16.983.241.000				
- Công ty Liên doanh căn hộ Sài Gòn		7.851.316.000		(7.851.316.000)	7.851.316.000				(5.884.204.646)
- Công ty CP Địa ốc Thủ Thiêm		12.000.000.000		(376.467.510)	12.000.000.000				(400.339.061)
- Công ty CP Địa ốc 11	D11	6.000.000.000	48.825.504.000	-	6.000.000.000	30.663.360.000			
- Công ty CP Địa ốc Chợ Lớn	RCL	19.596.000.000	46.796.400.000	-	19.596.000.000	46.040.400.000			
- Công ty CP Địa ốc 6		2.400.000.000		(1.346.181.964)	2.400.000.000				(1.346.181.964)
- Công ty CP Địa ốc 7		2.880.000.000		-	2.880.000.000				
- Công ty CP Địa ốc 8		4.500.000.000		-	4.500.000.000				
- Công ty CP Đầu tư Địa ốc Gia Định		34.460.000.000		-	34.460.000.000				
- Công ty CP Tư vấn và Kinh doanh Địa ốc Sài Gòn		747.900.000		(747.900.000)	747.900.000				(747.900.000)
- Công ty CP Xây dựng Địa ốc Nam Việt		750.000.000		(642.281.911)	750.000.000				(642.281.911)
- Công ty TNHH Keppel Land Watco - I,II,III,IV,V		347.948.728.038		-	347.948.728.038				

4. CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH

	Mã chứng khoán	31/12/2021		01/01/2021	
		Giá gốc	Giá trị hợp lý	Giá gốc	Giá trị hợp lý
Đầu tư vào đơn vị khác		VND		VND	VND
- Ngân hàng TMCP Phát triển TP.HCM	HDB	502.305.479.495	(1.116.900.000)	501.396.479.495	(2.295.000.000)
- Công ty CP Đầu tư Kinh doanh Điện lực TP.HCM	HTE	29.997.000.000	131.130.177.050	29.997.000.000	100.951.108.750
- Công ty CP Đầu tư và Kinh doanh nhà	ITC	7.650.000.000	6.533.100.000	7.650.000.000	4.765.950.000
- Công ty CP Địa ốc Bình Chánh		178.139.423.410	331.741.589.400	178.139.423.410	197.833.470.900
- Công ty CP Phát triển Nhà Bắc Trung Nam		12.000.000.000	-	12.000.000.000	-
- Công ty CP Kiểm định Xây dựng Sài Gòn		4.000.000.000	-	4.000.000.000	-
- Công ty Liên doanh Hữu hạn Vietcombank - Bonday (Harbour View Hotel)		1.942.000.000	-	1.942.000.000	-
- Công ty CP Đầu tư Xây dựng Phát triển Sài Gòn		2.237.045.127	-	2.237.045.127	-
- Dự án Phú Mỹ (Công ty CP DT XD Kinh doanh nhà Sài Gòn)		2.000.000.000	-	2.000.000.000	-
- Dự án Khu lưu trú CN (Tổng công ty Du lịch Sài Gòn)		264.030.074.446	-	263.121.074.446	-
		309.936.512	-	309.936.512	-
		<u>2.269.531.404.244</u>	<u>(31.826.472.267)</u>	<u>2.268.622.404.244</u>	<u>(14.692.289.388)</u>

Tổng Công ty chưa xác định giá trị hợp lý của các khoản đầu tư tài chính này do Chuẩn mực Kế toán Việt Nam, Chế độ Kế toán doanh nghiệp Việt Nam chưa có hướng dẫn cụ thể về việc xác định giá trị hợp lý.

(*) Ngoài các khoản đầu tư này, Tổng Công ty chưa thu thập được Báo cáo tài chính đã được kiểm toán cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2021 của các khoản đầu tư còn lại.

TỔNG CÔNG TY ĐỊA ỐC SÀI GÒN - TNHH MTV
Số 41 Đường Nguyễn Huệ, Phường Bến Thành, Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh

4. CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH

Đầu tư vào Công ty con

Thông tin chi tiết về các công ty con của Tổng Công ty vào ngày 31/12/2021 như sau:

Tên Công ty	Nơi thành lập và hoạt động	Tỷ lệ lợi ích	Tỷ lệ biểu quyết	Hoạt động kinh doanh chính
- Công ty TNHH MTV Địa ốc Bình Thạnh	66 Nguyễn Ngọc Phương, P.19, Quận Bình Thạnh, TP.HCM	100,00%	100,00%	Xây dựng công trình công cộng và nhà ở. Quản lý và kinh doanh nhà, kinh doanh vật liệu xây dựng. Kinh doanh bất động sản
- Công ty CP Phát triển Địa ốc Sài Gòn 5	2A Lý Thường Kiệt, P.12, Q.5, TP.HCM	99,68%	99,68%	Xây dựng và kinh doanh địa ốc
- Công ty CP Đầu tư Xây dựng và Kinh doanh Nhà Sài Gòn	78 Hai Bà Trưng, P.Bến Nghé, Q.1, TP.HCM	51,71%	51,71%	Đầu tư dự án và nhận thầu các công trình dân dụng, công nghiệp... đặc biệt là nhà cao tầng
- Công ty CP Địa ốc 10	178-180-182 Ngô Gia Tự, Phường 9, Quận 10, TP.HCM	51,00%	51,00%	Kinh doanh bất động sản, dịch vụ pháp lý bất động sản; cho thuê kho bãi, nhà xưởng; tư vấn, môi giới, định giá bất động sản
- Công ty Cổ phần Địa ốc Tân Bình	205-207 Lý Thường Kiệt, P.6, Quận Tân Bình, TP.HCM	51,00%	51,00%	Xây dựng và kinh doanh nhà. Đầu tư xây dựng kết cấu cơ sở hạ tầng khu dân cư, khu công nghiệp...

Đầu tư vào Công ty liên doanh, liên kết

Thông tin chi tiết về các công ty liên doanh, liên kết của Tổng Công ty vào ngày 31/12/2021 như sau:

Tên Công ty	Nơi thành lập và hoạt động	Tỷ lệ lợi ích	Tỷ lệ biểu quyết	Hoạt động kinh doanh chính
- Công ty CP Phát triển và Kinh doanh nhà	36 Bùi Thị Xuân, P. Bến Thành, Q.1, TP.HCM	30,00%	30,00%	Đầu tư và kinh doanh địa ốc
- Công ty CP Đầu tư và Kinh doanh Địa ốc III	181 Võ Thị Sáu, P.7, Q.3, TP.HCM	25,00%	25,00%	Kinh doanh nhà, xây dựng, sửa chữa, các công trình công nghiệp, công cộng, san lấp.
- Công ty CP Đầu tư và Địa ốc Sài Gòn Chợ Lớn	220 Nguyễn Biều, P.2, Q.5, TP.HCM	46,03%	46,03%	Kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, chủ sử dụng hoặc đi thuê
- Công ty Liên doanh Đại dương	80 Đồng Du & 88 Đồng Khởi, P.Bến Nghé, Q.1, TP.HCM	20,00%	20,00%	Khách sạn, đặt phòng khách sạn
- Công ty TNHH Vườn Thiên Đàng Sài Gòn (Saigon Sky	20 Lê Thánh Tôn, P.Bến Nghé, Q.1, TP.HCM	30,00%	30,00%	Kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, chủ sử dụng hoặc đi thuê

4. CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH

Đầu tư vào Công ty liên doanh, liên kết (tiếp theo)		Tỷ lệ lợi ích		Tỷ lệ biểu quyết		Hoạt động kinh doanh chính
Tên Công ty	Nơi thành lập và hoạt động					
- Công ty Liên doanh cao ốc Indochine (Indochine Hotel)	01 Lê Quý Đôn, P.6, Q.3, TP.HCM	30,00%	30,00%	Dịch vụ lưu trú ngắn ngày		
- Công ty Liên doanh Căn hộ Sài Gòn	03 Võ Văn Tần, P.6, Q.3, TP.HCM	30,00%	30,00%	Dịch vụ lưu trú ngắn ngày		
- Công ty CP Địa ốc Thủ Thiêm	852 Xô Viết Nghệ Tĩnh, P.28, Q.Bình Thạnh, TP.HCM	20,00%	20,00%	Kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, chủ sử dụng hoặc đi thuê		
- Công ty CP Địa ốc 11	205 Lạc Long Quân, P.3, Q.11, TP.HCM	20,00%	20,00%	Kinh doanh nhà, bất động sản; xây dựng các công trình công nghiệp, giao thông...		
- Công ty CP Địa ốc Chợ Lớn	118 Hưng Phú, P.8, Q.8, TP.HCM	20,00%	20,00%	Quản lý và kinh doanh nhà. San lấp mặt bằng. Cho thuê nhà, văn phòng, mặt bằng		
- Công ty CP Địa ốc 6	13-15 Nguyễn Văn Nghi, P.7, Q.Gò Vấp. TP.HCM	20,00%	20,00%	Xây dựng nhà để ở		
- Công ty CP Địa ốc 7	94-96 Nguyễn Du, P.Bến Nghé, Q.1, TP.HCM	20,00%	20,00%	Kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, chủ sử dụng hoặc đi thuê		
- Công ty CP Địa ốc 8	849 Tạ Quang Bửu, P.5, Q.8, TP.HCM	25,00%	25,00%	Kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, chủ sử dụng hoặc đi thuê		
- Công ty CP Đầu tư Địa ốc Gia Định	280 Nguyễn Văn Nghi, P.7, Q.Gò Vấp. TP.HCM	45,10%	45,10%	Kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, chủ sử dụng hoặc đi thuê		
- Công ty CP Tư vấn và Kinh doanh Địa ốc Sài Gòn	62 Võ Văn Tần, P.6, Q.3, TP.HCM	34,00%	34,00%	Hoạt động kiến trúc và tư vấn kỹ thuật có liên quan		
- Công ty CP Xây dựng Địa ốc Nam Việt	185 Bến Bình Đông, P.11, Q.8, TP.HCM	20,00%	20,00%	Hoạt động kiến trúc và tư vấn kỹ thuật có liên quan		
- Công ty TNHH Keppel Land Watco - I,II,III,IV,V	Lê Lợi, P.Bến Nghé, Q.1, TP.HCM	16,00%	16,00%	Kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, chủ sử dụng hoặc đi thuê		

Các giao dịch trọng yếu giữa Tổng Công ty và Công ty con, Công ty liên kết trong năm: Xem Thuyết minh số 35.

