

# **BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ**

**TỔNG CÔNG TY ĐỊA ỐC SÀI GÒN - TNHH MỘT THÀNH VIÊN**

Cho kỳ kế toán từ ngày 01/01/2022 đến 30/06/2022

(đã được soát xét)



**NỘI DUNG**

	Trang
Báo cáo của Ban Lãnh đạo	02 - 03
Báo cáo soát xét thông tin tài chính giữa niên độ	04 - 05
Báo cáo tài chính riêng giữa niên độ đã được soát xét	06 - 42
Bảng cân đối kế toán riêng giữa niên độ	06 - 07
Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng giữa niên độ	08
Báo cáo lưu chuyển tiền tệ riêng giữa niên độ	09
Thuyết minh Báo cáo tài chính riêng giữa niên độ	10 - 42



## **BÁO CÁO CỦA BAN LÃNH ĐẠO**

Ban Lãnh đạo Tổng Công ty Địa ốc Sài Gòn - TNHH Một Thành viên (sau đây gọi tắt là "Tổng Công ty") trình bày Báo cáo của mình và Báo cáo tài chính riêng giữa niên độ cho kỳ kế toán từ ngày 01/01/2022 đến 30/06/2022.

### **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 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 Tổng Giám đốc 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 soát xét các Báo cáo tài chính riêng giữa niên độ cho Tổng Công ty.



## TỔNG CÔNG TY ĐỊA ỐC SÀI GÒN - TNHH MỘT THÀNH VIÊN

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

### CÔNG BỐ TRÁCH NHIỆM CỦA BAN LÃNH ĐẠO ĐỐI VỚI BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ

Ban Lãnh đạo Tổng Công ty chịu trách nhiệm về việc lập Báo cáo tài chính riêng giữa niên độ 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 giữa niên độ, 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 giữa niên độ 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 giữa niên độ hay không;
- Lập và trình bày các Báo cáo tài chính riêng giữa niên độ 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 giữa niên độ 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 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 giữa niên độ 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 giữa niên độ đã phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính của Tổng Công ty tại thời điểm ngày 30 tháng 06 năm 2022, kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ cho kỳ kế toán 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 giữa niên độ.

TP. Hồ Chí Minh, ngày 20 tháng 04 năm 2023



PHÓ TỔNG GIÁM ĐỐC

*Lữ Quốc Thưởng*

(Theo giấy Ủy quyền số 253/UQ-TCT-VP  
ngày 20/04/2023)



## BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP

Kính gửi: Hội đồng thành viên và Ban Lãnh đạo  
Tổng Công ty Địa ốc Sài Gòn - TNHH Một Thành viên

Chúng tôi đã kiểm toán Báo cáo tài chính riêng giữa niên độ kèm theo của Tổng Công ty Địa ốc Sài Gòn - TNHH Một Thành viên được lập ngày tháng năm , từ trang 06 đến trang 42, bao gồm: Bảng cân đối kế toán riêng giữa niên độ tại ngày 30 tháng 06 năm 2022, Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng giữa niên độ, Báo cáo lưu chuyển tiền tệ riêng giữa niên độ cho kỳ kế toán kết thúc cùng ngày và Bản thuyết minh Báo cáo tài chính.

### 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 giữa niên độ 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 giữa niên độ 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 giữa niên độ 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 giữa niên độ 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 giữa niên độ. 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 giữa niên độ do gian lận hoặc nhầm lẫn. Khi thực hiện đánh giá các rủi ro này, kiểm toán viên đã xem xét kiểm soát nội bộ của Công ty liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính riêng giữa niên độ 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 giữa niên độ.

Chúng tôi tin tưởng rằng các bằng chứng kiểm toán mà chúng tôi đã thu thập được là đầy đủ và thích hợp làm cơ sở cho ý kiến kiểm toán của chúng tôi.

### Cơ sở của ý kiến kiểm toán ngoại trừ

- Tại thời điểm phát hành Báo cáo tài chính riêng giữa niên độ, số dư của các khoản công nợ phải thu, phải trả, đầu tư tài chính dài hạn tại ngày 30/06/2022 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 giữa niên độ đính kèm.
- Theo thông tin được trình bày tại thuyết minh số 04 của Bản thuyết minh Báo cáo tài chính riêng giữa niên độ, một số khoản đầu tư tài chính dài hạn với tổng giá gốc là 1.146,96 tỷ đồng chưa có báo cáo tài chính cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/06/2022. 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 giữa niên độ 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 30/06/2022 là 229.639.457.993 đồng, trong đó bao gồm 62.788.389.155 đồng 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 166.851.068.838 đồng là các khoản phải thu cổ tức, lợi nhuận được chia. 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 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, 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 giữa niên độ đính kèm.
- Tính đến thời điểm 30/06/2022, Tổng Công ty đã ghi nhận giá vốn hàng bán lũy kế của dự án Chung cư Nguyễn Kim - khu B với số tiền 248.840.482.277 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 giữa niên độ 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 giữa niên độ 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 30 tháng 06 năm 2022, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ kỳ kế toán 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

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.

#### Vấn đề khác

Báo cáo tài chính riêng giữa niên độ của Tổng Công ty Địa ốc Sài Gòn - TNHH MTV một thành viên cho kỳ kế toán từ ngày 01/01/2021 đến ngày 30/06/2021 chưa được soát xét.

