

BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG

TỔNG CÔNG TY ĐỊA ỐC SÀI GÒN - TNHH MTV

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

(đã được kiểm toán)



NỘI DUNG

Trang

Báo cáo của Ban Lãnh đạo

02-03

Báo cáo kiểm toán độc lập

04-05

Báo cáo tài chính riêng đã được kiểm toán

06-40

Bảng cân đối kế toán riêng

06-07

Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng

08

Báo cáo lưu chuyển tiền tệ riêng

09

Thuyết minh Báo cáo tài chính riêng

10-40

BÁO CÁO CỦA BAN LÃNH ĐẠO

Ban Lãnh đạo 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 của Tổng Công ty cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022.

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 MTV 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 LÃNH ĐẠO VÀ BAN KIỂM SOÁT

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

Ông Hoàng Song Hà	Chủ tịch	
Ông Võ Hữu Hải	Thành viên	(Thôi giữ chức vụ từ ngày 03/03/2023)
Bà Phan Thị Hoài Hương	Thành viên	(Miễn nhiệm từ ngày 16/08/2022)

Các thành viên của Ban Lãnh đạo đã điều hành Tổng Công ty trong kỳ và tại ngày lập báo cáo này bao gồm:

Ông Lữ Quốc Thắng	Phó Tổng Giám đốc (*)	(Bổ nhiệm ngày 22/08/2022)
Ông Hoàng Hải Đăng	Phó Tổng Giám đốc	(Thôi giữ chức vụ từ ngày 13/03/2023)
Ông Nguyễn Thanh Bình	Phó Tổng Giám đốc	

(*) Ông Lữ Quốc Thắng được phân công phụ trách lãnh đạo, quản lý, điều hành hoạt động của Tổng Công ty từ ngày 03/03/2023 theo Quyết định số 669/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 Hãng Kiểm toán AASC đã thực hiện kiểm toán các Báo cáo tài chính riêng cho Tổng Công ty.

CÔNG BỐ TRÁCH NHIỆM CỦA BAN LÃNH ĐẠO ĐỐI VỚI BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG

Ban Lãnh đạo 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 kỳ. Trong quá trình lập Báo cáo tài chính riêng, Ban Lãnh đạo Tổng Công ty cam kết đã tuân thủ các yêu cầu sau:

- Xây dựng và duy trì kiểm soát nội bộ mà Ban Lãnh đạo 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 Công ty sẽ tiếp tục hoạt động kinh doanh.

Ban Lãnh đạo 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 Lãnh đạo 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 2022, kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ cho năm tài chính kết thúc cùng ngày, phù hợp với Chuẩn mực 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.



(Theo giấy ủy quyền SS/176/US-TCT-V ngày 30/03/2023)

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

BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP

Kính gửi: Hội đồng Thành viên và Ban Lãnh đạo
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 28 tháng 03 năm 2023, từ trang 06 đến trang 40, bao gồm: Bảng cân đối kế toán tại ngày 31 tháng 12 năm 2022, Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh, Báo cáo lưu chuyển tiền tệ cho năm tài chính kết thúc cùng ngày và Bản thuyết minh Báo cáo tài chính riêng.

Trách nhiệm của Ban Lãnh đạo

Ban Lãnh đạo Tổng Công ty chịu trách nhiệm về việc lập và trình bày trung thực và hợp lý Báo cáo tài chính riêng của Tổng 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 Lãnh đạo 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 Lãnh đạo 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 ngoại trừ của chúng tôi.

Cơ sở của ý kiến kiểm toán ngoại trừ

- Tại thời điểm phát hành Báo cáo kiểm toán, số dư của các khoản công nợ phải thu, phải trả tại ngày 31/12/2022 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.
- Tại thời điểm phát hành Báo cáo kiểm toán, một số khoản đầu tư tài chính dài hạn với tổng giá gốc là 1.555,2 tỷ VND chưa có Báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2022. 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 (xem thuyết minh Báo cáo tài chính số 04).

- Tổng Công ty đang theo dõi một số khoản phải thu ngắn hạn tồn đọng đã lâu với tổng giá trị tại ngày 31/12/2022 là 214.974.396.758 VND, trong đó bao gồm 62.788.389.155 VND là các khoản phải thu theo các hợp đồng nhận chuyển nhượng mặt bằng đang chờ hoàn tất thủ tục pháp lý (xem chi tiết tại Thuyết minh số 05) và 152.186.007.603 VND là các khoản phải thu cổ tức, lợi nhuận được chia từ Công ty Cổ phần Phát triển Địa ốc Sài Gòn 5, Công ty TNHH MTV Địa ốc Bình Thạnh, Công ty Cổ phần Phát triển và Kinh doanh Nhà. 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.
- 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 Ụ Cây với số tiền là 30.600.445.017 VND 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, Tổng Công ty đã có văn bản đề nghị cơ quan có thẩm quyền hướng dẫn xử lý. 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.
- Tính đến thời điểm 31/12/2022, Tổng Công ty đã ghi nhận giá vốn hàng bán lũy kế của dự án Chung cư Nguyễn Kim - khu B với số tiền 253.756.497.479 VND, tương ứng với giá thành bình quân là 26.476.617 VND / 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.

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 2022, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ cho năm tài chính kết thúc cùng ngày, phù hợp với Chuẩn mực Kế toán, Chế độ Kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính.

Vấn đề cần nhấn mạnh

Tại Thuyết minh số 7 của Bản thuyết minh Báo cáo tài chính riêng đang trình bày nội dung khoản phải thu Ngân sách Nhà nước theo Quyết định số 394/QĐ-CCTHADS ngày 21/10/2022 về việc thu hồi quyết định khấu trừ tiền trong tài khoản để thi hành án và tình hình giải quyết vụ việc.

Chúng tôi muốn lưu ý người đọc Báo cáo tài chính về thông tin hiện tại cơ quan điều tra đã khởi tố bị can đối với một số thành viên lãnh đạo và nguyên lãnh đạo chủ chốt của Tổng Công ty liên quan đến việc quản lý, sử dụng tài sản Nhà nước.

Các vấn đề cần nhấn mạnh nêu trên không làm thay đổi ý kiến kiểm toán ngoại trừ của chúng tôi