5 . PHẢI THU KHÁCH HÀNG

	31/12/2021		01/01/2021	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
	VND	VND	VND	VNI
a) Ngắn hạn				
- Công ty CP Tư vấn và Kinh doanh Địa ốc Sài Gòn	1.300.854.531	-	1.300.854.531	
- Công ty CP Phát triển Địa ốc Sài Gòn 5	48.085.422.692	-	48.085.422.692	
- Công ty CP Địa ốc 10	9.920.802.254	-	9.920.802.254	
- Công ty CP Địa ốc 7	2.703.596.262	-	2.317.099.755	
- Công ty CP Địa ốc Chợ Lớn	1.815.411.381	-	1.815.411.381	
- Công ty TNHH Đầu tư Tân An Đông Sài Gòn	3.540.000.000	-	3.540.000.000	
- Quỹ phát triển nhà ở Thành phố Hồ Chí Minh (*)	119.485.349.098	-	119.485.349.098	
- Công ty CP Địa ốc Tân Bình	229.401.655	-	229.401.655	
- Các khoản phải thu khách hàng khác	51.428.235.669	-	36.955.842.150	
	<u>238.509.073.542</u>	<u>-</u>	<u>223.650.183.516</u>	
b) Dài hạn				
- Công ty TNHH MTV Phùng Dũng	744.877.000	(744.877.000)	744.877.000	(744.877.000)
- Các khoản phải thu khách hàng khác	241.659.045	(237.286.312)	241.659.045	(237.286.312)
	<u>986.536.045</u>	<u>(982.163.312)</u>	<u>986.536.045</u>	<u>(982.163.312)</u>
b) Trong đó: Phải thu khách hàng là các bên liên quan	<u>64.055.488.775</u>	<u>-</u>	<u>63.668.992.268</u>	

Xem thông tin chi tiết tại Thuyết minh số 35.

(*) Khoản phải thu Quỹ Phát triển Nhà ở thành phố Hồ Chí Minh theo Hợp đồng mua bán 114 căn hộ chung cư 339/34A (số cũ 157/R8) Tô Hiến Thành, phường 12, quận 10 và Hợp đồng mua bán 108 căn hộ chung cư 481 Bến Ba Đình, quận 8.

6 . TRẢ TRƯỚC CHO NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN

	31/12/2021		01/01/2021	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
	VND	VND	VND	VND
Trả trước cho người bán chi tiết theo từng đối tượng có số dư lớn				
- Công ty CP Tư vấn và Kinh doanh Địa ốc Sài Gòn	444.661.700	-	444.661.700	-
- Công ty TNHH MTV XD Bình Minh	2.201.496.736	-	2.201.496.736	-
- Chi nhánh Công ty CP Đầu tư Xây lắp Thương mại 1 (TP.Hà Nội)	2.183.912.414	-	2.183.912.414	-
- Các khách hàng khác	14.834.315.035	-	14.620.155.532	-
	19.664.385.885	-	19.450.226.382	-

7 . PHẢI THU KHÁC

	31/12/2021		01/01/2021	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
	VND	VND	VND	VND
a) Ngắn hạn				
- Phải thu về cổ tức và lợi nhuận được chia	345.738.964.461	-	363.170.468.663	-
+ Công ty CP Phát triển và Kinh doanh Nhà	43.717.050.000	-	43.717.050.000	-
+ Công ty CP Phát triển Địa ốc Sài Gòn 5	63.425.053.319	-	63.425.053.319	-
+ Công ty CP Đầu tư Xây dựng Kinh doanh nhà Sài Gòn	3.851.050.000	-	3.851.050.000	-
+ Công ty Cổ phần Du lịch Thủ Đức	138.830.190	-	138.830.190	-
+ Công ty Cổ phần Địa ốc Tân Bình	-	-	4.932.720.000	-
+ Công ty Liên doanh Đại Dương (Ocean Place)	114.945.377.259	-	125.612.043.926	-
+ Công ty TNHH MTV Đầu tư Địa ốc Gia Định	64.257.288.189	-	64.257.288.189	-
+ Công ty TNHH MTV Địa ốc Bình Thạnh	51.786.708.504	-	56.318.826.039	-
+ Công ty CP Phát triển Nhà Bắc Trung Nam	600.000.000	-	600.000.000	-
+ Công ty Cổ phần Địa ốc 8	2.700.000.000	-	-	-
+ Công ty CP Đầu tư và Địa ốc Sài Gòn Chợ Lớn	317.607.000	-	317.607.000	-
- Phải thu lãi tiền gửi, cho vay	4.557.962.336	-	5.426.421.526	-
- Phải thu về tạm ứng	193.962.751	-	352.405.529	-
- Ký cược, ký quỹ	162.186.000	-	112.186.000	-
- Phải thu BHXH	250.973.006	-	81.278.290	-
- Phải thu Ban Giải phóng mặt bằng quận 10 ⁽¹⁾	140.144.093.926	-	140.144.093.926	-
- Phải thu Ban Giải phóng mặt bằng quận 8 ⁽²⁾	24.874.856.584	-	24.874.856.584	-
- Phải thu Công ty Cổ phần Ngân Hiệp ⁽³⁾	9.077.652.256	-	11.577.652.256	-
- Phải thu khác	11.918.524.251	-	7.005.464.636	-
	536.919.175.571	-	552.744.827.410	-

b) Dài hạn				
- Phải thu về cổ phần hóa	1.511.260.631	(1.511.260.631)	1.511.260.631	(1.511.260.631)
- Ký cược, ký quỹ	5.000.000	-	5.000.000	-
- Phải thu khác	35.994.386	(19.142.053)	36.294.386	(14.711.257)
	<u>1.552.255.017</u>	<u>(1.530.402.684)</u>	<u>1.552.555.017</u>	<u>(1.525.971.888)</u>
c) Trong đó: Phải thu khác	<u>285.514.685.061</u>	<u>(1.511.260.631)</u>	<u>302.830.171.570</u>	<u>(1.511.260.631)</u>

là các bên liên quan

Xem thông tin chi tiết tại Thuyết minh số 35.

(1) Khoản tiền Tổng Công ty chuyển cho Ban bồi thường giải phóng mặt bằng quận 10 để thực hiện thanh toán tiền tạm cư cho các hộ dân phải di dời để thực hiện dự án Chung cư Nguyễn Kim B. Số dư tại thời điểm 31/12/2021 chưa quyết toán với Ban bồi thường giải phóng mặt bằng quận 10.

(2) Khoản kinh phí bồi thường còn lại phải thu Ban bồi thường giải phóng mặt bằng quận 8 sau khi thực hiện giai đoạn 1 dự án Rạch Ụ Cây.

(3) Khoản phải thu Công ty Cổ phần Ngân Hiệp tiền lãi chậm góp vốn theo Hợp đồng hợp tác đầu tư số 464/HTĐT/2010 ngày 07/05/2010 về góp vốn đầu tư thực hiện dự án phá dỡ và xây dựng mới Chung cư Nguyễn Kim, phường 7, quận 10.