Tp. Hồ Chí Minh, ngày 24 tháng 03 năm 2023

Chi nhánh Công ty TNHH Hãng Kiểm toán AASC



Trần Trung Hiếu

Giấy chứng nhận đăng ký hành nghề kiểm toán  
Số: 2202-2023-002-1

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 GIỮA NIÊN ĐỘ

Tại ngày 30 tháng 06 năm 2022

Mã số	TÀI SẢN	Thuyết minh	30/06/2022	01/01/2022
			VND	VND
100	<b>A. TÀI SẢN NGẮN HẠN</b>		<b>3.329.235.526.316</b>	<b>3.249.727.908.413</b>
110	<b>I. Tiền và các khoản tương đương tiền</b>	<b>03</b>	<b>877.223.610.603</b>	<b>753.424.202.514</b>
111	1. Tiền		188.104.703.816	139.145.236.638
112	2. Các khoản tương đương tiền		689.118.906.787	614.278.965.876
120	<b>II. Đầu tư tài chính ngắn hạn</b>	<b>04</b>	<b>6.893.210.115</b>	<b>6.762.290.611</b>
123	1. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn		6.893.210.115	6.762.290.611
130	<b>III. Các khoản phải thu ngắn hạn</b>		<b>785.012.193.435</b>	<b>795.092.634.998</b>
131	1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	05	234.027.344.878	238.509.073.542
132	2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	06	20.964.747.732	19.664.385.885
136	3. Phải thu ngắn hạn khác	07	530.020.100.825	536.919.175.571
140	<b>IV. Hàng tồn kho</b>	<b>09</b>	<b>1.568.653.646.986</b>	<b>1.580.450.865.418</b>
141	1. Hàng tồn kho		1.568.653.646.986	1.580.450.865.418
150	<b>V. Tài sản ngắn hạn khác</b>		<b>91.452.865.177</b>	<b>113.997.914.872</b>
151	1. Chi phí trả trước ngắn hạn	14	45.743.407.244	45.414.225.625
152	2. Thuế GTGT được khấu trừ		4.938.428.166	6.486.941.646
153	3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	17	40.771.029.767	62.096.747.601
200	<b>B. TÀI SẢN DÀI HẠN</b>		<b>2.575.799.641.071</b>	<b>2.585.877.617.404</b>
210	<b>I. Các khoản phải thu dài hạn</b>		<b>40.994.386</b>	<b>26.225.066</b>
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	<b>II. Tài sản cố định</b>		<b>722.400.009</b>	<b>782.740.917</b>
221	1. Tài sản cố định hữu hình	11	702.200.009	755.940.917
222	- Nguyên giá		7.833.910.676	7.833.910.676
223	- Giá trị hao mòn lũy kế		(7.131.710.667)	(7.077.969.759)
227	2. Tài sản cố định vô hình	12	20.200.000	26.800.000
228	- Nguyên giá		736.514.060	736.514.060
229	- Giá trị hao mòn lũy kế		(716.314.060)	(709.714.060)
230	<b>III. Bất động sản đầu tư</b>	<b>13</b>	<b>157.813.835.298</b>	<b>161.817.740.790</b>
231	- Nguyên giá		264.132.386.923	264.132.386.923
232	- Giá trị hao mòn lũy kế		(106.318.551.625)	(102.314.646.133)
240	<b>IV. Tài sản dở dang dài hạn</b>	<b>10</b>	<b>174.201.392.270</b>	<b>171.880.907.460</b>
242	1. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang		174.201.392.270	171.880.907.460
250	<b>V. Đầu tư tài chính dài hạn</b>	<b>04</b>	<b>2.229.592.834.534</b>	<b>2.237.704.931.977</b>
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		(39.938.569.710)	(31.826.472.267)
260	<b>VI. Tài sản dài hạn khác</b>		<b>13.428.184.574</b>	<b>13.665.071.194</b>
261	1. Chi phí trả trước dài hạn	14	12.750.922.060	12.987.808.680
262	2. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	30	677.262.514	677.262.514
270	<b>TỔNG CỘNG TÀI SẢN</b>		<b>5.905.035.167.387</b>	<b>5.835.605.525.817</b>



## BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ

Tại ngày 30 tháng 06 năm 2022  
(tiếp theo)

Mã số	NGUỒN VỐN	Thuyết minh	30/06/2022	01/01/2022
			VND	VND
300	<b>C. NỢ PHẢI TRẢ</b>		<b>927.556.898.408</b>	<b>880.816.593.688</b>
310	<b>I. Nợ ngắn hạn</b>		<b>251.218.173.612</b>	<b>204.363.501.212</b>
311	1. Phải trả người bán ngắn hạn	15	56.113.498.512	57.799.142.018
312	2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	16	4.078.627.748	4.066.596.765
313	3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	17	37.723.290.378	15.661.718.448
314	4. Phải trả người lao động		5.223.486.390	10.228.813.475
315	5. Chi phí phải trả ngắn hạn	18	9.081.817.653	10.019.646.009
318	6. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	20	1.644.545.453	2.117.094.658
319	7. Phải trả ngắn hạn khác	19	127.694.848.442	96.199.602.249
322	8. Quỹ khen thưởng phúc lợi		9.658.059.036	8.270.887.590
330	<b>II. Nợ dài hạn</b>		<b>676.338.724.796</b>	<b>676.453.092.476</b>
337	1. Phải trả dài hạn khác	19	674.728.724.796	674.843.092.476
343	2. Quỹ phát triển khoa học và công nghệ		1.610.000.000	1.610.000.000
400	<b>D. VỐN CHỦ SỞ HỮU</b>		<b>4.977.478.268.979</b>	<b>4.954.788.932.129</b>
410	<b>I. Vốn chủ sở hữu</b>	21	<b>4.972.366.258.333</b>	<b>4.949.676.921.483</b>
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		991.486.851.191	968.676.128.737
421	3. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối		40.539.541.816	40.660.927.420
421a	LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối năm trước		15.672.602.295	40.449.586.989
421b	LNST chưa phân phối kỳ này		24.866.939.521	211.340.431
430	<b>II. Nguồn kinh phí và quỹ khác</b>		<b>5.112.010.646</b>	<b>5.112.010.646</b>
432	1. Nguồn kinh phí đã hình thành TSCĐ		5.112.010.646	5.112.010.646
440	<b>TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN</b>		<b>5.905.035.167.387</b>	<b>5.835.605.525.817</b>

Người lập

Phụ trách kế toán

TP Hồ Chí Minh, ngày 20 tháng 4 năm 2023

Ngô Thị Hải

Nguyễn Thị Huệ



PHÓ TỔNG GIÁM ĐỐC

(Theo giấy ủy quyền số 253/UA-TCT-VP  
ngày 20/4/2023)



## BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ

06 tháng đầu năm 2022

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	06 tháng đầu năm 2022 VND	06 tháng đầu năm 2021 VND
01	1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	23	47.293.034.540	77.997.647.704
02	2. Các khoản giảm trừ doanh thu		-	-
10	3. Doanh thu thuần bán hàng và cung cấp dịch vụ		47.293.034.540	77.997.647.704
11	4. Giá vốn hàng bán	24	27.424.541.481	55.528.929.261
20	5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ		19.868.493.059	22.468.718.443
21	6. Doanh thu hoạt động tài chính	25	81.618.347.824	88.518.175.624
22	7. Chi phí tài chính	26	8.145.435.321	26.545.528
23	Trong đó: Chi phí lãi vay		-	-
25	8. Chi phí bán hàng		-	-
26	9. Chi phí quản lý doanh nghiệp	27	17.311.375.981	15.432.408.689
30	10. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh		76.030.029.581	95.527.939.850
31	11. Thu nhập khác	28	515.810.818	1.281.991.862
32	12. Chi phí khác	29	471.617.835	1.225.704.922
40	13. Lợi nhuận khác		44.192.983	56.286.940
50	14. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế		76.074.222.564	95.584.226.790
51	15. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	30	1.037.145.011	2.721.494.926
52	16. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại		-	6.695.933.815
60	17. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp		75.037.077.553	86.166.798.049