Chi nhánh Công ty TNHH Hãng Kiểm toán AASC



Trần Trung Hiếu

Giám đốc

Giấy chứng nhận đăng ký hành nghề kiểm toán

Số: 2202-2023-002-1

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

Phạm Văn Sang

Kiểm toán viên

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 2022

Mã số	TÀI SẢN	Thuyết minh	31/12/2022	01/01/2022
			VND	VND
100	A. TÀI SẢN NGẮN HẠN		3.365.342.954.136	3.249.727.908.413
110	I. Tiền và các khoản tương đương tiền	03	791.975.477.155	753.424.202.514
111	1. Tiền		81.280.728.720	139.145.236.638
112	2. Các khoản tương đương tiền		710.694.748.435	614.278.965.876
120	II. Đầu tư tài chính ngắn hạn	04	224.488.104.565	6.762.290.611
123	1. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn		224.488.104.565	6.762.290.611
130	III. Các khoản phải thu ngắn hạn		661.673.750.576	795.092.634.998
131	1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	05	237.657.958.031	238.509.073.542
132	2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	06	19.853.219.705	19.664.385.885
136	3. Phải thu ngắn hạn khác	07	412.519.954.220	536.919.175.571
137	4. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi		(8.357.381.380)	-
140	IV. Hàng tồn kho	09	1.603.207.838.836	1.580.450.865.418
141	1. Hàng tồn kho		1.603.207.838.836	1.580.450.865.418
150	V. Tài sản ngắn hạn khác		83.997.783.004	113.997.914.872
151	1. Chi phí trả trước ngắn hạn	14	49.862.374.064	45.414.225.625
152	2. Thuế GTGT được khấu trừ		3.254.442.610	6.486.941.646
153	3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	17	30.880.966.330	62.096.747.601
200	B. TÀI SẢN DÀI HẠN		2.573.084.804.456	2.585.877.617.404
210	I. Các khoản phải thu dài hạn		40.994.386	26.225.066
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	1.552.255.017
219	3. Dự phòng phải thu dài hạn khó đòi		(2.497.796.676)	(2.512.565.996)
220	II. Tài sản cố định		662.059.101	782.740.917
221	1. Tài sản cố định hữu hình	11	648.459.101	755.940.917
222	- Nguyên giá		7.833.910.676	7.833.910.676
223	- Giá trị hao mòn lũy kế		(7.185.451.575)	(7.077.969.759)
227	2. Tài sản cố định vô hình	12	13.600.000	26.800.000
228	- Nguyên giá		736.514.060	736.514.060
229	- Giá trị hao mòn lũy kế		(722.914.060)	(709.714.060)
230	III. Bất động sản đầu tư	13	153.809.929.806	161.817.740.790
231	- Nguyên giá		264.132.386.923	264.132.386.923
232	- Giá trị hao mòn lũy kế		(110.322.457.117)	(102.314.646.133)
240	IV. Tài sản dở dang dài hạn	10	181.542.425.784	171.880.907.460
242	1. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang		181.542.425.784	171.880.907.460
250	V. Đầu tư tài chính dài hạn	04	2.223.659.567.397	2.237.704.931.977
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	502.305.479.495
254	4. Dự phòng giảm giá đầu tư tài chính dài hạn		(45.871.836.847)	(31.826.472.267)
260	VI. Tài sản dài hạn khác		13.369.827.982	13.665.071.194
261	1. Chi phí trả trước dài hạn	14	12.638.769.498	12.987.808.680
262	2. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	31.a	731.058.484	677.262.514
270	TỔNG CỘNG TÀI SẢN		5.938.427.758.592	5.835.605.525.817

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2022
(tiếp theo)

Mã số	NGUỒN VỐN	Thuyết minh	31/12/2022 VND	01/01/2022 VND
300	C. NỢ PHẢI TRẢ		948.829.336.245	880.816.593.688
310	I. Nợ ngắn hạn		270.591.476.998	204.363.501.212
311	1. Phải trả người bán ngắn hạn	15	57.491.317.180	57.799.142.018
312	2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	16	3.278.265.540	4.066.596.765
313	3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	17	39.881.300.433	15.661.718.448
314	4. Phải trả người lao động		8.436.531.531	10.228.813.475
315	5. Chi phí phải trả ngắn hạn	18	12.741.441.626	10.019.646.009
318	6. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	19	2.156.969.695	2.117.094.658
319	7. Phải trả ngắn hạn khác	20a	137.216.675.550	96.199.602.249
322	8. Quỹ khen thưởng phúc lợi		9.388.975.443	8.270.887.590
330	II. Nợ dài hạn		678.237.859.247	676.453.092.476
337	1. Phải trả dài hạn khác	20b	675.327.859.247	674.843.092.476
343	2. Quỹ phát triển khoa học và công nghệ		2.910.000.000	1.610.000.000
400	D. VỐN CHỦ SỞ HỮU		4.989.598.422.347	4.954.788.932.129
410	I. Vốn chủ sở hữu	21	4.984.486.411.701	4.949.676.921.483
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		1.004.885.102.310	968.676.128.737
421	3. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối		39.261.444.065	40.660.927.420
421a	LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối kỳ trước		39.261.444.065	40.449.586.989
421b	LNST chưa phân phối kỳ này		-	211.340.431
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		5.938.427.758.592	5.835.605.525.17



PHÓ TỔNG GIÁM ĐỐC

Lữ Quốc Cường

Ngô Thị Hải
Người lập

Nguyễn Thị Huệ
Phụ trách kế toán

theo giấy ủy quyền số 176/UG-TCT-V/ ngày 30/03/2023
TP. Hồ Chí Minh, ngày 28 tháng 03 năm 2023

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH RIÊNG

Năm 2022

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Năm 2022	Năm 2021
			VND	VND
01	1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	23	119.069.346.560	163.217.064.451
02	2. Các khoản giảm trừ doanh thu		-	-
10	3. Doanh thu thuần bán hàng và cung cấp dịch vụ		119.069.346.560	163.217.064.451
11	4. Giá vốn hàng bán	24	46.676.049.225	114.798.041.392
20	5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ		72.393.297.335	48.419.023.059
21	6. Doanh thu hoạt động tài chính	25	133.834.816.365	127.927.338.054
22	7. Chi phí tài chính	26	14.114.439.514	17.196.009.571
23	Trong đó: Chi phí lãi vay		-	-
25	8. Chi phí bán hàng	26	-	-
26	9. Chi phí quản lý doanh nghiệp	27	52.255.941.077	39.998.758.983
30	10. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh		139.857.733.109	119.151.592.559
31	11. Thu nhập khác	28	3.493.865.765	1.841.111.647
32	12. Chi phí khác	29	950.702.300	1.637.053.229
40	13. Lợi nhuận khác		2.543.163.465	204.058.418
50	14. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế		142.400.896.574	119.355.650.977
51	15. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	30	7.825.424.019	3.935.699.965
52	16. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại	31.b	(48.795.970)	6.695.933.815
60	17. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp		<u>134.624.268.525</u>	<u>108.724.017.197</u>

Ngô Thị Hải
Người lập

Nguyễn Thị Huệ
Phụ trách kế toán



PHÓ TỔNG GIÁM ĐỐC

Liễu Quốc Cường

Chào giấy ủy quyền số 176/UB-TT-V.P ngày 30/12/23
TP. Hồ Chí Minh, ngày 28 tháng 03 năm 2023

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ RIÊNG

Năm 2022

(Theo phương pháp trực tiếp)

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Năm 2022 VND	Năm 2021 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		124.737.883.894	127.947.474.195
02	2. Tiền chi trả cho người cung cấp hàng hóa và dịch vụ		(26.230.596.793)	(69.986.353.748)
03	3. Tiền chi trả cho người lao động		(22.745.766.444)	(18.536.705.168)
05	4. Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp		(3.014.698.646)	(19.914.533.436)
06	5. Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh		18.876.080.146	22.443.124.761
07	6. Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh		(99.317.515.467)	(55.921.227.248)
20	<i>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh</i>		<i>(7.694.613.310)</i>	<i>(13.968.220.644)</i>
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		(4.445.149.817)	(200.491.000)
22	2. Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán tài sản cố định và các tài sản dài hạn khác		-	83.000.000
23	3. Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác		(222.382.808.884)	(4.743.269.381)
24	4. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác		4.921.377.512	-
25	5. Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác		-	(909.000.000)
27	6. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia		304.969.660.982	135.028.952.154
30	<i>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư</i>		<i>83.063.079.793</i>	<i>129.259.191.773</i>
III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH				
36	1. Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu		(36.817.191.842)	(110.358.542.999)
40	<i>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính</i>		<i>(36.817.191.842)</i>	<i>(110.358.542.999)</i>
50	<i>Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ</i>		<i>38.551.274.641</i>	<i>4.932.428.130</i>
60	Tiền và tương đương tiền đầu kỳ		753.424.202.514	748.491.774.384
70	Tiền và tương đương tiền cuối kỳ	03	791.975.477.155	753.424.202.514



PHÓ TỔNG GIÁM ĐỐC

Lưu Quốc Thống

Ngô Thị Hải
Người lập

Nguyễn Thị Huệ
Phụ trách kế toán

(Theo giấy ủy quyền số 176/UB-TCT-VP ngày 30/05/2023)
TP. Hồ Chí Minh, ngày 28 tháng 03 năm 2023

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG

Năm 2022

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 Tổng 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 VND.