8 . NỢ XẤU

	31/12/2021		01/01/2021	
	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi
	VND	VND	VND	VND
Tổng giá trị các khoản phải thu, cho vay quá hạn thanh toán hoặc chưa quá hạn nhưng khó có khả năng thu hồi				
Công ty CP Đầu tư và Kinh doanh Địa ốc III	1.511.260.631	-	1.511.260.631	-
Công ty TNHH MTV Phòng Dũng	744.877.000	-	744.877.000	-
Các đối tượng khác	256.428.365	-	256.428.365	4.430.796
	<u>2.512.565.996</u>	<u>-</u>	<u>2.512.565.996</u>	<u>4.430.796</u>

9 . HÀNG TỒN KHO

	31/12/2021		01/01/2021	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
	VND	VND	VND	VND
Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang (*)	1.263.289.392.623	-	1.298.544.993.937	-
Hàng hoá	81.834.549.724	-	85.936.742.276	-
Hàng hoá bất động sản	235.326.923.071	-	231.224.730.519	-
	<u>1.580.450.865.418</u>	<u>-</u>	<u>1.615.706.466.732</u>	<u>-</u>

(*) Số dư chi tiết các dự án như sau:

	31/12/2021	01/01/2021
	VND	VND
- Dự án Chung cư Nguyễn Kim B	818.577.194.007	849.967.749.096
- Dự án cụm chung cư An Hội	343.905.728.306	350.532.674.584
- Dự án Khu lưu trú công nhân - khu B	88.934.738.035	88.934.738.035
- Các dự án khác	11.871.732.275	9.109.832.222
	1.263.289.392.623	1.298.544.993.937

10 . CHI PHÍ XÂY DỰNG CƠ BẢN DỒI DANG

	31/12/2021	01/01/2021
	VND	VND
- Dự án Cao ốc văn phòng 123 Nguyễn Đình Chiểu Q.3	-	7.000.000
- Dự án Cao ốc văn phòng 257 Điện Biên Phủ Q.3	171.880.907.460	163.408.671.315
	171.880.907.460	163.415.671.315

TỔNG CÔNG TY ĐỊA ỐC SÀI GÒN - TNHH MTV

Số 41 Trưng Nguyện Ảnh, Phường Bến Thành, Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh

Báo cáo tài chính riêng
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2021

11 . TÀI SẢN CỐ ĐỊNH HỮU HÌNH

	Nhà cửa, vật kiến trúc	Máy móc, thiết bị	Phương tiện vận tải, truyền dẫn	Thiết bị, dụng cụ quản lý	Tài sản cố định khác	Cộng
	VND	VND	VND	VND	VND	VND
Nguyên giá						
Số dư đầu năm	2.227.489.448	30.136.364	3.879.581.951	1.630.334.011	146.790.000	7.914.331.774
- Mua trong năm	-	-	722.254.545	-	-	722.254.545
- Thanh lý, nhượng bán	-	-	(802.675.643)	-	-	(802.675.643)
Số dư cuối năm	2.227.489.448	30.136.364	3.799.160.853	1.630.334.011	146.790.000	7.833.910.676
Giá trị hao mòn lũy kế						
Số dư đầu năm	2.174.339.073	30.136.364	3.879.581.951	1.530.791.031	146.790.000	7.761.638.419
- Khấu hao trong năm	53.150.375	-	15.046.970	50.809.638	-	119.006.983
- Thanh lý, nhượng bán	-	-	(802.675.643)	-	-	(802.675.643)
Số dư cuối năm	2.227.489.448	30.136.364	3.091.953.278	1.581.600.669	146.790.000	7.077.969.759
Giá trị còn lại						
Tại ngày đầu năm	53.150.375	-	-	99.542.980	-	152.693.355
Tại ngày cuối năm	-	-	707.207.575	48.733.342	-	755.940.917

Trong đó:

- Nguyên giá tài sản cố định cuối năm đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng: 6.399.685.708 đồng

12 . TÀI SẢN CỐ ĐỊNH VÔ HÌNH

	Phần mềm máy tính VND	Tài sản cố định khác VND	Cộng VND
Nguyên giá	604.186.760	132.327.300	736.514.060
Số dư đầu năm	604.186.760	132.327.300	736.514.060
Số dư cuối năm			
Giá trị hao mòn lũy kế	564.186.760	132.327.300	696.514.060
Số dư đầu năm	13.200.000	-	13.200.000
- Khấu hao trong năm	577.386.760	132.327.300	709.714.060
Số dư cuối năm			
Giá trị còn lại	40.000.000	-	40.000.000
Tại ngày đầu năm	26.800.000	-	26.800.000
Tại ngày cuối năm			

- Nguyên giá TSCĐ vô hình cuối năm đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng: 661.514.060 VND

13 . BẤT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ
Bất động sản đầu tư cho thuê

	Nhà và quyền sử dụng đất VND	Cộng VND
Nguyên giá	264.132.386.923	264.132.386.923
Số dư đầu năm	264.132.386.923	264.132.386.923
Số dư cuối năm		
Giá trị hao mòn lũy kế	94.389.111.325	94.389.111.325
Số dư đầu năm	7.925.534.808	7.925.534.808
- Khấu hao trong năm	102.314.646.133	102.314.646.133
Số dư cuối năm		
Giá trị còn lại	169.743.275.598	169.743.275.598
Tại ngày đầu năm	161.817.740.790	161.817.740.790
Tại ngày cuối năm		

14 . CHI PHÍ TRẢ TRƯỚC

	31/12/2021 VND	01/01/2021 VND
a) Ngắn hạn	15.480.581	195.411.001
- Công cụ dụng cụ chờ phân bổ	30.600.445.017	30.600.445.017
- Chi phí lãi vay Rạch Ụ cây năm 2010 - 2013	14.798.300.027	11.767.051.797
- Chi phí quản lý chung cư, tiền thuê định giá	45.414.225.625	42.562.907.815
b) Dài hạn	12.818.538.768	13.331.677.465
- Chi phí thuê đất Kho Bình Dương	169.269.912	-
- Công cụ dụng cụ chờ phân bổ	12.987.808.680	13.331.677.465

15 . PHẢI TRẢ NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN

	31/12/2021		01/01/2021	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
	VND	VND	VND	VND
a) Phải trả người bán chi tiết theo nhà cung cấp có số dư lớn				
- Công ty CP Xây dựng Địa ốc Nam Việt	37.793.604	37.793.604	37.793.604	37.793.604
- Công ty CP Phát triển Nhà Bắc Trung Nam	1.388.684.811	1.388.684.811	1.388.684.811	1.388.684.811
- Công ty CP Phát triển và Kinh doanh Nhà	4.581.509.652	4.581.509.652	4.581.509.652	4.581.509.652
- Công ty CP Xây dựng An Phong	19.263.436.551	19.263.436.551	47.619.160.133	47.619.160.133
- Công ty CP Địa ốc 6	6.490.232.514	6.490.232.514	6.490.232.514	6.490.232.514
- Công ty CP Xây dựng số 5	6.831.578.549	6.831.578.549	6.831.578.549	6.831.578.549
- Công ty CP Đầu tư Xây dựng và Kinh doanh nhà Sài Gòn	981.922.190	981.922.190	981.922.190	981.922.190
- Công ty CP Địa ốc 10	2.100.837.431	2.100.837.431	2.100.837.431	2.100.837.431
- Công ty CP Địa ốc Thủ Thiêm	580.650.000	580.650.000	580.650.000	580.650.000
- Phải trả các đối tượng khác	15.542.496.716	15.542.496.716	23.233.514.384	23.233.514.384
	<u>57.799.142.018</u>	<u>57.799.142.018</u>	<u>93.845.883.268</u>	<u>93.845.883.268</u>
b) Phải trả người bán là các bên liên quan	<u>15.047.945.391</u>	<u>15.047.945.391</u>	<u>14.772.945.391</u>	<u>14.772.945.391</u>
Xem thông tin chi tiết tại Thuyết minh số 35.				

16 . NGƯỜI MUA TRẢ TIỀN TRƯỚC NGẮN HẠN

	31/12/2021	01/01/2021
	VND	VND
- Các đối tượng khác	4.066.596.765	3.439.385.104
	<u>4.066.596.765</u>	<u>3.439.385.104</u>

TỔNG CÔNG TY ĐỊA ỐC SÀI GÒN - TNHH MTV

Số 41 Trương Nguyệt Ánh, Phường Bến Thành, Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh

Báo cáo tài chính riêng

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2021

17 . THUẾ VÀ CÁC KHOẢN PHẢI NỘP NHÀ NƯỚC

	Số phải thu đầu năm	Số phải nộp đầu năm	Số phải nộp trong năm	Số đã thực nộp trong năm	Số phải thu cuối năm	Số phải nộp cuối năm
	VND	VND	VND	VND	VND	VND
- Thuế giá trị gia tăng	25.865.060.572	649.677.010	4.043.653.980	4.335.431.143	25.865.060.572	357.899.847
- Thuế thu nhập doanh nghiệp	-	3.286.608.849	3.952.145.420	19.914.533.436	12.675.779.167	-
- Thuế thu nhập cá nhân	327.539.255	51.364.474	90.841.565	288.101.940	473.435.156	-
- Thuế nhà đất và tiền thuế đất	1.321.571	5.859.527.705	26.130.412.969	31.313.006.303	801.255.282	1.476.868.082
- Các khoản phí, lệ phí và các khoản phải nộp khác	-	25.053.673.535	77.638.242.659	111.146.183.099	22.281.217.424	13.826.950.519
	<u>26.193.921.398</u>	<u>34.900.851.573</u>	<u>111.855.296.593</u>	<u>166.997.255.921</u>	<u>62.096.747.601</u>	<u>15.661.718.448</u>
			<i>111.855.296.593</i>	<i>166.997.255.921</i>		

Quyết toán thuế của Tổng Công ty sẽ chịu sự kiểm tra của cơ quan thuế. Do việc áp dụng luật và các quy định về thuế đối với nhiều loại giao dịch khác nhau có thể được giải thích theo nhiều cách khác nhau, số thuế được trình bày trên Báo cáo tài chính riêng có thể bị thay đổi theo quyết định của cơ quan thuế.