Người lập

Phụ trách kế toán

TP Hồ Chí Minh, ngày 20 tháng 4 năm 2023



PHÓ TỔNG GIÁM ĐỐC

Ngô Thị Hải

Nguyễn Thị Huệ

Lữ Quốc Thắng

(Theo giấy ủy quyền số 2531/HQ-TCF-VP  
ngày 20/4/2023)



(Theo phương pháp trực tiếp)

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	06 tháng đầu năm 2022	06 tháng đầu năm 2021
			VND	VND
	<b>I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH</b>			
01	1. Tiền thu từ bán hàng, cung cấp dịch vụ và doanh thu khác		49.994.032.178	61.288.851.888
02	2. Tiền chi trả cho người cung cấp hàng hóa và dịch vụ		(12.348.177.208)	(6.053.573.514)
03	3. Tiền chi trả cho người lao động		(13.733.433.186)	(10.816.022.424)
05	4. Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp		(3.014.698.646)	(7.953.083.731)
06	5. Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh		4.711.473.190	108.068.069.772
07	6. Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh		(27.961.999.837)	(49.217.569.887)
20	<i>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh</i>		<i>(2.352.803.509)</i>	<i>95.316.672.104</i>
	<b>II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ</b>			
21	1. Tiền chi để mua sắm, xây dựng tài sản cố định và các tài sản dài hạn khác		(131.361.769)	(108.895.000)
22	2. Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán tài sản cố định		-	2.500.000.000
23	3. Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác		-	(10.691.004)
27	4. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia		126.283.573.367	5.744.545.498
30	<i>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư</i>		<i>126.152.211.598</i>	<i>8.124.959.494</i>
50	Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ		123.799.408.089	103.441.631.598
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	877.223.610.603	851.933.405.982

Phụ trách kế toán

Nguyễn Thị Huệ

PHÓ TỔNG GIÁM ĐỐC

TỔNG CÔNG TY  
ĐỊA ỐC SÀI GÒN  
TRÁCH NHIỆM HỮU HẠN  
MỘT THÀNH VIÊN

M.S.D.N: 0301479844 - C.T.T.N.H

QUẬN 1 - T.P.HỒ CHÍ MINH

**Lữ Quốc Thắng**  
 Theo giấy ủy quyền số 253/UQ-TU-VP  
 ngày 20/4/2023)



**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ**

06 tháng đầu 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 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
Chi nhánh Tổng Công ty Địa ốc Sài Gòn - TNHH MTV	Số 41 Sương Nguyệt Ánh, Phường Bến Thành, Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh	Quản lý dự án
Quản lý dự án đầu tư xây dựng		

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 giữa niên độ**

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

Báo cáo tài chính riêng giữa niên độ 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 giữa niên độ 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 giữa niên độ này nên đọc các Báo cáo tài chính riêng giữa niên độ kết hợp với các báo cáo tài chính hợp nhất của Tổng Công ty và các Công ty con ("Tổng Công ty") cho kỳ kế toán từ ngày 01/01/2022 đến 30/06/2022 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, 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*

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 kỳ kế toán 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 giữa niên độ 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 giữa niên độ được hạch toán vào kết quả hoạt động kinh doanh của kỳ kế toán. 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 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.

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 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, 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	



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 hoặc 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 đối 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 kỳ 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 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.

**2.20 . 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 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 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).

**2.24 . 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 kỳ, 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 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 kỳ kế toán.

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 kỳ kế toán 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 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 kỳ kế toán từ ngày 01/01/2022 đến 30/06/2022.

**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 giữa niên độ, 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**

	30/06/2022	01/01/2022
	VND	VND
Tiền mặt	60.693.219	68.562.838
Tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn	188.044.010.597	139.076.673.800
Các khoản tương đương tiền (*)	689.118.906.787	614.278.965.876
	<b>877.223.610.603</b>	<b>753.424.202.514</b>

(\*) Tại ngày 30/06/2022, các khoản tương đương tiền là tiền gửi có kỳ hạn từ 01 đến 03 tháng có giá trị 689.118.906.787 VND được gửi tại các ngân hàng thương mại với lãi suất từ 3,0%/năm đến 3,5 %/năm.



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

	30/06/2022		01/01/2022	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
	VND	VND	VND	VND
<b>Đầu tư ngắn hạn</b>	<b>6.893.210.115</b>	<b>-</b>	<b>6.762.290.611</b>	<b>-</b>
- Tiền gửi có kỳ hạn (*)	6.893.210.115	-	6.762.290.611	-
	<u>6.893.210.115</u>	<u>-</u>	<u>6.762.290.611</u>	<u>-</u>

(\*) Tại ngày 30/06/2022, các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn là tiền gửi có kỳ hạn 06 tháng có giá trị 6.893.210.115 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 MỘT THÀNH VIÊN**

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

Báo cáo tài chính riêng giữa niên độ  
Cho kỳ kế toán từ ngày 01/01/2022 đến 30/06/2022

**4 . CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH**

**b) Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác**

	Mã chứng khoán	30/06/2022			01/01/2022		
		Giá gốc	Giá trị hợp lý	Dự phòng	Giá gốc	Giá trị hợp lý	Dự phòng
<b>Đầu tư vào công ty con</b>		VND		VND	VND		VND
- Công ty TNHH MTV Địa ốc Bình Thạnh (*)		486.776.376.972		(18.246.801.785)	486.776.376.972		(12.171.899.342)
- 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		(18.246.801.785)	362.153.876.972		(12.171.899.342)
- 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		-
<b>Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết</b>		1.280.449.547.777		(18.537.672.925)	1.280.449.547.777		(18.537.672.925)
- 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		(7.573.525.540)
- 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		(7.851.316.000)
- Công ty CP Địa ốc Thủ Thiêm		12.000.000.000		(376.467.510)	12.000.000.000		(376.467.510)
- Công ty CP Địa ốc 11 (*)	D11	6.000.000.000	20.835.360.000	-	6.000.000.000	48.825.504.000	-
- Công ty CP Địa ốc Chợ Lớn (*)	RCL	19.596.000.000	40.320.000.000	-	19.596.000.000	46.796.400.000	-
- 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		-