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:

Tổng Công ty có các đơn vị trực thuộc sau:	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, công ty 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 31/12/2022 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 và 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/chí phí phát hành cộng các chí 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, chí 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 chí phí phát sinh liên quan trực tiếp đến việc phát hành nợ phải trả tài chính đó.

Giá trị sau ghi nhận ban đầu

Tài sản tài chính và nợ phải trả tài chính chưa được đánh giá theo giá trị hợp lý tại ngày kết thúc kỳ kế toán năm 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.

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 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 cuối kỳ được hạch toán vào kết quả hoạt động kinh doanh của năm tài chính.

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

Các khoản đầu tư 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 kỳ 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.

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. Các khoản phải thu được phân loại là ngắn hạn và dài hạn trên Báo cáo tài chính riêng căn cứ kỳ hạn còn lại của các khoản phải thu tại ngày báo cáo.

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 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 kỳ 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 văn phòng	03 - 05	năm
- Các tài sản khác	07	năm
- Phần mềm quản lý	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		

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 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.

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 . Chi phí trả trước

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

Việc tính và phân bổ chi phí trả trước dài hạn vào chi phí sản xuất kinh doanh từng năm tài chính được căn cứ vào tính chất, mức độ từng loại chi phí để lựa chọn phương pháp và tiêu thức phân bổ hợp lý.

2.16 . 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. Các khoản phải trả được phân loại ngắn hạn và dài hạn trên Báo cáo tài chính riêng căn cứ theo kỳ hạn còn lại của các khoản phải trả tại ngày báo cáo.

2.17 . 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 năm tài chính.

Việc ghi nhận các khoản chi phí phải trả vào chi phí sản xuất, kinh doanh trong kỳ được thực hiện theo nguyên tắc phù hợp giữa doanh thu và chi phí phát sinh trong kỳ. 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.

2.18 . 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.

2.19 . 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 phản ánh kết quả kinh doanh (lãi, lỗ) sau thuế thu nhập doanh nghiệp và tình hình phân chia lợi nhuận hoặc xử lý lỗ của Tổng Công ty.

2.20 . Doanh thu

Doanh thu được ghi nhận khi Tổng Công ty có khả năng nhận được các lợi ích kinh tế có thể xác định một cách chắc chắn. Doanh thu được xác định theo giá trị hợp lý của các khoản đã thu hoặc sẽ thu được sau khi trừ đi các khoản chiết khấu thương mại, giảm giá hàng bán, hàng bán bị trả lại.

Doanh thu hoạt động tài chính

Doanh thu phát sinh từ tiền lãi 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.

2.21 . Giá vốn hàng bán

Giá vốn hàng bán trong kỳ được ghi nhận phù hợp với doanh thu phát sinh trong kỳ 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 kỳ.

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 được phê duyệt, đã phát sinh thực tế 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 kỳ 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).

2.22 . 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;
- Chi phí đi vay vốn;
- 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 kỳ không bù trừ với doanh thu hoạt động tài chính.

2.23 . 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 hoàn 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 kỳ 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

Trong năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2022, 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.

2.24 . 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 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

	31/12/2022	01/01/2022
	VND	VND
Tiền mặt	446.940.333	68.562.838
Tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn	80.833.788.387	139.076.673.800
Các khoản tương đương tiền (*)	710.694.748.435	614.278.965.876
	791.975.477.155	753.424.202.514

(*) Tại ngày 31/12/2022, các khoản tương đương tiền là tiền gửi có kỳ hạn từ 1 tháng đến 3 tháng có tổng giá trị 710.694.748.435 VND được gửi tại các ngân hàng thương mại với lãi suất giao động từ 5,0% - 6,0%/năm.

4 . CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH

a) Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn

	31/12/2022		01/01/2022	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
	VND	VND	VND	VND
Đầu tư ngắn hạn				
- Tiền gửi có kỳ hạn (*)	224.488.104.565	-	6.762.290.611	-
	224.488.104.565	-	6.762.290.611	-

(*) Tại ngày 31/12/2022, đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn là các khoản tiền gửi có kỳ hạn từ 6 tháng đến 12 tháng có tổng giá trị 224.488.104.565 VND được gửi tại các ngân hàng thương mại với lãi suất giao động từ 8,0% - 9,0%/năm.

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
Năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2022

4 . CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH

b) Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác

	Mã chứng khoán	31/12/2022				01/01/2022			
		Giá gốc	Dự phòng	Tỷ lệ biểu quyết	%	Giá gốc	Dự phòng	Tỷ lệ biểu quyết	%
Đầu tư vào Công ty con									
- Công ty TNHH MTV Địa ốc Bình Thạnh (*)		486.776.376.972	(20.227.125.619)	-	100,00%	486.776.376.972	(12.171.899.342)	-	100,00%
- Công ty CP Phát triển Địa ốc Sài Gòn 5 (*)		52.703.000.000	-	-	100,00%	52.703.000.000	-	-	100,00%
- Công ty CP Đầu tư Xây dựng và Kinh Doanh Nhà Sài Gòn		362.153.876.972	(20.227.125.619)	-	99,78%	362.153.876.972	(12.171.899.342)	-	99,78%
- Công ty CP Địa ốc 10		15.513.500.000	-	-	51,71%	15.513.500.000	-	-	51,71%
- Công ty CP Địa ốc Tân Bình (*)		15.300.000.000	-	-	51,00%	15.300.000.000	-	-	51,00%
- Công ty CP Địa ốc Tân Bình (*)		41.106.000.000	-	-	51,00%	41.106.000.000	-	-	51,00%
Đầu tư vào Công ty liên doanh, liên kết									
- Công ty CP Phát triển và Kinh doanh nhà		1.280.449.547.777	(20.932.311.228)	-	30,00%	1.280.449.547.777	(18.537.672.925)	-	30,00%
- Công ty CP Đầu tư và Kinh doanh Địa ốc III		672.570.000.000	-	-	30,00%	672.570.000.000	-	-	30,00%
- Công ty CP Đầu tư và Địa ốc Sài Gòn Chợ Lớn		3.500.000.000	-	-	25,00%	3.500.000.000	-	-	25,00%
- Công ty Liên doanh Đại Dương		10.587.500.000	(10.007.954.181)	-	46,03%	10.587.500.000	(7.573.525.540)	-	46,03%
- Công ty TNHH Vườn. Thiên Đàng Sài Gòn (Saigon Sky Garden)		91.736.738.739	-	-	20,00%	91.736.738.739	-	-	20,00%
- Công ty Liên doanh Cao ốc Indochine (Indochine Hotel) (*)		45.938.124.000	-	-	30,00%	45.938.124.000	-	-	30,00%
- Công ty Liên doanh Cao ốc Indochine (Indochine Hotel) (*)		16.983.241.000	-	-	30,00%	16.983.241.000	-	-	30,00%
- Công ty Liên doanh căn hộ Sài Gòn		7.851.316.000	(7.851.316.000)	-	30,00%	7.851.316.000	(7.851.316.000)	-	30,00%
- Công ty CP Địa ốc Thủ Thiêm		12.000.000.000	(376.467.510)	-	20,00%	12.000.000.000	(376.467.510)	-	20,00%
- Công ty CP Địa ốc 11 (*)	D11	6.000.000.000	-	-	20,00%	6.000.000.000	-	-	20,00%
- Công ty CP Địa ốc Chợ Lớn (*)	RCL	19.596.000.000	-	-	20,00%	19.596.000.000	-	-	20,00%
- Công ty CP Địa ốc 6		2.400.000.000	(1.346.181.964)	-	20,00%	2.400.000.000	(1.346.181.964)	-	20,00%
- Công ty CP Địa ốc 7		2.880.000.000	-	-	20,00%	2.880.000.000	-	-	20,00%
- Công ty CP Địa ốc 8		4.500.000.000	-	-	25,00%	4.500.000.000	-	-	25,00%
- Công ty CP Đầu tư Địa ốc Gia Định		34.460.000.000	-	-	45,10%	34.460.000.000	-	-	45,10%
- Công ty CP Tư vấn và Kinh doanh Địa ốc Sài Gòn		747.900.000	(747.900.000)	-	34,00%	747.900.000	(747.900.000)	-	34,00%
- Công ty CP Xây dựng Địa ốc Nam Việt		750.000.000	(602.491.573)	-	20,00%	750.000.000	(642.281.911)	-	20,00%
- Công ty TNHH Keppel Land Watco - I,II,III,IV,V		347.948.728.038	-	-	16,00%	347.948.728.038	-	-	16,00%