100.000

1000-000

18 . CHI PHÍ PHẢI TRẢ NGẮN HẠN

	31/12/2021	01/01/2021
	VND	VND
- Trích trước chi phí bảo hành công trình Thuận Kiều	1.824.160.322	1.824.160.322
- Trích trước tạm tính giá vốn Dự án An Hội 3	3.925.779.988	3.567.566.488
- Trích trước tạm tính giá vốn Dự án Nguyễn Kim	185.953.636	100.793.432
- Trích trước tạm tính giá vốn ba căn hộ Thuận Kiều đã bán	1.692.990.441	1.692.990.441
- Chi phí phải trả khác	2.390.761.622	4.206.708.015
	10.019.646.009	11.392.218.698

19 . PHẢI TRẢ KHÁC

	31/12/2021	01/01/2021
	VND	VND
a) Ngắn hạn		
- Kinh phí công đoàn	84.479.023	261.486.497
- Bảo hiểm y tế	139.849.718	3
- Bảo hiểm thất nghiệp	31.389.265	-
- Phải trả VPĐH Công ty Kings Harmony International Ltd ⁽¹⁾	68.906.980.832	68.906.980.832
- Kinh phí bảo trì 2%	19.621.964.246	17.192.724.072
- Phải trả Công ty CP Xây dựng Địa ốc Nam Việt	45.299.744	45.499.744
- Nhận ký quỹ, ký cược ngắn hạn	7.500.000	22.174.000
- Các khoản phải trả, phải nộp khác	7.362.139.421	4.374.181.432
	96.199.602.249	90.803.046.580
b) Dài hạn		
- Nhận ký quỹ, ký cược dài hạn	9.782.221.490	9.779.261.640
- Phải trả về nhận vốn góp hợp tác đầu tư	655.493.773.744	651.116.000.344
+ Công ty CP Địa ốc Ngân Hiệp ⁽²⁾	481.393.352.166	481.393.352.166
+ Công ty CP Đầu tư và Phát triển Nguyễn Kim ⁽³⁾	174.100.421.578	169.722.648.178
- Các khoản phải trả, phải nộp khác	9.567.097.242	9.446.327.632
	674.843.092.476	670.341.589.616
c) Phải trả khác là các bên liên quan	7.883.054.744	7.883.254.744

Xem thông tin chi tiết tại Thuyết minh số 35.

⁽¹⁾ Khoản lợi nhuận hợp tác phải trả cho Kings Harmony International LTD theo Hợp đồng số 070/HĐNT-PTN về hợp tác xây dựng và khai thác kinh doanh khu cao ốc liên hợp gia cư và thương mại Thuận Kiều giữa Công ty Cổ phần Xây dựng - Thương mại Sài Gòn 5 và Kings Harmony International LTD. Ngày 02/08/2010, Công ty Cổ phần Xây dựng - Thương mại Sài Gòn 5 đã bàn giao về cho Tổng Công ty Địa ốc Sài Gòn.

Theo hợp đồng hợp tác kinh doanh, Tổng Công ty chịu trách nhiệm kinh doanh bán căn hộ, văn phòng điều hành Kings Harmony International LTD chịu trách nhiệm kinh doanh cho thuê căn hộ. Lợi nhuận phân chia cho các bên theo thỏa thuận của hợp đồng hợp tác.

⁽²⁾ Thông tin chi tiết tại thuyết minh số 33a.

⁽³⁾ Thông tin chi tiết tại thuyết minh số 33b.

20 . DOANH THU CHƯA THỰC HIỆN

	31/12/2021	01/01/2021
	VND	VND
a) Ngắn hạn		
- Doanh thu chung cư Nguyễn Kim B	1.644.545.454	-
- Cho thuê văn phòng 123 Nguyễn Đình Chiểu	460.124.961	-
- Các khoản doanh thu chưa thực hiện khác	12.424.243	-
	2.117.094.658	-
b) Dài hạn		
- Cho thuê văn phòng 123 Nguyễn Đình Chiểu	-	455.569.269
- Doanh thu An Hội 3	-	1.218.649.305
- Doanh thu chung cư Nguyễn Kim B	-	4.947.452.945
	-	6.621.671.519

TỔNG CÔNG TY ĐỊA ỐC SÀI GÒN - TNHH MTV

Số 41 Đường Nguyễn Ảnh, Phường Bến Thành, Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh

Báo cáo tài chính riêng
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2021

21 . VỐN CHỦ SỞ HỮU

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

	Vốn đầu tư của Chủ sở hữu VND	Quỹ đầu tư phát triển VND	Lợi nhuận chưa phân phối VND	Cộng VND
Số dư đầu năm trước	3.940.339.865.326	780.543.866.713	216.350.325.366	4.937.234.057.405
Lợi nhuận từ kho bãi chưa kết chuyển	-	-	(14.582.618.221)	(14.582.618.221)
Lãi trong năm trước	-	159.286.229.484	131.403.427.182	131.403.427.182
Phân phối lợi nhuận	-	-	(159.286.229.484)	-
Lợi nhuận từ công ty phụ thuộc	-	-	3.925.766.526	3.925.766.526
Trích quỹ khen thưởng phúc lợi	-	-	(5.119.000.000)	(5.119.000.000)
Nộp lợi nhuận về nhà nước	-	-	(133.854.901.893)	(133.854.901.893)
Tăng khác	-	-	1.822.614.123	1.822.614.123
Số dư cuối năm trước	3.940.339.865.326	939.830.096.197	40.659.383.599	4.920.829.345.122
Số dư đầu năm nay	3.940.339.865.326	939.830.096.197	40.659.383.599	4.920.829.345.122
Lãi trong năm nay	-	-	108.724.017.197	108.724.017.197
Nộp lợi nhuận về Ngân sách Nhà nước	-	-	(76.850.602.559)	(76.850.602.559)
Trích Quỹ Đầu tư phát triển	-	28.846.032.540	(28.846.032.540)	-
Trích Quỹ Khen thưởng phúc lợi	-	-	(2.816.041.667)	(2.816.041.667)
Tăng khác từ lợi nhuận năm trước	-	-	12.100.390	12.100.390
Trích Quỹ khen thưởng phúc lợi từ lợi nhuận năm trước	-	-	(221.897.000)	(221.897.000)
Số dư cuối năm nay	3.940.339.865.326	968.676.128.737	40.660.927.420	4.949.676.921.483

b) Chi tiết vốn đầu tư của chủ sở hữu

	Tỷ lệ	Cuối năm	Tỷ lệ	Đầu năm
	%	VND	%	VND
- Vốn góp của Nhà nước	100,00	3.940.339.865.326	100,00	3.940.339.865.326
	100	3.940.339.865.326	100	3.940.339.865.326

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

	Năm 2021	Năm 2020
	VND	VND
Vốn đầu tư của chủ sở hữu		
- Vốn góp đầu năm	3.940.339.865.326	3.940.339.865.326
- Vốn góp cuối năm	3.940.339.865.326	3.940.339.865.326

d) Các quỹ của công ty

	31/12/2021	01/01/2021
	VND	VND
Quỹ đầu tư phát triển	968.676.128.737	939.830.096.197
	968.676.128.737	939.830.096.197

22. CÁC KHOẢN MỤC NGOÀI BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN

	31/12/2021	01/01/2021
	VND	VND
Tài sản nhận giữ hộ nhà nước (Nguyên giá bằng giá trị còn lại)		
Chung cư Gò Dầu II - Lô A (Căn 019)	168.631.354	168.631.354
Chung cư Gò Dầu II - Lô A (Căn 020)	168.631.354	168.631.354
Chung cư Gò Dầu II - Lô B (Căn 016)	181.857.344	181.857.344
Chung cư Gò Dầu II - Lô B (Căn 017)	181.857.344	181.857.344
Chung cư Gò Dầu II - Lô B (Căn 020)	134.336.832	134.336.832
Chung cư Gò Dầu II - Lô B (Căn 021)	134.336.832	134.336.832
Cư xá Tân Thạnh (Nhà trệt B10)	155.299.046	155.299.046
Cư xá Gò Dầu 3 (nền F33)	-	-
Cư xá Gò Dầu 3 (nền C13)	203.496.258	203.496.258
Căn 32.02A Hùng Vương plaza	4.201.138.828	4.201.138.828
Mặt bằng 131A Nguyễn Trãi	-	-
Tài sản hình thành trong tương lai		
Khu A - TM Hùng Vương	342.659.620.434	342.659.620.434
Khu B - TM Hùng Vương	103.662.418.178	103.662.418.178
Khu thương mại An Đông 2 (tầng hầm đến tầng 7)	-	-
Quyền khai thác khách sạn Tân Đào Viên (*)	-	-
	451.851.623.804	451.851.623.804

(*) Tổng công ty nhận về theo biên bản bàn giao ngày 31/08/2016 giữa Tổng công ty và Công ty TNHH Một thành viên Xây dựng Thương mại Sài Gòn 5 về việc bàn giao các khoản nợ và tài sản loại trừ không tính vào giá trị doanh nghiệp Công ty TNHH Một thành viên Xây dựng thương mại Sài Gòn 5 để xử lý trong giai đoạn quyết toán chuyển thể.