**TỔNG CÔNG TY ĐỊA ỐC SÀI GÒN - TNHH MỘT THÀNH VIÊN**

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

**Báo cáo tài chính riêng giữa niên độ**  
Cho kỳ kế toán từ ngày 01/01/2022 đến 30/06/2022

**4 . CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH**

	Mã chứng khoán	30/06/2022		01/01/2022	
		Giá gốc	Giá trị hợp lý	Dự phòng	Giá gốc
		VND		VND	VND
<b>Đầu tư vào đơn vị khác</b>		<b>502.305.479.495</b>		<b>(3.154.095.000)</b>	<b>502.305.479.495</b>
- Ngân hàng TMCP Phát triển TP.HCM (*)	HDB	29.997.000.000	129.479.040.000	-	29.997.000.000
- Công ty CP Đầu tư Kinh doanh Điện lực TP.HCM (*)	HTE	7.650.000.000	4.495.905.000	(3.154.095.000)	7.650.000.000
- 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
		<u><b>2.269.531.404.244</b></u>		<u><b>(39.938.569.710)</b></u>	<u><b>2.269.531.404.244</b></u>
					<u><b>(31.826.472.267)</b></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 kỳ kế toán kết thúc tại ngày 30/06/2022 của các khoản đầu tư còn lại.



**TỔNG CÔNG TY ĐỊA ỐC SÀI GÒN - TNHH MỘT THÀNH VIÊN**

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

**Báo cáo tài chính riêng giữa niên độ**

Cho kỳ kế toán từ ngày 01/01/2022 đến 30/06/2022

**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 30/06/2022 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	99,78%	99,78%	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 30/06/2022 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 Biểu, 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



**TỔNG CÔNG TY ĐỊA ỐC SÀI GÒN - TNHH MỘT THÀNH VIÊN**

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

**Báo cáo tài chính riêng giữa niên độ**  
Cho kỳ kế toán từ ngày 01/01/2022 đến 30/06/2022

**4 . CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH**

**Đầu tư vào Công ty liên doanh, liên kết (tiếp theo)**

Tên Công ty	Nơi thành lập và hoạt động	Tỷ lệ lợi ích	Tỷ lệ biểu quyết	Hoạt động kinh doanh chính
- 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	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 34.



**TỔNG CÔNG TY ĐỊA ỐC SÀI GÒN - TNHH MỘT THÀNH VIÊN**Số 41 Sương Nguyệt Ánh, Phường Bến Thành, Quận 1,  
Thành phố Hồ Chí Minh**Báo cáo tài chính riêng giữa niên độ**

Cho kỳ kế toán từ ngày 01/01/2022 đến 30/06/2022

**5 . PHẢI THU KHÁCH HÀNG**

	30/06/2022		01/01/2022	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
	VND	VND	VND	VND
<b>a) Ngắn hạn</b>				
- 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	1.665.898.297	-	2.703.596.262	-
- 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	38.281.690.164	-	51.428.235.669	-
	<b>234.027.344.878</b>	<b>-</b>	<b>238.509.073.542</b>	<b>-</b>
<b>b) Dài hạn</b>				
- 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	(241.659.045)	241.659.045	(237.286.312)
	<b>986.536.045</b>	<b>(986.536.045)</b>	<b>986.536.045</b>	<b>(982.163.312)</b>
<b>c) Trong đó: Phải thu</b>	<b>63.017.790.810</b>	<b>-</b>	<b>64.055.488.775</b>	<b>-</b>

khách hàng là các bên liên quan

Xem thông tin chi tiết tại Thuyết minh số 34.

(\*) 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**

	30/06/2022		01/01/2022	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
	VND	VND	VND	VND
<b>Trả trước cho người bán chi tiết theo từng đối tượng có số dư lớn</b>				
- 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	16.134.676.882	-	14.834.315.035	-
	<b>20.964.747.732</b>	<b>-</b>	<b>19.664.385.885</b>	<b>-</b>



**TỔNG CÔNG TY ĐỊA ỐC SÀI GÒN - TNHH MỘT THÀNH VIÊN**

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

**Báo cáo tài chính riêng giữa niên độ**

Cho kỳ kế toán từ ngày 01/01/2022 đến 30/06/2022

**7 . PHẢI THU KHÁC**

	30/06/2022		01/01/2022	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
	VND	VND	VND	VND
<b>a) Ngắn hạn</b>				
- Phải thu về cổ tức và lợi nhuận được chia	341.106.496.179	-	345.738.964.461	-
+ 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 Liên doanh Đại Dương (Ocean Place)	114.945.377.259	-	114.945.377.259	-
+ Công ty TNHH MTV Đầu tư Địa ốc Gia Định	44.257.288.189	-	64.257.288.189	-
+ Công ty TNHH MTV Địa ốc Bình Thạnh	45.948.864.848	-	51.786.708.504	-
+ 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	-
+ Liên doanh Keppel Land Watco I	15.206.466.381	-	-	-
+ Liên doanh Keppel Land Watco III	6.204.618.993	-	-	-
+ Công ty LD HH Vietcombank Bonday	2.494.290.000	-	-	-
- Phải thu lãi tiền gửi, cho vay	3.820.878.751	-	4.557.962.336	-
- Phải thu về tạm ứng	380.013.405	-	193.962.751	-
- Ký cược, ký quỹ	162.186.000	-	162.186.000	-
- Phải thu BHXH	57.773.396	-	250.973.006	-
- Phải thu Ban Giải phóng mặt bằng quận 10 <sup>(1)</sup>	147.724.466.426	-	140.144.093.926	-
- Phải thu Ban Giải phóng mặt bằng quận 8 <sup>(2)</sup>	24.874.856.584	-	24.874.856.584	-
- Phải thu Công ty Cổ phần Ngân Hiệp <sup>(3)</sup>	9.077.652.256	-	9.077.652.256	-
- Phải thu khác	2.815.777.828	-	11.918.524.251	-
	<b>530.020.100.825</b>	<b>-</b>	<b>536.919.175.571</b>	<b>-</b>



## PHẢI THU KHÁC (tiếp theo)

	30/06/2022		01/01/2022	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
	VND	VND	VND	VND
<b>b) Dài hạn</b>				
- 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	(19.142.053)
	<u>1.552.255.017</u>	<u>(1.511.260.631)</u>	<u>1.552.255.017</u>	<u>(1.530.402.684)</u>
<b>c) Trong đó: Phải thu khác là các bên liên quan</b>	<u>327.836.000.600</u>	<u>(1.511.260.631)</u>	<u>346.933.143.060</u>	<u>(1.511.260.631)</u>

Xem thông tin chi tiết tại Thuyết minh số 34.