Tổng Công ty Địa ốc Sài Gòn - TNHH MTV

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

Báo cáo tài chính riêng
Năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2022

	Mã chứng khoán	31/12/2022		01/01/2022	
		Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
		VND	VND	VND	VND
Đầu tư vào đơn vị khác		502.305.479.495	(4.712.400.000)	502.305.479.495	(1.116.900.000)
- Ngân hàng TMCP Phát triển TP.HCM (*)	HDB	29.997.000.000	-	29.997.000.000	-
- Công ty CP Đầu tư Kinh doanh Điện lực TP.HCM (*)	HTE	7.650.000.000	(4.712.400.000)	7.650.000.000	(1.116.900.000)
- Công ty CP Đầu tư và Kinh doanh nhà (*)	ITC	178.139.423.410	-	178.139.423.410	-
- Công ty CP Địa ốc Bình Chánh		12.000.000.000	-	12.000.000.000	-
- Công ty CP Phát triển Nhà Bắc Trung Nam		4.000.000.000	-	4.000.000.000	-
- Công ty CP Kiểm định Xây dựng Sài Gòn		1.942.000.000	-	1.942.000.000	-
- Công ty Liên doanh Hữu hạn Vietcombank - Bonday (Harbour View Hotel)		2.237.045.127	-	2.237.045.127	-
- Công ty CP Đầu tư Xây dựng Phát triển Sài Gòn		2.000.000.000	-	2.000.000.000	-
- Dự án Phú Mỹ (Công ty CP ĐT XD Kinh doanh nhà Sài Gòn)		264.030.074.446	-	264.030.074.446	-
- Dự án Khu lưu trú CN (Tổng công ty Du lịch Sài Gòn)		309.936.512	-	309.936.512	-
		2.269.531.404.244	(45.871.836.847)	2.269.531.404.244	(31.826.472.267)

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 31/12/2022 của các khoản đầu tư còn lại.

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

Đến thời điểm 31/12/2022, Công ty đang theo dõi số lượng cổ phiếu (bao gồm cổ phiếu thường) như sau:

- + Số lượng 1.310.400 cổ phiếu của Công ty Cổ phần Địa ốc 11 (Mã chứng khoán: D11);
- + Số lượng 6.743.700 cổ phiếu của Ngân hàng TMCP Phát triển TP.HCM (Mã chứng khoán: HDB);
- + Số lượng 2.772.000 cổ phiếu của Công ty Cổ phần Địa ốc Chợ Lớn (Mã chứng khoán: RCL);
- + Số lượng 18.521.948 cổ phiếu của Công ty Cổ phần Đầu tư và Kinh doanh Nhà (Mã chứng khoán: ITC);
- + Số lượng 525.000 cổ phiếu của Công ty Cổ phần Đầu tư và Kinh doanh Địa ốc III;
- + Số lượng 675.000 cổ phiếu của Công ty Cổ phần Địa ốc 8;
- + Số lượng 100.000 cổ phiếu của Công ty Kiểm định Xây dựng Sài Gòn.



5 . PHẢI THU CỦA KHÁCH HÀNG

	31/12/2022		01/01/2022	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
	VND	VND	VND	VND
a) Ngắn hạn				
<u>Bên liên quan</u>				
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	2.239.195.620	-	2.703.596.262	-
Trong đó:				
+ Tiền chuyển nhượng mặt bằng 36 Cư xá Lữ Gia	1.665.898.297	-	1.665.898.297	-
+ Tiền thuê văn phòng	573.297.323	-	1.037.697.965	-
Công ty CP Địa ốc Chợ Lớn	1.815.411.381	-	1.815.411.381	-
Công ty CP Địa ốc Tân Bình	74.543.000	-	229.401.655	-
	63.436.229.478	-	64.055.488.775	-
<u>Bên khác</u>				
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	-
Các khoản phải thu khách hàng ngắn hạn khác	51.196.379.455	-	51.428.235.669	-
	174.221.728.553	-	174.453.584.767	-
b) Dài hạn				
<u>Bên khác</u>				
Công ty TNHH MTV Phòng Dữ	744.877.000	(744.877.000)	744.877.000	(744.877.000)
Các khoản phải thu khách hàng dài hạn khác	241.659.045	(241.659.045)	241.659.045	(241.659.045)
	986.536.045	(986.536.045)	986.536.045	(986.536.045)

(*) 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

	31/12/2022		01/01/2022	
	<u>Giá trị</u>	<u>Dự phòng</u>	<u>Giá trị</u>	<u>Dự phòng</u>
	VND	VND	VND	VND
<u>Bên liên quan</u>				
Công ty CP Tư vấn và Kinh doanh Địa ốc Sài Gòn	444.661.700	-	444.661.700	-
	<u>444.661.700</u>	<u>-</u>	<u>444.661.700</u>	<u>-</u>
<u>Bên khác</u>				
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	-
Trả trước cho người bán ngắn hạn khác	15.023.148.855	-	14.834.315.035	-
	<u>19.408.558.005</u>	<u>-</u>	<u>19.219.724.185</u>	<u>-</u>