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

	Năm 2021	Năm 2020
	VND	VND
Doanh thu bán hàng hóa bất động sản	91.781.299.091	270.692.443.596
Doanh thu cung cấp dịch vụ cho thuê và quản lý	71.435.765.360	93.360.574.221
	163.217.064.451	364.053.017.817
	22.239.643.558	24.686.124.852
Trong đó: Doanh thu đối với các bên liên quan		
<i>Xem thông tin chi tiết tại Thuyết minh số 35.</i>		

24 . GIÁ VỐN HÀNG BÁN

	Năm 2021	Năm 2020
	VND	VND
Giá vốn của hàng hóa bất động sản	81.399.272.064	203.159.734.398
Giá vốn dịch vụ đã cung cấp	33.398.769.328	36.196.429.670
	114.798.041.392	239.356.164.068

25 . DOANH THU HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH

	Năm 2021	Năm 2020
	VND	VND
Lãi tiền gửi, tiền cho vay	21.180.941.716	19.579.493.657
Cổ tức, lợi nhuận được chia	106.746.396.338	45.142.323.761
	127.927.338.054	64.721.817.418
	103.733.105.338	40.890.311.567
Trong đó: Doanh thu hoạt động tài chính đối với các bên liên quan		
<i>Xem thông tin chi tiết tại Thuyết minh số 35.</i>		

26 . CHI PHÍ TÀI CHÍNH

	Năm 2021	Năm 2020
	VND	VND
Dự phòng giảm giá đầu tư tài chính dài hạn	17.134.182.879	5.315.632.474
Chi phí tài chính khác	61.826.692	461.443.896
	17.196.009.571	5.777.076.370

27 . CHI PHÍ BÁN HÀNG

	Năm 2021	Năm 2020
	VND	VND
Chi phí dịch vụ mua ngoài	-	29.045.453
Chi phí khác bằng tiền	-	296.319.680
	-	325.365.133

28 . CHI PHÍ QUẢN LÝ DOANH NGHIỆP

	Năm 2021	Năm 2020
	VND	VND
Chi phí nguyên liệu, vật liệu	1.158.506.735	956.848.516
Chi phí nhân công	24.593.122.838	23.066.411.952
Chi phí khấu hao tài sản cố định	132.206.983	142.480.918
Chi phí dự phòng	4.430.796	1.609.984.395
Thuế, phí, lệ phí	4.452.936.795	144.820.673
Chi phí dịch vụ mua ngoài	736.467.362	4.678.112.399
Chi phí khác bằng tiền	8.921.087.474	3.856.931.764
	39.998.758.983	34.455.590.617

29 . THU NHẬP KHÁC

	Năm 2021	Năm 2020
	VND	VND
Thu nhập từ nhượng bán, thanh lý tài sản cố định	70.000.001	-
Tiền thù lao người đại diện vốn	-	2.265.214.113
Tiền phạt thu được	858.855.620	3.762.273.455
Thu nhập khác	912.256.026	1.009.184.995
	1.841.111.647	7.036.672.563

30 . CHI PHÍ KHÁC

	Năm 2021	Năm 2020
	VND	VND
Chi hộ tiền thù lao người đại diện vốn	-	2.177.029.679
Các khoản bị phạt	783.640.100	19.166.012
Chi phí khác	853.413.129	780.585.182
	1.637.053.229	2.976.780.873

31 . CHI PHÍ THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP HIỆN HÀNH

	Năm 2021	Năm 2020
	VND	VND
Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế TNDN chưa bao gồm số trích quỹ khoa học công nghệ	119.965.650.977	152.920.530.737
- Trích quỹ khoa học công nghệ	610.000.000	-
Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế TNDN sau khi trích quỹ khoa học công nghệ	119.355.650.977	152.920.530.737
Các khoản điều chỉnh tăng	7.069.245.188	504.712.293
- Chi phí không hợp lý hợp lệ	904.990.100	504.712.293
- Chi phí dự phòng đầu tư tài chính tạm tính	6.164.255.088	-
Các khoản điều chỉnh giảm	(106.746.396.338)	(45.142.323.761)
- Cổ tức lợi nhuận được chia	(106.746.396.338)	(45.142.323.761)
Thu nhập chịu thuế thu nhập doanh nghiệp	19.678.499.827	108.282.919.269
Chi phí thuế TNDN hiện hành	3.935.699.965	21.656.583.854
Thuế TNDN tạm nộp	16.445.455	-
Thuế TNDN phải nộp đầu năm	3.286.608.849	18.227.897.241
Thuế TNDN đã nộp trong năm	(19.914.533.436)	(36.597.872.246)
Thuế TNDN phải nộp cuối năm từ hoạt động kinh doanh	(12.675.779.167)	3.286.608.849

32 . CÔNG CỤ TÀI CHÍNH

Các loại công cụ tài chính của Tổng Công ty bao gồm:

	Giá trị ghi sổ kế toán			
	31/12/2021		01/01/2021	
	Giá gốc VND	Dự phòng VND	Giá gốc VND	Dự phòng VND
Tài sản tài chính				
Tiền và các khoản tương đương tiền	753.424.202.514	-	748.491.774.384	-
Phải thu khách hàng, phải thu khác	777.967.040.175	(2.512.565.996)	778.934.101.988	(2.508.135.200)
Đầu tư ngắn hạn	6.762.290.611	-	1.940.687.756	-
	1.538.153.533.300	(2.512.565.996)	1.529.366.564.128	(2.508.135.200)

	Giá trị ghi sổ kế toán	
	31/12/2021	01/01/2021
	VND	VND
Nợ phải trả tài chính		
Phải trả người bán, phải trả khác	828.841.836.743	854.990.519.464
Chi phí phải trả	10.019.646.009	11.392.218.698
	838.861.482.752	866.382.738.162

Tài sản tài chính và nợ phải trả tài chính chưa được đánh giá theo giá trị hợp lý tại ngày kết thúc năm tài chính do Thông tư số 210/2009/TT-BTC và các quy định hiện hành yêu cầu trình bày Báo cáo tài chính và thuyết minh thông tin đối với công cụ tài chính nhưng không đưa ra hướng dẫn tương đương cho việc đánh giá và ghi nhận giá trị hợp lý của các tài sản tài chính và nợ phải trả tài chính, ngoại trừ các khoản trích lập dự phòng nợ phải thu khó đòi và dự phòng giảm giá các khoản đầu tư chứng khoán đã được nêu chi tiết tại các Thuyết minh liên quan.

Quản lý rủi ro tài chính

Rủi ro tài chính của Tổng Công ty bao gồm rủi ro thị trường, rủi ro tín dụng và rủi ro thanh khoản. Tổng Công ty đã xây dựng hệ thống kiểm soát nhằm đảm bảo sự cân bằng ở mức hợp lý giữa chi phí rủi ro phát sinh và chi phí quản lý rủi ro. Ban Tổng Giám đốc Tổng Công ty có trách nhiệm theo dõi quy trình quản lý rủi ro để đảm bảo sự cân bằng hợp lý giữa rủi ro và kiểm soát rủi ro.

Rủi ro thị trường

Hoạt động kinh doanh của Tổng Công ty sẽ chủ yếu chịu rủi ro khi có sự thay đổi về tỷ giá hối đoái và lãi suất.

Rủi ro về tỷ giá hối đoái:

Tổng Công ty chịu rủi ro về tỷ giá do giá trị hợp lý của các luồng tiền trong tương lai của một công cụ tài chính sẽ biến động theo những thay đổi của tỷ giá ngoại tệ khi các khoản vay, doanh thu và chi phí của Tổng Công ty được thực hiện bằng đơn vị tiền tệ khác với đồng Việt Nam.

Rủi ro về lãi suất:

Tổng Công ty chịu rủi ro về lãi suất do giá trị hợp lý của các luồng tiền trong tương lai của một công cụ tài chính sẽ biến động theo những thay đổi của lãi suất thị trường khi Tổng Công ty có phát sinh các khoản tiền gửi có hoặc không có kỳ hạn, các khoản vay và nợ chịu lãi suất thả nổi. Tổng Công ty quản lý rủi ro lãi suất bằng cách phân tích tình hình cạnh tranh trên thị trường để có được các lãi suất có lợi cho mục đích của Tổng Công ty.

Rủi ro tín dụng

Rủi ro tín dụng là rủi ro mà một bên tham gia trong một công cụ tài chính hoặc hợp đồng không có khả năng thực hiện được nghĩa vụ của mình dẫn đến tổn thất về tài chính cho Tổng Công ty. Tổng Công ty có các rủi ro tín dụng từ hoạt động sản xuất kinh doanh (chủ yếu đối với các khoản phải thu khách hàng) và hoạt động tài chính (bao gồm tiền gửi ngân hàng và các công cụ tài chính khác).