(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 290.000.658.926 đồng. Trong đó:

+ Số tiền đã ghi nhận quyết toán đưa vào giá vốn giai đoạn 1 là 144.013.365.000 đồng;

+ Số tiền còn lại chờ quyết toán: 147.724.466.426 đồng.

(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 U 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. (Chi tiết tại Thuyết minh số 32a).

## 8 . NỢ XẤU

	30/06/2022		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 Phùng Dũng	744.877.000	-	744.877.000	-
Các đối tượng khác	241.659.045	-	256.428.365	-
	<u>2.497.796.676</u>	<u>-</u>	<u>2.512.565.996</u>	<u>-</u>



**TỔNG CÔNG TY ĐỊA ỐC SÀI GÒN - TNHH MỘT THÀNH VIÊN**Số 41 Trương Nguyệt Ánh, Phường Bến Thành, Quận 1,  
Thành phố Hồ Chí Minh**Báo cáo tài chính riêng giữa niên độ**

Cho kỳ kế toán từ ngày 01/01/2022 đến 30/06/2022

**9 . HÀNG TỒN KHO**

	30/06/2022		01/01/2022	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
	VND	VND	VND	VND
Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang (*)	1.251.492.174.191	-	1.263.289.392.623	-
Hàng hoá	83.885.646.000	-	83.885.646.000	-
Hàng hoá bất động sản	233.275.826.795	-	233.275.826.795	-
	<b>1.568.653.646.986</b>	<b>-</b>	<b>1.580.450.865.418</b>	<b>-</b>

(\*) Số dư chi tiết các dự án như sau:

	30/06/2022	01/01/2022
	VND	VND
- Dự án Chung cư Nguyễn Kim B	805.604.829.599	818.577.194.007
- Dự án cụm chung cư An Hội	339.771.796.472	343.905.728.306
- Dự án Khu lưu trú công nhân - khu B	91.533.438.088	91.533.438.088
- Các dự án khác	14.582.110.032	9.273.032.222
	<b>1.251.492.174.191</b>	<b>1.263.289.392.623</b>

**10 . CHI PHÍ XÂY DỰNG CƠ BẢN DỞ DANG**

	30/06/2022	01/01/2022
	VND	VND
- Dự án Cao ốc văn phòng 257 Điện Biên Phủ Q.3	174.201.392.270	171.880.907.460
	<b>174.201.392.270</b>	<b>171.880.907.460</b>



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	-	-	45.140.910	8.599.998	-	53.740.908
Số dư cuối kỳ	2.227.489.448	30.136.364	3.137.094.188	1.590.200.667	146.790.000	7.131.710.667
Giá trị còn lại						
Tại ngày đầu kỳ	-	-	707.207.575	48.733.342	-	755.940.917
Tại ngày cuối kỳ	-	-	662.066.665	40.133.344	-	702.200.009

Trong đó:

- Nguyên giá tài sản cố định cuối kỳ đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng: 7.733.365.100 đồng



## 12 . TÀI SẢN CỐ ĐỊNH VÔ HÌNH

	Phần mềm máy tính	Tài sản cố định khác	Cộng
	VND	VND	VND
Nguyên giá			
Số dư đầu kỳ	604.186.760	132.327.300	736.514.060
Số dư cuối kỳ	<b>604.186.760</b>	<b>132.327.300</b>	<b>736.514.060</b>
Giá trị hao mòn lũy kế			
Số dư đầu kỳ	577.386.760	132.327.300	709.714.060
- Khấu hao trong kỳ	6.600.000	-	6.600.000
Số dư cuối kỳ	<b>583.986.760</b>	<b>132.327.300</b>	<b>716.314.060</b>
Giá trị còn lại			
Tại ngày đầu kỳ	26.800.000	-	26.800.000
Tại ngày cuối kỳ	<b>20.200.000</b>	-	<b>20.200.000</b>

- 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	Cộng
	VND	VND
Nguyên giá		
Số dư đầu kỳ	264.132.386.923	264.132.386.923
Số dư cuối kỳ	<b>264.132.386.923</b>	<b>264.132.386.923</b>
Giá trị hao mòn lũy kế		
Số dư đầu kỳ	102.314.646.133	102.314.646.133
- Khấu hao trong kỳ	4.003.905.492	4.003.905.492
Số dư cuối kỳ	<b>106.318.551.625</b>	<b>106.318.551.625</b>
Giá trị còn lại		
Tại ngày đầu kỳ	161.817.740.790	161.817.740.790
Tại ngày cuối kỳ	<b>157.813.835.298</b>	<b>157.813.835.298</b>

## 14 . CHI PHÍ TRẢ TRƯỚC

	30/06/2022	01/01/2022
	VND	VND
a) Ngắn hạn		
- Công cụ dụng cụ chờ phân bổ	142.370.622	15.480.581
- Chi phí lãi vay Rạch Ụ cây năm 2010 - 2013	30.600.445.017	30.600.445.017
- Chi phí quản lý chung cư, tiền thăm định giá	14.745.349.470	14.798.300.027
- Thuế đất Phi nông nghiệp	255.242.135	-
	<b>45.743.407.244</b>	<b>45.414.225.625</b>
b) Dài hạn		
- Chi phí thuê đất Kho Bình Dương	12.593.652.148	12.818.538.768
- Công cụ dụng cụ chờ phân bổ	157.269.912	169.269.912
	<b>12.750.922.060</b>	<b>12.987.808.680</b>



## 15 . PHẢI TRẢ NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN

	30/06/2022		01/01/2022	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
	VND	VND	VND	VND
<b>a) Phải trả người bán chi tiết theo nhà cung cấp có số dư lớn</b>				
- 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	19.263.436.551	19.263.436.551
- 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	4.236.614.549	4.236.614.549	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
- Công ty TNHH Phát triển Khoa học Kỹ thuật Gia Thịnh	1.576.264.000	1.576.264.000	1.576.264.000	1.576.264.000
- Phải trả các đối tượng khác	14.875.553.210	14.875.553.210	13.966.232.716	13.966.232.716
	<b>56.113.498.512</b>	<b>56.113.498.512</b>	<b>57.799.142.018</b>	<b>57.799.142.018</b>
<b>b) Phải trả người bán là các bên liên quan</b>	<b>15.086.449.891</b>	<b>15.086.449.891</b>	<b>15.047.945.391</b>	<b>15.047.945.391</b>

Xem thông tin chi tiết tại Thuyết minh số 34.