7 . PHẢI THU KHÁC

	31/12/2022		01/01/2022	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
	VND	VND	VND	VND
a) Ngắn hạn				
a.1) <u>Chi tiết theo nội dung</u>				
Phải thu về cổ tức và lợi nhuận được chia	212.464.093.668	-	356.344.310.509	-
Phải thu về lãi tiền gửi, tiền cho vay	7.276.535.241	-	3.912.870.686	-
Phải thu về bảo hiểm xã hội	296.563.402	-	250.973.006	-
Tạm ứng	347.622.750	-	193.962.751	-
Ký cược, ký quỹ	162.186.000	-	162.186.000	-
Phải thu khác	191.972.953.159	(8.357.381.380)	176.054.872.619	-
	412.519.954.220	(8.357.381.380)	536.919.175.571	-
a.2) <u>Chi tiết theo đối tượng</u>				
<u>Bên liên quan</u>				
Công ty CP Phát triển Địa ốc Sài Gòn 5	63.520.092.755	-	63.425.355.679	-
Công ty TNHH MTV Địa ốc Bình Thạnh	54.571.404.219	-	51.786.708.504	-
Công ty Liên doanh Đại dương (Ocean place)	44.991.998.940	-	114.945.377.259	-
Công ty CP Phát triển và Kinh doanh Nhà	43.717.050.000	-	43.717.050.000	-
Công ty CP Đầu tư Xây dựng và Kinh doanh Nhà Sài Gòn	3.851.050.000	-	3.851.050.000	-
Công ty CP Xây dựng và Kinh doanh Địa ốc III	2.362.360.631	-	2.362.360.631	-
Công ty CP Đầu tư và Địa ốc Sài Gòn Chợ Lớn	317.607.000	-	317.607.000	-
Công ty Cổ phần Du lịch Thủ Đức	138.830.190	-	138.830.190	-
Công ty Cổ phần Địa ốc Tân Bình	24.438.816	-	24.438.816	-
Công ty CP Địa ốc Thủ Thiêm	-	-	2.245.906.982	-
Công ty CP Địa ốc 8	-	-	2.700.000.000	-
	213.494.832.551	-	285.514.685.061	-

7 . PHẢI THU KHÁC (tiếp theo)

	31/12/2022		01/01/2022	
	Giá trị VND	Dự phòng VND	Giá trị VND	Dự phòng VND
<u>Bên khác</u>				
Phải thu Ban Giải phóng mặt bằng quận 10 ⁽¹⁾	151.198.811.426	-	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⁾	8.922.822.654	(8.357.381.380)	9.077.652.256	-
Ngân sách Nhà nước ⁽⁴⁾	4.991.527.079	-	-	-
Các khách hàng khác	9.037.103.926	-	77.307.887.744	-
	199.025.121.669	(8.357.381.380)	251.404.490.510	-
b) Dài hạn				
<u>b.1) Chi tiết theo nội dung</u>				
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	-	35.994.386	(14.769.320)
	1.552.255.017	(1.511.260.631)	1.552.255.017	(1.526.029.951)
<u>b.2) Chi tiết theo đối tượng</u>				
<u>Bên liên quan</u>				
Công ty CP Đầu tư và Kinh doanh Địa ốc III	1.511.260.631	(1.511.260.631)	1.511.260.631	(1.511.260.631)
	1.511.260.631	(1.511.260.631)	1.511.260.631	(1.511.260.631)
<u>Bên khác</u>				
Các khách hàng khác	40.994.386	-	40.994.386	(14.769.320)
	40.994.386	-	40.994.386	(14.769.320)

(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 là 295.212.176.426 VND. Trong đó:

+ Số tiền đã ghi nhận quyết toán đưa vào giá vốn giai đoạn 1 là 144.013.365.000 VND;
+ Số tiền còn lại chờ quyết toán: 151.198.811.426 VND.

(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.

(4) Đây là khoản tiền phải thu Ngân sách Nhà nước theo Quyết định số 394/QĐ-CCTHADS ngày 21/10/2022 về việc thu hồi quyết định khấu trừ tiền trong tài khoản để thi hành án. Theo Thông báo số 479/TB-VC3-V4 ngày 28/11/2022 của Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh, sau khi nhận được đơn đề nghị kháng nghị của Tổng Công ty, Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh đã yêu cầu Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh chuyển hồ sơ vụ án nêu trên để xem xét giải quyết theo thẩm quyền nhưng vẫn chưa nhận được hồ sơ vụ án theo quy định pháp luật. Do đó, Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh thực hiện lưu đơn đề theo dõi và tiếp tục xem xét giải quyết khi nhận được hồ sơ.

8 . NỢ XẤU

	31/12/2022		01/01/2022	
	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	-
- Công ty CP Địa ốc Ngân Hiệp	8.922.822.654	565.441.274	-	-
- Các khoản khác	241.659.045	-	256.428.365	-
	11.420.619.330	565.441.274	2.512.565.996	-

9 . HÀNG TỒN KHO

	31/12/2022		01/01/2022	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
	VND	VND	VND	VND
Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang ^(*)	1.286.046.366.041	-	1.263.289.392.623	-
Hàng hoá	83.885.646.000	-	83.885.646.000	-
Hàng hóa bất động sản	233.275.826.795	-	233.275.826.795	-
	1.603.207.838.836	-	1.580.450.865.418	-

(*) Số dư chi tiết các dự án như sau:

	31/12/2022	01/01/2022
	VND	VND
- Dự án Chung cư Nguyễn Kim B	839.976.893.647	818.577.194.007
- Dự án cụm chung cư An Hội	339.953.924.274	343.905.728.306
- Dự án Khu lưu trú công nhân - khu B	91.533.438.088	88.934.738.035
- Các dự án khác	14.582.110.032	11.871.732.275
	1.286.046.366.041	1.263.289.392.623

10 . CHI PHÍ XÂY DỰNG CƠ BẢN DỒ DANG

	31/12/2022	01/01/2022
	VND	VND
Xây dựng cơ bản		
- Dự án Cao ốc văn phòng 257 Điện Biên Phủ Q.3	176.463.699.064	171.880.907.460
Sửa chữa lớn		
- Sửa chữa tòa nhà 94, 96 Nguyễn Du	5.078.726.720	-
	181.542.425.784	171.880.907.460

11 . TÀI SẢN CÓ 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 kỳ	2.227.489.448	30.136.364	3.799.160.853	1.630.334.011	146.790.000	7.833.910.676
Số dư cuối kỳ	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 kỳ	2.227.489.448	30.136.364	3.091.953.278	1.581.600.669	146.790.000	7.077.969.759
- Khấu hao trong kỳ	-	-	90.281.820	17.199.996	-	107.481.816
Số dư cuối kỳ	2.227.489.448	30.136.364	3.182.235.098	1.598.800.665	146.790.000	7.185.451.575
Giá trị còn lại						
Tại ngày đầu kỳ	-	-	707.207.575	48.733.342	-	755.940.917
Tại ngày cuối kỳ	-	-	616.925.755	31.533.346	-	648.459.101

- Nguyên giá TSCĐ hữu hình cuối kỳ đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng: 7.025.656.131 VND.