	Từ 1 năm trở xuống	Trên 1 năm đến 5 năm	Trên 5 năm	Cộng
	VND	VND	VND	VND
Tại ngày 31/12/2021				
Tiền và các khoản tương đương tiền	753.424.202.514	-	-	753.424.202.514
Phải thu khách hàng, phải thu khác	775.428.249.113	26.225.066	-	775.454.474.179
Đầu tư ngắn hạn	6.762.290.611	-	-	6.762.290.611
	1.535.614.742.238	26.225.066	-	1.535.640.967.304
Tại ngày 01/01/2021				
Tiền và các khoản tương đương tiền	748.491.774.384	-	-	748.491.774.384
Phải thu khách hàng, phải thu khác	776.395.010.926	30.955.862	-	776.425.966.788
Đầu tư ngắn hạn	1.940.687.756	-	-	1.940.687.756
	1.526.827.473.066	30.955.862	-	1.526.858.428.928

Rủi ro thanh khoản

Rủi ro thanh khoản là rủi ro Công ty gặp khó khăn khi thực hiện các nghĩa vụ tài chính do thiếu vốn. Rủi ro thanh khoản của Tổng Công ty chủ yếu phát sinh từ việc các tài sản tài chính và nợ phải trả tài chính có các thời điểm đáo hạn khác nhau.

Thời hạn thanh toán của các khoản nợ phải trả tài chính dựa trên các khoản thanh toán dự kiến theo hợp đồng (trên cơ sở dòng tiền của các khoản gốc) như sau:

	Từ 1 năm trở xuống	Trên 1 năm đến 5 năm	Trên 5 năm	Cộng
	VND	VND	VND	VND
Tại ngày 31/12/2021				
Phải trả người bán, phải trả khác	153.998.744.267	674.843.092.476	-	828.841.836.743
Chi phí phải trả	10.019.646.009	-	-	10.019.646.009
	164.018.390.276	674.843.092.476	-	838.861.482.752
Tại ngày 01/01/2021				
Phải trả người bán, phải trả khác	184.648.929.848	670.341.589.616	-	854.990.519.464
Chi phí phải trả	11.392.218.698	-	-	11.392.218.698
	196.041.148.546	670.341.589.616	-	866.382.738.162

Tổng Công ty cho rằng mức độ tập trung rủi ro đối với việc trả nợ là có thể kiểm soát được. Công ty có khả năng thanh toán các khoản nợ đến hạn từ dòng tiền từ hoạt động kinh doanh và tiền thu từ các tài sản tài chính đáo hạn.

33 . THÔNG TIN KHÁC**a) Hợp đồng hợp tác đầu tư với Công ty Cổ phần Địa ốc Ngân Hiệp**

Ngày 07/05/2010, Tổng Công ty Địa ốc Sài Gòn - TNHH MTV và Công ty Cổ phần Địa ốc Ngân Hiệp ký Hợp đồng hợp tác đầu tư số 464/HTĐT/2010 về góp vốn đầu tư thực hiện dự án phá dỡ và xây dựng mới Chung cư Nguyễn Kim, phường 7, quận 10. Thông tin hợp tác đầu tư như sau:

- Chủ đầu tư: Tổng Công ty Địa ốc Sài Gòn;
- Mục đích hợp tác: góp vốn để thực hiện dự án phá dỡ và đầu tư xây dựng mới chung cư Nguyễn Kim theo dự án đầu tư được cấp thẩm quyền phê duyệt.
- Tỷ lệ góp vốn: mỗi bên góp 50% tổng chi phí đầu tư vào dự án.
- Phương thức phân chia lợi nhuận: theo kết quả kinh doanh của dự án với tỷ lệ mỗi bên 50% theo Phụ lục số 245/PLHĐ-02-2013 ngày 22/11/2013.
- Tình trạng dự án tại thời điểm 31/12/2021: đang kinh doanh.

b) Hợp đồng hợp tác đầu tư với Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Nguyễn Kim ("Nguyễn Kim")

Ngày 23/07/2014, Tổng Công ty Địa ốc Sài Gòn và Nguyễn Kim ký Hợp đồng hợp tác kinh doanh số 20/HĐHTKD/2014 về góp vốn đầu tư xây dựng và khai thác dự án Cao ốc 257 Điện Biên Phủ, quận 3, thành phố Hồ Chí Minh. Thông tin hợp tác đầu tư như sau:

- Chủ đầu tư: Tổng Công ty Địa ốc Sài Gòn;
- Mục đích hợp tác: góp vốn để thực hiện dự án tại địa điểm 257 Điện Biên Phủ, phường 7, quận 3, thành phố Hồ Chí Minh.
- Thời hạn hợp tác: từ ngày ký hợp đồng đến hết ngày 05/12/2049.
- Phương thức và tỷ lệ góp vốn: Tổng Công ty góp vốn bằng giá trị thương quyền quyền sử dụng khu đất với giá trị là 45 tỷ đồng, tương ứng 15% tổng mức đầu tư dự kiến. Nguyễn Kim góp vốn bằng tiền Việt Nam đồng với giá trị là 255 đồng, tương ứng 85% tổng mức đầu tư dự kiến. Hai bên thống nhất sau khi Dự án được xây dựng hoàn thành đưa vào sử dụng và được kiểm toán, các bên sẽ cùng xác định tổng giá trị đầu tư thực tế bằng một phụ lục hợp đồng.
- Phương thức phân chia lợi nhuận: sau khi dự án xây dựng hoàn thành và được kiểm toán, quyết toán. Mỗi bên sẽ nhận sản phẩm để tự khai thác kinh doanh căn cứ theo tỷ lệ góp vốn thực tế của mỗi bên.
- Tình trạng dự án tại thời điểm 31/12/2021: đang thực hiện.

34 . NHỮNG SỰ KIỆN PHÁT SINH SAU NGÀY KẾT THÚC NĂM TÀI CHÍNH

Không có sự kiện trọng yếu nào xảy ra sau ngày kết thúc năm tài chính đòi hỏi phải được điều chỉnh hay công bố trên Báo cáo tài chính riêng này.

2.8 . Các khoản nợ phải thu

Các khoản phải thu được theo dõi chi tiết theo kỳ hạn phải thu, đối tượng phải thu, loại nguyên tệ phải thu, và các yếu tố khác theo nhu cầu quản lý của Tổng Công ty.

Dự phòng nợ phải thu khó đòi được trích lập cho các khoản: nợ phải thu quá hạn thanh toán ghi trong hợp đồng kinh tế, các khế ước vay nợ, cam kết hợp đồng hoặc cam kết nợ và nợ phải thu chưa đến hạn thanh toán nhưng khó có khả năng thu hồi. Trong đó, việc trích lập dự phòng nợ phải thu quá hạn thanh toán được căn cứ vào thời gian trả nợ gốc theo hợp đồng mua bán ban đầu, không tính đến việc gia hạn nợ giữa các bên và nợ phải thu chưa đến hạn thanh toán nhưng khách nợ đã lâm vào tình trạng phá sản hoặc đang làm thủ tục giải thể, mất tích, bỏ trốn.

2.9 . Hàng tồn kho

Hàng tồn kho được ghi nhận ban đầu theo giá gốc bao gồm: chi phí mua, chi phí chế biến và các chi phí liên quan trực tiếp khác phát sinh để có được hàng tồn kho ở địa điểm và trạng thái tại thời điểm ghi nhận ban đầu. Sau ghi nhận ban đầu, tại thời điểm lập Báo cáo tài chính riêng nếu giá trị thuần có thể thực hiện được của hàng tồn kho thấp hơn giá gốc thì hàng tồn kho được ghi nhận theo giá trị thuần có thể thực hiện được.

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

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

Phương pháp xác định giá trị sản phẩm dở dang cuối kỳ: Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang được tập hợp theo từng công trình chưa hoàn thành.

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

2.10 . Tài sản cố định

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

Khấu hao tài sản cố định được trích theo phương pháp đường thẳng với thời gian khấu hao được ước tính như sau:

- Nhà cửa, vật kiến trúc	05 - 40 năm
- Máy móc, thiết bị	05 - 08 năm
- Phương tiện vận tải	06 - 10 năm
- Thiết bị, dụng cụ quản lý	03 - 05 năm
- Tài sản cố định khác	07 năm
- Phần mềm	03 năm

2.11 . Bất động sản đầu tư

Bất động sản đầu tư được ghi nhận ban đầu theo giá gốc.

Đối với bất động sản đầu tư nắm giữ chờ tăng giá, trước ngày 01/01/2015 được tính trích khấu hao theo phương pháp đường thẳng tương tự như các tài sản khác, kể từ ngày 01/01/2015 không thực hiện trích khấu hao.