## 16 . NGƯỜI MUA TRẢ TIỀN TRƯỚC NGẮN HẠN

	30/06/2022	01/01/2022
	VND	VND
- Các đối tượng khác	4.078.627.748	4.066.596.765
	<b>4.078.627.748</b>	<b>4.066.596.765</b>



**TỔNG CÔNG TY ĐỊA ỐC SÀI GÒN - TNHH MỘT THÀNH VIÊN**

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

**Báo cáo tài chính riêng giữa niên độ**  
Cho kỳ kế toán từ ngày 01/01/2022 đến 30/06/2022

**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 đã thực nộp trong kỳ	Số phải thu cuối kỳ	Số phải nộp cuối kỳ
	VND	VND	VND	VND	VND	VND
- Thuế giá trị gia tăng	25.865.060.572	357.899.847	1.723.786.035	2.141.774.174	25.925.148.864	-
- Thuế thu nhập doanh nghiệp	12.675.779.167	-	1.459.575.285	3.014.698.646	14.230.902.528	-
- Thuế thu nhập cá nhân	473.435.156	-	266.377.509	339.748.169	546.805.816	-
- Thuế nhà đất và tiền thuế đất	801.255.282	1.476.868.082	10.519.404.332	9.235.637.986	68.172.559	2.027.551.705
- Các khoản phí, lệ phí và các khoản phải nộp khác	22.281.217.424	13.826.950.519	51.622.721.132	7.472.715.554	-	35.695.738.673
	<b>62.096.747.601</b>	<b>15.661.718.448</b>	<b>65.591.864.293</b>	<b>22.204.574.529</b>	<b>40.771.029.767</b>	<b>37.723.290.378</b>

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 giữa niên độ có thể bị thay đổi theo quyết định của cơ quan thuế.



**TỔNG CÔNG TY ĐỊA ỐC SÀI GÒN - TNHH MỘT THÀNH VIÊN**Số 41 Sương Nguyệt Ánh, Phường Bến Thành, Quận 1,  
Thành phố Hồ Chí Minh**Báo cáo tài chính riêng giữa niên độ**  
Cho kỳ kế toán từ ngày 01/01/2022 đến 30/06/2022**18 . CHI PHÍ PHẢI TRẢ NGẮN HẠN**

	30/06/2022	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	3.925.779.988	3.925.779.988
- Trích trước tạm tính giá vốn Dự án Nguyễn Kim	185.953.636	185.953.636
- 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	1.452.933.266	2.390.761.622
	<b>9.081.817.653</b>	<b>10.019.646.009</b>

**19 . PHẢI TRẢ KHÁC**

	30/06/2022	01/01/2022
	VND	VND
<b>a) Ngắn hạn</b>		
- Kinh phí công đoàn	245.888.127	84.479.023
- Bảo hiểm y tế	176.454.728	139.849.718
- Bảo hiểm thất nghiệp	39.580.117	31.389.265
- Phải trả VPĐH Công ty Kings Harmony International Ltd <sup>(1)</sup>	68.970.365.093	68.906.980.832
- Kinh phí bảo trì 2%	20.195.467.432	19.621.964.246
- Phải trả Công ty CP Xây dựng Địa ốc Nam Việt	44.191.648	45.229.744
- Nhận ký quỹ, ký cược ngắn hạn	7.500.000	7.500.000
- Công ty Cổ phần Địa ốc Thủ Thiêm <sup>(2)</sup>	30.449.097.431	-
- Các khoản phải trả, phải nộp khác	7.566.303.866	7.362.209.421
	<b>127.694.848.442</b>	<b>96.199.602.249</b>
<b>b) Dài hạn</b>		
- Nhận ký quỹ, ký cược dài hạn	9.667.853.810	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 <sup>(3)</sup>	481.393.352.166	481.393.352.166
+ Công ty CP Đầu tư và Phát triển Nguyễn Kim <sup>(4)</sup>	174.100.421.578	174.100.421.578
- Các khoản phải trả, phải nộp khác	9.567.097.242	9.567.097.242
	<b>674.728.724.796</b>	<b>674.843.092.476</b>
<b>c) Phải trả khác là các bên liên quan</b>	<b>38.991.590.633</b>	<b>8.409.469.874</b>

Xem thông tin chi tiết tại Thuyết minh số 34.

<sup>(1)</sup> 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 đồng 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 đồng nêu trên và 82.530.505 đồng là lãi tiền gửi từ nguồn tiền này.

(3) Thông tin chi tiết tại thuyết minh số 32a.

(4) Thông tin chi tiết tại thuyết minh số 32b.

## 20 . DOANH THU CHƯA THỰC HIỆN NGẮN HẠN

	30/06/2022	01/01/2022
	VND	VND
- Doanh thu chung cư Nguyễn Kim B	1.644.545.453	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
	<u>1.644.545.453</u>	<u>2.117.094.658</u>



**21 . VỐN CHỦ SỞ HỮU**

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

	Vốn đầu tư của Chủ sở hữu		Quỹ đầu tư phát triển	Lợi nhuận chưa phân phối		Cộng
	VND		VND	VND	VND	VND
<b>Số dư đầu kỳ trước</b>	<b>3.940.339.865.326</b>		<b>939.830.096.197</b>	<b>40.659.383.599</b>	<b>4.920.829.345.122</b>	
Lợi nhuận từ kho bãi chưa kết chuyển				(7.435.233.107)	(7.435.233.107)	
Lãi trong kỳ trước	-		-	87.420.599.252	87.420.599.252	
Nộp lợi nhuận về Ngân sách Nhà nước	-		-	(55.118.547.390)	(55.118.547.390)	
Lợi nhuận nội bộ 2020 hoàn nhập				557.921.195	557.921.195	
Tăng khác từ lợi nhuận năm trước	-		-	132.870.000	132.870.000	
<b>Số dư cuối kỳ trước</b>	<b>3.940.339.865.326</b>		<b>939.830.096.197</b>	<b>66.216.993.549</b>	<b>4.946.386.955.072</b>	
<b>Số dư đầu kỳ này</b>	<b>3.940.339.865.326</b>		<b>968.676.128.737</b>	<b>40.660.927.420</b>	<b>4.949.676.921.483</b>	
Lãi trong kỳ này	-		-	75.037.077.553	75.037.077.553	
Nộp lợi nhuận về Ngân sách Nhà nước	-		-	(50.170.138.032)	(50.170.138.032)	
Trích Quỹ Đầu tư phát triển	-		22.303.806.125	(22.303.806.125)	-	
Trích Quỹ Khen thưởng phúc lợi	-		-	(2.684.519.000)	(2.684.519.000)	
Tăng khác từ lợi nhuận năm trước	-		506.916.329	-	506.916.329	
<b>Số dư cuối kỳ này</b>	<b>3.940.339.865.326</b>		<b>991.486.851.191</b>	<b>40.539.541.816</b>	<b>4.972.366.258.333</b>	