12 . TÀI SẢN CỐ ĐỊNH VÔ HÌNH

	Phần mềm máy tính VND	Tài sản cố định khác VND	Cộng VND
Nguyên giá			
Số dư đầu kỳ	604.186.760	132.327.300	736.514.060
Số dư cuối kỳ	604.186.760	132.327.300	736.514.060
Giá trị hao mòn lũy kế			
Số dư đầu kỳ	577.386.760	132.327.300	709.714.060
- Khấu hao trong kỳ	13.200.000	-	13.200.000
Số dư cuối kỳ	590.586.760	132.327.300	722.914.060
Giá trị còn lại			
Tại ngày đầu kỳ	26.800.000	-	26.800.000
Tại ngày cuối kỳ	13.600.000	-	13.600.000

- Nguyên giá TSCĐ vô hình cuối kỳ đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng: 696.514.060 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		
Số dư đầu kỳ	264.132.386.923	264.132.386.923
Số dư cuối kỳ	264.132.386.923	264.132.386.923
Giá trị hao mòn lũy kế		
Số dư đầu kỳ	102.314.646.133	102.314.646.133
- Khấu hao trong kỳ	8.007.810.984	8.007.810.984
Số dư cuối kỳ	110.322.457.117	110.322.457.117
Giá trị còn lại		
Tại ngày đầu kỳ	161.817.740.790	161.817.740.790
Tại ngày cuối kỳ	153.809.929.806	153.809.929.806

14 . CHI PHÍ TRẢ TRƯỚC

	31/12/2022 VND	01/01/2022 VND
a) Ngắn hạn		
Công cụ dụng cụ xuất dùng	225.051.423	15.480.581
Chi phí lãi vay Rạch U cây năm 2010 - 2013	30.600.445.017	30.600.445.017
Chi phí quản lý chung cư, tiền thăm định giá	17.850.841.031	14.798.300.027
Thuế đất phi nông nghiệp	1.186.036.593	-
	49.862.374.064	45.414.225.625
b) Dài hạn		
Chi phí thuê đất Kho Bình Dương	12.278.810.880	12.818.538.768
Công cụ dụng cụ xuất dùng	359.958.618	169.269.912
	12.638.769.498	12.987.808.680

15 . PHẢI TRẢ NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN

	31/12/2022		01/01/2022	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
	VND	VND	VND	VND
<u>Bên liên quan</u>				
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 Đầu tư Xây dựng và Kinh doanh Nhà Sài Gòn	1.020.426.690	1.020.426.690	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 Thiên	580.650.000	580.650.000	580.650.000	580.650.000
Công ty Cổ phần Địa ốc 6	6.490.232.514	6.490.232.514	6.490.232.514	6.490.232.514
Công ty TNHH MTV Địa ốc Bình Thạnh	275.000.000	275.000.000	275.000.000	275.000.000
Cty Cổ phần Xây dựng Địa ốc Nam Việt	37.793.604	37.793.604	37.793.604	37.793.604
	15.086.449.891	15.086.449.891	15.047.945.391	15.047.945.391
<u>Bên khác</u>				
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 Xây dựng An Phong	19.263.436.550	19.263.436.550	19.263.436.551	19.263.436.551
Công ty CP Xây dựng số 5	4.236.614.549	4.236.614.549	6.831.578.549	6.831.578.549
Công ty TNHH Thương Mại Xuất nhập khẩu Thép Nghĩa Dũng	4.350.392.145	4.350.392.145	4.350.392.145	4.350.392.145
Công ty TNHH Thương mại dịch vụ Vận Tải Hoàng Lê	3.853.036.290	3.853.036.290	3.853.036.290	3.853.036.290
Công ty Cổ phần Sản Xuất Thương Mại Sài Gòn	3.370.297.750	3.370.297.750	3.370.297.750	3.370.297.750
Công ty TNHH Thương mại Xây dựng Diệp Phát	2.450.702.819	2.450.702.819	2.450.702.819	2.450.702.819
Phải trả người bán ngắn hạn khác	3.491.702.375	3.491.702.375	1.243.067.712	1.243.067.712
	42.404.867.289	42.404.867.289	42.751.196.627	42.751.196.627

16 . NGƯỜI MUA TRẢ TIỀN TRƯỚC NGẮN HẠN

	31/12/2022		01/01/2022	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
	VND	VND	VND	VND
<u>Bên liên quan</u>				
Công ty CP Địa ốc 7	-	-	-	-
	-	-	-	-
<u>Bên khác</u>				
Các khách hàng khác	3.278.265.540	3.278.265.540	4.066.596.765	4.066.596.765
	3.278.265.540	3.278.265.540	4.066.596.765	4.066.596.765

17 . THUẾ VÀ CÁC KHOẢN PHẢI NỘP NHÀ NƯỚC

	Số phải thu đầu kỳ	Số phải nộp đầu kỳ	Số phải nộp trong kỳ	Số phải thu cuối kỳ	Số phải nộp cuối kỳ
	VND	VND	VND	VND	VND
Thuế Giá trị gia tăng	25.865.060.572	357.899.847	6.144.890.922	23.281.885.840	222.009.802
Thuế Thu nhập doanh nghiệp	12.675.779.167	-	8.252.854.293	7.437.623.520	-
Thuế Thu nhập cá nhân	473.435.156	-	616.898.100	161.456.970	-
Thuế Nhà đất, Tiền thuế đất	801.255.282	1.476.868.082	23.918.152.414	-	2.736.292.405
Phí, lệ phí và các khoản phải nộp khác	22.281.217.424	13.826.950.519	97.367.172.527	-	36.922.998.226
	62.096.747.601	15.661.718.448	136.299.968.256	30.880.966.330	39.881.300.433

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.

18 . CHI PHÍ PHẢI TRẢ NGẮN HẠN

	31/12/2022	01/01/2022
	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	3.567.566.488	3.567.566.488
- Trích trước tạm tính giá vốn Dự án Nguyễn Kim	451.402.777	185.953.636
- Trích trước tạm tính giá vốn ba căn hộ Thuận Kiều đã bán	1.692.990.441	1.692.990.441
- Trích trước chi phí vận hành Dự án An Hội 3	3.375.000.000	1.908.213.500
- Chi phí phải trả khác	1.830.321.598	840.761.622
	12.741.441.626	10.019.646.009

19 . DOANH THU CHƯA THỰC HIỆN NGẮN HẠN

	31/12/2022	01/01/2022
	VND	VND
- Doanh thu chung cư Nguyễn Kim B	2.156.969.695	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
	2.156.969.695	2.117.094.658

20 . PHẢI TRẢ KHÁC

	31/12/2022	01/01/2022
	VND	VND
a) Ngắn hạn		
- Kinh phí công đoàn	151.857.229	84.479.023
- Bảo hiểm y tế	134.770.093	139.849.718
- Bảo hiểm thất nghiệp	30.473.606	31.389.265
- Phải trả VPĐH Công ty Kings Harmony International Ltd ⁽¹⁾	69.511.546.329	68.906.980.832
- Nhận ký quỹ, ký cược ngắn hạn	7.500.000	7.500.000
- Kinh phí bảo trì 2%	19.760.390.264	19.621.964.246
- Phải trả Công ty Cổ phần Địa ốc Thủ Thiêm ⁽²⁾	31.059.196.105	-
- Các khoản phải trả, phải nộp khác	16.560.941.924	7.407.439.165
	137.216.675.550	96.199.602.249
b) Dài hạn		
- Nhận ký quỹ, ký cược dài hạn	9.947.892.709	9.782.221.490
- Phải trả về nhận vốn góp hợp tác đầu tư	655.493.773.744	655.493.773.744
+ Công ty CP Địa ốc Ngân Hiệp ⁽³⁾	481.393.352.166	481.393.352.166
+ Công ty CP Đầu tư và Phát triển Nguyễn Kim ⁽⁴⁾	174.100.421.578	174.100.421.578
- Các khoản phải trả, phải nộp khác	9.886.192.794	9.567.097.242
	675.327.859.247	674.843.092.476
c) Trong đó: Phải trả khác là các bên liên quan		
- Công ty Cổ phần Xây dựng Địa ốc Nam Việt	44.191.648	45.229.744
- Công ty Cổ phần Địa ốc Thủ Thiêm	31.059.196.105	-
- Công ty Cổ phần Địa ốc 6	7.837.755.000	7.837.755.000
- Công ty Cổ phần Phát triển Địa ốc Sài Gòn 5	168.575.778	34.444.354
	39.109.718.531	7.917.429.098

(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) Ngày 31/03/2022, Tổng Công ty có nhận số tiền 30.366.566.926 VND từ Công ty Cổ phần Địa ốc Thủ Thiêm ("ĐOTT") với nội dung "Nộp khoản lợi nhuận định mức hợp tác còn lại Dự án Khu nhà ở 6,18 ha - An Phú - Quận 2". Đây là khoản lợi nhuận còn lại phải nộp về chủ sở hữu tại thời điểm ĐOTT chuyển sang công ty cổ phần. Do đến thời điểm hiện tại việc quyết toán vốn Nhà nước tại thời điểm chuyển sang công ty cổ phần của ĐOTT chưa hoàn thành nên Tổng Công ty chưa có cơ sở để ghi nhận đối với khoản tiền này, đồng thời theo dõi trên khoản mục Phải trả khác. Số dư tại thời điểm cuối kỳ bao gồm 30.366.566.926 VND nêu trên và 692.629.179 VND là lãi tiền gửi từ nguồn tiền này.