Đối với bất động sản đầu tư cho thuê hoạt động được ghi nhận theo nguyên giá, hao mòn lũy kế và giá trị còn lại. Trong đó khấu hao được trích theo phương pháp đường thẳng với thời gian khấu hao được ước tính như sau:

- Nhà cửa, vật kiến trúc	02 - 20 năm
- Quyền sử dụng đất	05 - 50 năm
- Công ty không trích khấu hao đối với bất động sản đầu tư nắm giữ chờ tăng giá	

35 . NGHIỆP VỤ VÀ SỐ DƯ VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN

Tổng Công ty có các giao dịch phát sinh trong năm và số dư tại ngày kết thúc năm tài chính với các bên liên quan như sau:

Giao dịch phát sinh trong năm:

	Mối quan hệ	Năm 2021 VND	Năm 2020 VND
Mua hàng hóa và dịch vụ		375.000.000	1.347.984.139
- Công ty CP Đầu tư Xây dựng Kinh doanh nhà Sài Gòn	Công ty con	-	1.347.984.139
- Công ty TNHH MTV Địa ốc Bình Thạnh	Công ty con	375.000.000	-
Cổ tức, lợi nhuận được chia		103.733.105.338	40.890.311.567
- Công ty CP Địa ốc 11	Công ty liên kết	-	3.144.960.000
- Công ty CP Địa ốc 7	Công ty liên kết	288.000.000	345.600.000
- Công ty CP Địa ốc 8	Công ty liên kết	2.700.000.000	-
- Công ty CP Địa ốc Chợ Lớn (RCL)	Công ty liên kết	2.016.000.000	2.016.000.000
- Công ty CP Địa ốc Tân Bình	Công ty con	4.932.720.000	4.932.720.000
- Công ty CP Xây dựng và Kinh doanh Địa ốc III	Công ty liên kết	326.100.000	-
- Công ty TNHH Vườn Thiên Đường Sài Gòn	Công ty liên kết	7.508.439.066	7.519.095.464
- Công ty TNHH MTV Địa ốc Bình Thạnh	Công ty con	5.837.843.656	6.830.438.602
- Liên doanh Keppel Land Watco	Công ty liên kết	80.124.002.616	16.101.497.501
Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ		22.239.643.558	24.686.124.852
- Công ty CP Địa ốc 7	Công ty liên kết	22.239.643.558	24.686.124.852

Số dư tại ngày kết thúc năm tài chính:

	Mối quan hệ	31/12/2021 VND	01/01/2021 VND
Phải thu ngắn hạn khách hàng		64.055.488.775	63.668.992.268
- Công ty CP Tư vấn và Kinh doanh Địa ốc Sài Gòn	Công ty liên kết	1.300.854.531	1.300.854.531
- Công ty CP Phát triển Địa ốc Sài Gòn 5	Công ty con	48.085.422.692	48.085.422.692
- Công ty CP Địa ốc 10	Công ty con	9.920.802.254	9.920.802.254
- Công ty CP Địa ốc 7	Công ty liên kết	2.703.596.262	2.317.099.755
- Công ty CP Địa ốc Chợ Lớn	Công ty liên kết	1.815.411.381	1.815.411.381
- Công ty CP Địa ốc Tân Bình	Công ty con	229.401.655	229.401.655
Trả trước cho người bán ngắn hạn		626.494.500	444.661.700
- Công ty CP Tư vấn và Kinh doanh Địa ốc Sài Gòn	Công ty liên kết	444.661.700	444.661.700
- Công ty CP Đầu tư Xây dựng và Kinh doanh Nhà Sài Gòn	Công ty con	181.832.800	-

Số dư tại ngày kết thúc năm tài chính: (tiếp theo)

	Mối quan hệ	31/12/2021	01/01/2021
		VND	VND
Phải thu khác		285.514.685.061	302.830.171.570
- Công ty CP Phát triển và Kinh doanh Nhà	Công ty liên kết	43.717.050.000	43.717.050.000
- Công ty CP Phát triển Địa ốc Sài Gòn 5	Công ty con	63.425.355.679	63.425.053.319
- Công ty CP Đầu tư Xây dựng và Kinh doanh Nhà Sài Gòn	Công ty con	3.851.050.000	3.851.050.000
- Công ty Cổ phần Du lịch Thủ Đức	Công ty liên kết	138.830.190	138.830.190
- Công ty CP Địa ốc Tân Bình	Công ty con	24.438.816	4.957.158.816
- Công ty Liên doanh Đại dương (Ocean place)	Công ty liên kết	114.945.377.259	125.612.043.926
- Công ty TNHH MTV Địa ốc Bình Thạnh	Công ty con	51.786.708.504	56.318.826.039
- Công ty CP Đầu tư và Địa ốc Sài Gòn Chợ Lớn	Công ty liên kết	317.607.000	317.607.000
- Công ty CP Xây dựng và Kinh doanh Địa ốc III	Công ty liên kết	2.362.360.631	2.036.260.631
- Công ty CP Địa ốc Thủ Thiêm	Công ty liên kết	2.245.906.982	2.456.291.649
- Công ty CP Địa ốc 8	Công ty liên kết	2.700.000.000	
Phải trả cho người bán ngắn hạn		15.047.945.391	14.772.945.391
- Công ty CP Phát triển và Kinh doanh Nhà	Công ty liên kết	4.581.509.652	4.581.509.652
- Công ty CP Đầu tư Xây dựng và Kinh doanh Nhà Sài Gòn	Công ty con	981.922.190	981.922.190
- Công ty CP Địa ốc 10	Công ty con	2.100.837.431	2.100.837.431
- Công ty CP Địa ốc Thủ Thiêm	Công ty liên kết	580.650.000	580.650.000
- Công ty Cổ phần Địa ốc 6	Công ty liên kết	6.490.232.514	6.490.232.514
- Công ty TNHH MTV Địa ốc Bình Thạnh	Công ty con	275.000.000	-
- Cty CP XD Địa ốc Nam Việt	Công ty liên kết	37.793.604	37.793.604
Phải trả khác		7.883.054.744	7.883.254.744
- Công ty CP Xây dựng Địa ốc Nam Việt	Công ty liên kết	45.299.744	45.499.744
- Công ty Cổ phần Địa ốc 6	Công ty liên kết	7.837.755.000	7.837.755.000

36 . SỐ LIỆU SO SÁNH

Số liệu so sánh là số liệu trên Báo cáo tài chính riêng cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2020 đã được Công ty TNHH Kiểm toán và Tư vấn TAC kiểm toán.

Người lập

Nguyễn Thị Huệ

Phụ trách kế toán

Võ Đình Phi Linh

TP Hồ Chí Minh, ngày 29 tháng 3 năm 2022

KT. TỔNG GIÁM ĐỐC PHÓ TỔNG GIÁM ĐỐC



Số:.....
ĐẾN Ngày: **31-03-2022**
 Chuyển:.....

Chi tiêu	Mã chi tiêu	Thuyết minh	Năm nay/ Số cuối kỳ	Năm trước/ Số đầu kỳ
1. Nợ phải thu khó đòi	110	D (đồng)	2.512.565.996	2.512.565.996
a) Nợ phải thu khó đòi phát sinh trong năm	111	P (đồng)	-	-
b) Nợ phải thu khó đòi đã xử lý trong năm	112	P (đồng)	-	-
2. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn trong nước	120	D (đồng)	-	-
a) Vay ngắn hạn các tổ chức tín dụng	121	D (đồng)	-	-
b) Các khoản vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn còn lại	122	D (đồng)	-	-
3. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn nước ngoài	130	D (đồng)	-	-
a) Vay ngắn hạn các tổ chức tín dụng	131	D (đồng)	-	-
b) Các khoản vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn khác còn lại	132	D (đồng)	-	-
4. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn trong nước	140	D (đồng)	-	-
a) Vay dài hạn các NHTM, TCTD	141	D (đồng)	-	-
b) Phát hành trái phiếu (không bao gồm trái phiếu chuyển đổi)	142	D (đồng)	-	-
c) Thuế tài chính dài hạn trong nước	143	D (đồng)	-	-
d) Các khoản vay dài hạn trong nước khác	144	D (đồng)	-	-
5. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn nước ngoài	150	D (đồng)	-	-
a) Vay lại vốn ODA của Chính phủ	151	D (đồng)	-	-
b) Vay nước ngoài được Chính phủ bảo lãnh	152	D (đồng)	-	-
c) Vay nước ngoài theo hình thức tự vay, tự trả	153	D (đồng)	-	-
d) Phát hành trái phiếu (không bao gồm trái phiếu chuyển đổi)	154	D (đồng)	-	-
e) Các khoản vay nước ngoài còn lại	155	D (đồng)	-	-
6. Vốn điều lệ	200	D (đồng)	3.203.108.000.000	3.203.108.000.000
a) Nguồn bổ sung Vốn điều lệ từ nguồn Ngân sách Nhà nước	210	P (đồng)	-	-
b) Nguồn bổ sung Vốn điều lệ từ Quỹ HTSX & PTĐN	220	P (đồng)	-	-
c) Nguồn bổ sung Vốn điều lệ từ Quỹ HTSX của Công ty mẹ	230	P (đồng)	-	-
d) Nguồn bổ sung Vốn điều lệ từ Quỹ ĐTP	240	P (đồng)	-	-
e) Nguồn bổ sung Vốn điều lệ từ Lợi nhuận sau thuế không phải nộp NSNN	250	P (đồng)	-	-
f) Nguồn bổ sung Vốn điều lệ từ việc nhận chuyển giao từ nơi khác	260	P (đồng)	-	-
7. Thuế và các khoản phải nộp NSNN	300	P (đồng)	111.855.296.593	199.116.594.975
a) Nộp NSNN từ hoạt động kinh doanh nội địa	310	P (đồng)	47.363.928.999	65.261.693.082
- Thuế GTGT	311			
+ Số thuế GTGT phải nộp trong kỳ	312	P (đồng)	4.043.653.980	3.076.247.861
+ Số thuế GTGT đã nộp trong kỳ	313	P (đồng)	4.335.431.143	2.957.614.859
- Thuế Tiêu thụ đặc biệt	314			
+ Số thuế Tiêu thụ đặc biệt phải nộp trong kỳ	315	P (đồng)	-	-
+ Số thuế tiêu thụ đặc biệt đã nộp trong kỳ	316	P (đồng)	-	-
- Thuế TNDN	317			
+ Số thuế TNDN phải nộp trong kỳ	318	P (đồng)	3.952.145.420	21.656.583.854
+ Số thuế TNDN đã nộp trong kỳ	319	P (đồng)	19.914.533.436	36.597.872.246
- Các loại thuế khác, thu NSNN khác	320			
+ Số thuế, thu NSNN khác phải nộp trong kỳ	321	P (đồng)	39.368.129.599	40.528.861.367
+ Số thuế, thu NSNN khác đã nộp trong kỳ	322	P (đồng)	38.388.748.343	43.278.299.997
b) Nộp NSNN từ hoạt động kinh doanh XNK	330	P (đồng)	-	-
- Thuế XNK	331			
+ Số thuế XNK phải nộp trong kỳ	332	P (đồng)	-	-
+ Số thuế XNK đã nộp trong kỳ	333	P (đồng)	-	-
- Thuế GTGT hàng nhập khẩu	334			
+ Số thuế GTGT hàng NK phải nộp trong kỳ	335	P (đồng)	-	-
+ Số thuế GTGT hàng NK đã nộp trong kỳ	336	P (đồng)	-	-
- Thuế TTĐB hàng nhập khẩu	337			
+ Số thuế TTĐB hàng NK phải nộp trong kỳ	338	P (đồng)	-	-
+ Số thuế TTĐB hàng NK đã nộp trong kỳ	339	P (đồng)	-	-
- Thuế GTGT hàng xuất khẩu	340			
+ Số thuế GTGT hàng XK phải nộp trong kỳ	341	P (đồng)	-	-
+ Số thuế GTGT hàng XK đã nộp trong kỳ	342	P (đồng)	-	-
- Thuế TTĐB hàng xuất khẩu	343			
+ Số thuế TTĐB hàng XK phải nộp trong kỳ	344	P (đồng)	-	-
+ Số thuế TTĐB hàng XK đã nộp trong kỳ	345	P (đồng)	-	-
c) Lợi nhuận nộp NSNN	350		64.491.367.594	133.854.901.893
- Lợi nhuận phải nộp NSNN	351	P (đồng)	64.491.367.594	133.854.901.893
- Lợi nhuận đã nộp NSNN	352	P (đồng)	104.358.542.999	340.289.876.593
8. Thuế và các khoản còn phải nộp NSNN chuyển năm sau	360	D (đồng)	(46.435.029.153)	8.706.930.175
9. Doanh thu cung ứng sản phẩm, dịch vụ công ích	400	P (đồng)	-	-
10. Người quản lý doanh nghiệp	500			
a) Tổng số Người quản lý doanh nghiệp	510	D (người)	6,85	6,19