**TỔNG CÔNG TY ĐỊA ỐC SÀI GÒN - TNHH MỘT THÀNH VIÊN**Số 41 Trương Nguyệt Ánh, Phường Bến Thành, Quận 1,  
Thành phố Hồ Chí Minh**Báo cáo tài chính riêng giữa niên độ**

Cho kỳ kế toán từ ngày 01/01/2022 đến 30/06/2022

**b) Chi tiết vốn đầu tư của chủ sở hữu**

	Tỷ lệ %	Cuối kỳ VND	Tỷ lệ %	Đầu kỳ VND
- Vốn góp của Nhà nước	100,00	3.940.339.865.326	100,00	3.940.339.865.326
	<b>100</b>	<b>3.940.339.865.326</b>	<b>100</b>	<b>3.940.339.865.326</b>

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

	06 tháng đầu năm 2022 VND	06 tháng đầu năm 2021 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 của công ty**

	30/06/2022 VND	01/01/2022 VND
Quỹ đầu tư phát triển	991.486.851.191	968.676.128.737
	<b>991.486.851.191</b>	<b>968.676.128.737</b>

**22 . CÁC KHOẢN MỤC NGOÀI BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN**

	30/06/2022 VND	01/01/2022 VND
<b>Tài sản nhận giữ hộ nhà nước (Nguyên giá bằng giá trị còn lại)</b>		
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	-	-
<b>Tài sản hình thành trong tương lai</b>		
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 (*)	-	-
	<b>451.851.623.804</b>	<b>451.851.623.804</b>

(\*) 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.



**TỔNG CÔNG TY ĐỊA ỐC SÀI GÒN - TNHH MỘT THÀNH VIÊN**Số 41 Trương Nguyệt Ánh, Phường Bến Thành, Quận 1,  
Thành phố Hồ Chí Minh**Báo cáo tài chính riêng giữa niên độ**

Cho kỳ kế toán từ ngày 01/01/2022 đến 30/06/2022

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

	06 tháng đầu năm 2022	06 tháng đầu năm 2021
	VND	VND
Doanh thu bán hàng hóa bất động sản	14.649.684.461	42.997.421.556
Doanh thu cung cấp dịch vụ cho thuê và quản lý	32.643.350.079	33.104.984.458
Doanh thu dịch vụ khác	-	1.895.241.690
	<b>47.293.034.540</b>	<b>77.997.647.704</b>
<b>Trong đó: Doanh thu đối với các bên liên quan</b>	<b>10.195.594.604</b>	<b>11.379.967.250</b>

*Xem thông tin chi tiết tại Thuyết minh số 34.***24 . GIÁ VỐN HÀNG BÁN**

	06 tháng đầu năm 2022	06 tháng đầu năm 2021
	VND	VND
Giá vốn của hàng hóa bất động sản	13.469.977.839	39.611.265.073
Giá vốn dịch vụ đã cung cấp	13.954.563.642	8.076.323.331
Giá vốn dịch vụ khác	-	7.841.340.857
	<b>27.424.541.481</b>	<b>55.528.929.261</b>

**25 . DOANH THU HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH**

	06 tháng đầu năm 2022	06 tháng đầu năm 2021
	VND	VND
Lãi tiền gửi, tiền cho vay	10.729.850.315	5.752.073.008
Cổ tức, lợi nhuận được chia	70.888.497.509	82.766.102.616
	<b>81.618.347.824</b>	<b>88.518.175.624</b>
<b>Trong đó: Doanh thu hoạt động tài chính đối với các bên liên quan</b>	<b>68.174.207.509</b>	<b>82.466.102.616</b>

*Xem thông tin chi tiết tại Thuyết minh số 34.***26 . CHI PHÍ TÀI CHÍNH**

	06 tháng đầu năm 2022	06 tháng đầu năm 2021
	VND	VND
Dự phòng giảm giá đầu tư tài chính dài hạn	8.112.097.443	-
Chi phí tài chính khác	33.337.878	26.545.528
	<b>8.145.435.321</b>	<b>26.545.528</b>



**TỔNG CÔNG TY ĐỊA ỐC SÀI GÒN - TNHH MỘT THÀNH VIÊN**Số 41 Sương Nguyệt Ánh, Phường Bến Thành, Quận 1,  
Thành phố Hồ Chí Minh**Báo cáo tài chính riêng giữa niên độ**

Cho kỳ kế toán từ ngày 01/01/2022 đến 30/06/2022

**27 . CHI PHÍ QUẢN LÝ DOANH NGHIỆP**

	06 tháng đầu năm 2022	06 tháng đầu năm 2021
	VND	VND
Chi phí nguyên liệu, vật liệu	553.745.860	426.772.387
Chi phí nhân công	13.131.746.074	11.571.824.734
Chi phí khấu hao tài sản cố định	60.340.908	72.332.322
Thuế, phí, lệ phí	829.118.203	1.793.813.410
Chi phí dịch vụ mua ngoài	533.061.205	122.803.548
Chi phí khác bằng tiền	2.203.363.731	1.444.862.288
	<b>17.311.375.981</b>	<b>15.432.408.689</b>

**28 . THU NHẬP KHÁC**

	06 tháng đầu năm 2022	06 tháng đầu năm 2021
	VND	VND
Tiền phạt thu được	87.508.171	791.736.046
Thu nhập khác	428.302.647	490.255.816
	<b>515.810.818</b>	<b>1.281.991.862</b>

**29 . CHI PHÍ KHÁC**

	06 tháng đầu năm 2022	06 tháng đầu năm 2021
	VND	VND
Các khoản bị phạt	-	783.640.100
Chi phí khác	471.617.835	442.064.822
	<b>471.617.835</b>	<b>1.225.704.922</b>