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

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

21 . VỐN CHỦ SỞ HỮU

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

	Vốn đầu tư của chủ sở hữu	Quý đầu tư phát triển	Lợi nhuận chưa phân phối	Cộng
	VND	VND	VND	VND
Số dư đầu kỳ trước	3.940.339.865.326	939.830.096.197	40.659.383.599	4.920.829.345.122
Lãi trong kỳ trước	-	-	108.724.017.197	108.724.017.197
Nộp lợi nhuận về Ngân sách Nhà nước	-	-	(76.850.602.559)	(76.850.602.559)
Tăng khác	-	-	12.100.390	12.100.390
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)
Trích Quỹ khen thưởng phúc lợi năm trước	-	-	(221.897.000)	(221.897.000)
Số dư cuối kỳ trước	3.940.339.865.326	968.676.128.737	40.660.927.420	4.949.676.921.483
Số dư đầu kỳ này	3.940.339.865.326	968.676.128.737	40.660.927.420	4.949.676.921.483
Lãi trong kỳ này	-	-	134.624.268.525	134.624.268.525
Nộp lợi nhuận về Ngân sách Nhà nước	-	-	(95.914.589.427)	(95.914.589.427)
Trích Quỹ Khen thưởng phúc lợi	-	-	(2.971.775.407)	(2.971.775.407)
Trích Quỹ Đầu tư phát triển	-	35.702.057.244	(35.702.057.244)	-
Giảm khác	-	506.916.329	(1.435.329.802)	(928.413.473)
Số dư cuối kỳ này	3.940.339.865.326	1.004.885.102.310	39.261.444.065	4.984.486.411.701

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	3.940.339.865.326	100	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 2022	Năm 2021
	VND	VND
Vốn đầu tư của chủ sở hữu		
- Vốn góp đầu kỳ	3.940.339.865.326	3.940.339.865.326
- Vốn góp cuối kỳ	3.940.339.865.326	3.940.339.865.326

d) Các quỹ công ty

	31/12/2022	01/01/2022
	VND	VND
Quỹ đầu tư phát triển	1.004.885.102.310	968.676.128.737
	1.004.885.102.310	968.676.128.737

22 . CÁC KHOẢN MỤC NGOÀI BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN VÀ CAM KẾT THUÊ HOẠT ĐỘNG

	31/12/2022	01/01/2022
	VND	VND
a) 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.

b) Nợ khó đòi đã xử lý

	31/12/2022	01/01/2022
	VND	VND
- Phải thu tiền tạm nộp án phí	14.769.320	-
	14.769.320	-

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

	Năm 2022	Năm 2021
	VND	VND
Doanh thu bán hàng hóa bất động sản	17.065.844.191	91.781.299.091
Doanh thu cung cấp dịch vụ cho thuê và quản lý (*)	102.003.502.369	71.435.765.360
	119.069.346.560	163.217.064.451
Trong đó: Doanh thu đối với các bên liên quan (Xem thông tin chi tiết tại thuyết minh số 35.)	23.136.513.262	22.239.643.558

(*) Trong năm 2022, Tổng Công ty ghi nhận doanh thu cho thuê căn hộ đối với các hộ dân tạm cư tại Chung cư Lô B, Bàu Cát với tổng số tiền 32.385.909.081 VND cho giai đoạn từ ngày 01/12/2020 đến ngày 31/12/2022 theo các Quyết định phê duyệt chi phí hỗ trợ thuê nhà của Ủy ban nhân dân quận 10.

24 . GIÁ VỐN HÀNG BÁN

	Năm 2022	Năm 2021
	VND	VND
Giá vốn của hàng hóa đã bán	17.807.480.020	81.399.272.064
Giá vốn của thành phẩm đã bán	28.868.569.205	33.398.769.328
	46.676.049.225	114.798.041.392
Trong đó: Mua hàng từ các bên liên quan		
Tổng giá trị mua vào:	-	375.000.000

25 . DOANH THU HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH

	Năm 2022	Năm 2021
	VND	VND
Lãi tiền gửi, lãi cho vay	28.126.611.247	21.180.941.716
Cổ tức, lợi nhuận được chia	105.708.205.118	106.746.396.338
	133.834.816.365	127.927.338.054
Trong đó: Nhận từ các bên liên quan (Xem thông tin chi tiết tại thuyết minh số 35.)	96.169.629.446	103.733.105.338

26 . CHI PHÍ TÀI CHÍNH

	Năm 2022	Năm 2021
	VND	VND
Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh và tổn thất đầu tư	14.045.364.580	17.134.182.879
Chi phí tài chính khác	69.074.934	61.826.692
	14.114.439.514	17.196.009.571

27 . CHI PHÍ QUẢN LÝ DOANH NGHIỆP

	Năm 2022	Năm 2021
	VND	VND
Chi phí nguyên liệu, vật liệu	1.627.216.029	1.158.506.735
Chi phí nhân công	28.957.883.409	24.593.122.838
Chi phí khấu hao tài sản cố định	120.681.816	132.206.983
Chi phí dự phòng	8.357.381.380	4.430.796
Thuế, phí, và lệ phí	4.265.262.180	4.452.936.795
Chi phí dịch vụ mua ngoài	1.527.225.091	736.467.362
Chi phí khác bằng tiền	7.400.291.172	8.921.087.474
	52.255.941.077	39.998.758.983

28 . THU NHẬP KHÁC

	Năm 2022	Năm 2021
	VND	VND
Thu nhập từ nhượng bán, thanh lý tài sản cố định	-	70.000.001
Tiền phạt thu được	147.853.653	858.855.620
Thu nhập khác	3.346.012.112	912.256.026
	3.493.865.765	1.841.111.647

29 . CHI PHÍ KHÁC

	Năm 2022	Năm 2021
	VND	VND
Các khoản bị phạt	-	783.640.100
Chi phí khác	950.702.300	853.413.129
	950.702.300	1.637.053.229
Trong đó: Chi phí từ các bên liên quan	-	-
(Xem thông tin chi tiết tại thuyết minh số 35.)		