- Người quản lý doanh nghiệp chuyên trách	511	D (người)	6,85	6,19
- Người quản lý doanh nghiệp không chuyên trách	512	D (người)	-	-
b) Quỹ tiền lương, thù lao của Người quản lý doanh nghiệp	520			
- Quỹ tiền lương, thù lao kế hoạch	521	P (đồng)	3.407.000.000	3.403.000.000
- Quỹ tiền lương, thù lao thực hiện	522	P (đồng)	3.782.000.000	2.663.000.000
Thu nhập bình quân của Người quản lý doanh nghiệp	523	P (đồng)	45.981.763	35.850.835
11. Người lao động	600			
a) Tổng số Người lao động	610	D (người)	119	113
b) Quỹ tiền lương của Người lao động	620			
- Quỹ tiền lương kế hoạch	621	P (đồng)	17.905.000.000	21.867.000.000
- Quỹ tiền lương thực hiện	622	P (đồng)	20.007.000.000	16.754.000.000
c) Thu nhập bình quân của Người lao động	623	P (đồng)	14.010.504	12.355.457
12. Số dư đầu tư vào Công ty chứng khoán	710	D (đồng)	-	-
a) Phát sinh tăng đầu tư vào Công ty chứng khoán trong kỳ	711	P (đồng)	-	-
b) Thoái vốn đầu tư vào Công ty chứng khoán trong kỳ (giá trị ghi trên sổ sách kế	712	P (đồng)	-	-
b) Số tiền thu từ thoái vốn đầu tư vào Công ty chứng khoán trong kỳ	713	P (đồng)	-	-
13. Số dư đầu tư vào Lĩnh vực bất động sản trong kỳ	720	D (đồng)	-	-
a) Phát sinh tăng đầu tư vào Lĩnh vực bất động sản trong kỳ	721	D (đồng)	-	-
b) Thoái vốn đầu tư vào Lĩnh vực bất động sản trong kỳ (giá trị ghi trên sổ sách k	722	P (đồng)	-	-
c) Số tiền thu từ thoái vốn đầu tư vào Lĩnh vực bất động sản trong kỳ	723	P (đồng)	-	-
14. Số dư đầu tư vào Công ty tài chính, ngân hàng TMCP	730	D (đồng)	29.997.000.000	29.997.000.000
a) Phát sinh tăng đầu tư vào Công ty tài chính, ngân hàng TMCP trong kỳ	731	P (đồng)	-	-
b) Thoái vốn đầu tư vào Công ty tài chính, ngân hàng TMCP trong kỳ (giá trị ghi t	732	P (đồng)	-	-
c) Số tiền thu từ thoái vốn đầu tư vào Công ty tài chính, Ngân hàng TMCP trong	733	P (đồng)	-	-
15. Số dư đầu tư vào Quỹ đầu tư	740	D (đồng)	-	-
a) phát sinh tăng đầu tư vào Quỹ đầu tư trong kỳ	741	P (đồng)	-	-
b) Thoái vốn đầu tư vào Quỹ đầu tư trong kỳ (giá trị ghi trên sổ sách kế toán)	742	P (đồng)	-	-
c) Số tiền thu từ thoái vốn đầu tư vào Quỹ đầu tư trong kỳ	743	P (đồng)	-	-
16. Số dư đầu tư vào Công ty bảo hiểm	750	D (đồng)	-	-
a) Phát sinh tăng đầu tư vào Công ty bảo hiểm trong kỳ	751	P (đồng)	-	-
b) Thoái vốn đầu tư vào Công ty bảo hiểm trong kỳ (giá trị ghi trên sổ sách kế toá	752	P (đồng)	-	-
c) Số tiền thu từ thoái vốn đầu tư vào Công ty bảo hiểm trong kỳ	753	P (đồng)	-	-
17. Tổng Doanh thu kế hoạch	810	P (đồng)	464.140.000.000	919.248.000.000
18. Lợi nhuận kế hoạch trước thuế TNDN	820	P (đồng)	162.861.000.000	445.712.000.000
19. Thuế và các khoản phải nộp NSNN kế hoạch	830	P (đồng)	182.639.000.000	351.353.000.000
20. Tổng kim ngạch	1000	P (nghìn USD)	-	-
a) Kim ngạch xuất khẩu	1110	P (nghìn USD)	-	-
b) Kim ngạch nhập khẩu	1120	P (nghìn USD)	-	-
21. Tổng vốn đầu tư ra nước ngoài	1200	D (nghìn USD)	-	-
a) Đầu tư ra nước ngoài từ nguồn vốn chủ sở hữu của DN	1210	D (nghìn USD)	-	-
- Đầu tư thêm ra nước ngoài từ nguồn vốn CSH của doanh nghiệp trong năm	1211	P (nghìn USD)	-	-
- Thoái vốn đầu tư ra nước ngoài từ nguồn vốn CSH của doanh nghiệp trong năm	1212	P (nghìn USD)	-	-
b) Đầu tư ra nước ngoài từ nguồn vốn huy động trong nước	1220	D (nghìn USD)	-	-
- Đầu tư thêm ra nước ngoài từ nguồn vốn huy động trong nước trong năm	1221	P (nghìn USD)	-	-
- Thoái vốn đầu tư ra nước ngoài từ nguồn vốn huy động trong nước trong năm	1222	P (nghìn USD)	-	-
c) Đầu tư ra nước ngoài từ nguồn vốn huy động nước ngoài	1230	D (nghìn USD)	-	-
- Đầu tư thêm ra nước ngoài từ nguồn vốn huy động nước ngoài trong năm	1231	P (nghìn USD)	-	-
- Thoái vốn đầu tư ra nước ngoài từ nguồn vốn huy động nước ngoài trong năm	1232	P (nghìn USD)	-	-
22. Tổng số thu hồi vốn đầu tư ra nước ngoài	1300	P (nghìn USD)	-	-
a) Thu hồi vốn đầu tư	1310	P (nghìn USD)	-	-
b) Lợi nhuận, cổ tức	1320	P (nghìn USD)	-	-

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

Người lập biểu

Nguyễn Thị Huệ
Nguyễn Thị Huệ

Phụ trách phòng

KT Tổng Giám Đốc
Phó Tổng Giám Đốc

Hoàng Hải Đăng
TỔNG CÔNG TY
ĐỊA ỐC SÀI GÒN
TRÁCH NHIỆM HỮU HẠN
MỘT THÀNH VIÊN
QUẬN 1 - T.P. HỒ CHÍ MINH