30 . CHI PHÍ THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP HIỆN HÀNH

	Năm 2022	Năm 2021
	VND	VND
Thuế TNDN từ hoạt động kinh doanh chính		
Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế TNDN chưa bao gồm số trích quỹ khoa học công nghệ	148.000.886.133	119.965.650.977
Các khoản điều chỉnh tăng	2.434.428.641	7.069.245.188
- Chi phí không hợp lệ	-	904.990.100
- Chi phí dự phòng đầu tư tài chính tạm tính	2.434.428.641	6.164.255.088
Các khoản điều chỉnh giảm	(105.708.205.118)	(106.746.396.338)
- Cổ tức, lợi nhuận được chia	(105.708.205.118)	(106.746.396.338)
Trích lập quỹ khoa học công nghệ	(1.300.000.000)	(610.000.000)
Thu nhập chịu thuế TNDN từ hoạt động kinh doanh chính	43.427.109.656	19.678.499.827
Bù trừ lỗ của hoạt động chuyển nhượng bất động sản	(4.299.989.559)	-
Thu nhập tính thuế TNDN	39.127.120.097	19.678.499.827
Chi phí thuế TNDN hiện hành (thuế suất 20%)	7.825.424.019	3.935.699.965
Các khoản điều chỉnh chi phí thuế TNDN của các kỳ trước vào chi phí thuế TNDN hiện hành kỳ này	422.430.274	-
Thuế TNDN phải nộp đầu kỳ	(12.675.779.167)	3.286.608.849
Thuế TNDN đã nộp trong kỳ	(3.009.698.646)	(19.898.087.981)
Thuế TNDN phải nộp cuối kỳ của hoạt động kinh doanh chính	(7.437.623.520)	(12.675.779.167)
Thuế TNDN từ hoạt động kinh doanh bất động sản		
Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế từ HĐKD bất động sản	(4.299.989.559)	-
Thu nhập chịu thuế TNDN	(4.299.989.559)	-
Chi phí thuế TNDN hiện hành (thuế suất 20%)	-	-
Các khoản tạm nộp trên số tiền thu trước của HĐKD bất động sản	5.000.000	16.445.455
Thuế TNDN đã nộp trong kỳ của HĐKD bất động sản	(5.000.000)	(16.445.455)
Thuế TNDN phải nộp cuối kỳ của HĐKD bất động sản	-	-
Tổng chi phí thuế TNDN hiện hành	7.825.424.019	3.935.699.965
Tổng thuế TNDN phải nộp cuối kỳ	(7.437.623.520)	(12.675.779.167)

31 . THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP HOẢN LẠI

a) Tài sản thuế thu nhập hoãn lại

	31/12/2022	01/01/2022
	VND	VND
- Thuế suất thuế TNDN sử dụng để xác định giá trị tài sản thuế thu nhập hoãn lại	20%	20%
- Tài sản thuế thu nhập hoãn lại liên quan đến khoản chênh lệch tạm thời được khấu trừ	731.058.484	677.262.514
Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	731.058.484	677.262.514

b) Chi phí thuế TNDN hoãn lại

	Năm 2022	Năm 2021
	VND	VND
- Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại phát sinh từ các khoản chênh lệch tạm thời phải chịu thuế	(48.795.970)	6.695.933.815
	(48.795.970)	6.695.933.815

32 . CÔNG CỤ TÀI CHÍNH

Quản lý rủi ro tài chính

Các loại rủi ro tài chính của Tổng Công ty có thể gặp phải 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 Lãnh đạo 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

Tổng Công ty có thể sẽ gặp phải các rủi ro thị trường như: tỷ giá hối đoái, lãi suất.

Rủi ro về tỷ giá hối đoái:

Tổng Công ty chịu rủi ro về tỷ giá khi có các giao dịch thực hiện bằng đơn vị tiền tệ khác với đồng Việt Nam như: vay, doanh thu, chi phí, nhập khẩu vật tư, hàng hóa, máy móc thiết bị.

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, cho vay và các công cụ tài chính khác).

	Từ 1 năm trở xuống VND	Trên 1 năm đến 5 năm VND	Trên 5 năm VND	Cộng VND
Tại ngày 31/12/2022				
Tiền và các khoản tương đương tiền	791.975.477.155	-	-	791.975.477.155
Phải thu khách hàng, phải thu khác	641.820.530.871	40.994.386	-	641.861.525.257
Các khoản cho vay	224.488.104.565	-	-	224.488.104.565
	1.658.284.112.591	40.994.386	-	1.658.325.106.977
Tại ngày 01/01/2022				
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
Các khoản cho vay	6.762.290.611	-	-	6.762.290.611
	1.535.614.742.238	26.225.066	-	1.535.640.967.304

Rủi ro thanh khoản

Rủi ro thanh khoản là rủi ro Tổng Công ty gặp khó khăn khi thực hiện các nghĩa vụ tài chính đến hạn thanh toán do thiếu vốn.

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 VND	Trên 1 năm đến 5 năm VND	Trên 5 năm VND	Cộng VND
Tại ngày 31/12/2022				
Phải trả người bán, phải trả khác	194.707.992.730	675.327.859.247	-	870.035.851.977
Chi phí phải trả	12.741.441.626	-	-	12.741.441.626
	207.449.434.356	675.327.859.247	-	882.777.293.603
Tại ngày 01/01/2022				
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

Tổng Công ty cho rằng mức độ tập trung rủi ro đối với việc trả nợ là có thể kiểm soát được. Tổng 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/PLHD-02-2013 ngày 22/11/2013;
- Tình trạng dự án tại thời điểm 31/12/2022: 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 tỷ 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 31/12/2022: 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 được điều chỉnh hay công bố trên Báo cáo tài chính riêng này.

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

Tổng Công ty còn có các giao dịch phát sinh trong kỳ và số dư tại ngày đầu kỳ, kết thúc kỳ kế toán với các bên liên quan như sau:

Giao dịch phát sinh trong kỳ:

	Mối quan hệ	Năm 2022 VND	Năm 2021 VND
Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ		23.136.513.262	22.239.643.558
- Công ty Cổ phần Địa ốc 7	Công ty liên kết	23.136.513.262	22.239.643.558
Mua hàng hóa và dịch vụ		-	375.000.000
- Công ty TNHH MTV Địa ốc Bình Thạnh	Công ty con	-	375.000.000
Cổ tức, lợi nhuận được chia		96.169.629.446	103.733.105.338
- Công ty Cổ phần Địa ốc 7	Công ty liên kết	288.000.000	288.000.000
- Công ty Cổ phần Địa ốc 8	Công ty liên kết	-	2.700.000.000
- Công ty CP Địa ốc Chợ Lớn	Công ty liên kết	-	2.016.000.000
- Công ty CP Địa ốc Tân Bình	Công ty con	2.055.300.000	4.932.720.000
- Công ty CP Xây dựng và Kinh doanh Địa ốc III	Công ty liên kết	-	326.100.000
- Công ty Liên doanh Đại Dương	Công ty liên kết	16.029.582.566	
- Công ty TNHH Vườn Thiên Đường Sài Gòn	Công ty liên kết	-	7.508.439.066
- Công ty TNHH MTV Địa ốc Bình Thạnh	Công ty con	9.622.539.371	5.837.843.656
- Liên doanh Keppel Land Watco	Công ty liên kết	68.174.207.509	80.124.002.616

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 2021 đã được Công ty TNHH Hăng Kiểm toán AASC kiểm toán.



Ngô Thị Hải
Người lập



Nguyễn Thị Huệ
Phụ trách kế toán



PHÓ TỔNG GIÁM ĐỐC


Lê Quốc Cường

(Theo giấy ủy quyền số 176/UB-TCT-VP ngày 30/03/2023)
TP. Hồ Chí Minh, ngày 28 tháng 03 năm 2023