**30 . CHI PHÍ THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP HIỆN HÀNH**

	06 tháng đầu năm 2022	06 tháng đầu năm 2021
	VND	VND
Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế TNDN	76.074.222.564	95.584.226.790
Các khoản điều chỉnh tăng	-	836.764.245
- Chi phí không hợp lý hợp lệ	-	836.764.245
Các khoản điều chỉnh giảm	(70.888.497.509)	(82.766.102.616)
- Cổ tức lợi nhuận được chia	(70.888.497.509)	(82.766.102.616)
Thu nhập chịu thuế thu nhập doanh nghiệp	5.185.725.055	13.654.888.419
<b>Chi phí thuế TNDN hiện hành</b>	<b>1.037.145.011</b>	<b>2.721.494.926</b>
Các khoản điều chỉnh chi phí thuế TNDN 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	(3.014.698.646)	(7.953.083.731)
<b>Thuế TNDN phải nộp cuối kỳ từ hoạt động kinh doanh</b>	<b>(14.230.902.528)</b>	<b>(1.944.979.956)</b>



**31 . CÔNG CỤ TÀI CHÍNH**

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

	Giá trị ghi sổ kế toán			
	30/06/2022		01/01/2022	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
	VND	VND	VND	VND
<b>Tài sản tài chính</b>				
Tiền và các khoản tương đương tiền	877.223.610.603	-	753.424.202.514	-
Phải thu khách hàng, phải thu khác	766.586.236.765	(2.497.796.676)	777.967.040.175	(2.512.565.996)
Đầu tư ngắn hạn	6.893.210.115	-	6.762.290.611	-
	<b>1.650.703.057.483</b>	<b>(2.497.796.676)</b>	<b>1.538.153.533.300</b>	<b>(2.512.565.996)</b>

	Giá trị ghi sổ kế toán	
	30/06/2022	01/01/2022
	VND	VND
<b>Nợ phải trả tài chính</b>		
Phải trả người bán, phải trả khác	858.537.071.750	828.841.836.743
Chi phí phải trả	9.081.817.653	10.019.646.009
	<b>867.618.889.403</b>	<b>838.861.482.752</b>

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 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 VND	Trên 1 năm đến 5 năm VND	Trên 5 năm VND	Cộng VND
<b>Tại ngày 30/06/2022</b>				
Tiền và các khoản tương đương tiền	877.223.610.603	-	-	877.223.610.603
Phải thu khách hàng, phải thu khác	764.047.445.703	40.994.386	-	764.088.440.089
Đầu tư ngắn hạn	6.893.210.115	-	-	6.893.210.115
	<b>1.648.164.266.421</b>	<b>40.994.386</b>	-	<b>1.648.205.260.807</b>
<b>Tại ngày 01/01/2022</b>				
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
	<b>1.535.614.742.238</b>	<b>26.225.066</b>	-	<b>1.535.640.967.304</b>

**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 VND	Trên 1 năm đến 5 năm VND	Trên 5 năm VND	Cộng VND
<b>Tại ngày 30/06/2022</b>				
Phải trả người bán, phải trả khác	183.808.346.954	674.728.724.796	-	858.537.071.750
Chi phí phải trả	9.081.817.653	-	-	9.081.817.653
	<b>192.890.164.607</b>	<b>674.728.724.796</b>	-	<b>867.618.889.403</b>
<b>Tại ngày 01/01/2022</b>				
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
	<b>164.018.390.276</b>	<b>674.843.092.476</b>	-	<b>838.861.482.752</b>

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.



**32 . 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 30/06/2022: 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 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 30/06/2022: đang thực hiện.

**33 . NHỮNG SỰ KIỆN PHÁT SINH SAU NGÀY KẾT THÚC KỲ KẾ TOÁN**

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



## 34 . NGHIỆP VỤ VÀ SỐ DƯ VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN

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

Giao dịch phát sinh trong kỳ:

	Mối quan hệ	06 tháng đầu năm 2022 VND	06 tháng đầu năm 2021 VND
<b>Mua hàng hóa và dịch vụ</b>		<b>369.316.869</b>	<b>-</b>
- Công ty CP Đầu tư Xây dựng Kinh doanh nhà Sài Gòn	Công ty con	350.040.909	-
- Công ty CP Địa ốc Tân Bình	Công ty con	19.275.960	-
<b>Cổ tức, lợi nhuận được chia</b>		<b>68.174.207.509</b>	<b>82.466.102.616</b>
- Công ty CP Địa ốc Chợ Lớn (RCL)	Công ty liên kết	-	2.016.000.000
- Công ty CP Xây dựng và Kinh doanh Địa ốc III	Công ty liên kết	-	326.100.000
- Liên doanh Keppel Land Watco	Công ty liên kết	68.174.207.509	80.124.002.616
<b>Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ</b>		<b>10.195.594.604</b>	<b>11.379.967.250</b>
- Công ty CP Địa ốc 7	Công ty liên kết	9.810.286.604	10.994.659.250
- Công ty Cổ Phần Thương mại và Địa ốc Bình Chánh	Công ty liên kết	385.308.000	385.308.000

Số dư tại ngày kết thúc kỳ kế toán:

	Mối quan hệ	30/06/2022 VND	01/01/2022 VND
<b>Phải thu ngắn hạn khách hàng</b>		<b>63.017.790.810</b>	<b>64.055.488.775</b>
- 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	1.665.898.297	2.703.596.262
- 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
<b>Trả trước cho người bán ngắn hạn</b>		<b>444.661.700</b>	<b>626.494.500</b>
- 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



**TỔNG CÔNG TY ĐỊA ỐC SÀI GÒN - TNHH MỘT THÀNH VIÊN**Số 41 Sương Nguyệt Ánh, Phường Bến Thành, Quận 1,  
Thành phố Hồ Chí Minh**Báo cáo tài chính riêng giữa niên độ**

Cho kỳ kế toán từ ngày 01/01/2022 đến 30/06/2022

Số dư tại ngày kết thúc kỳ kế toán: (tiếp theo)

	Mối quan hệ	30/06/2022 VND	01/01/2022 VND
<b>Phải thu khác</b>		<b>327.836.000.600</b>	<b>346.933.143.060</b>
- Công ty CP Phát triển và Kinh doanh Nhà	Công ty liên kết	43.717.050.000	43.717.050.000
- Công ty TNHH MTV Đầu tư Địa ốc Gia Định	Công ty liên kết	50.764.331.944	64.257.288.189
- Công ty CP Phát triển Địa ốc Sài Gòn 5	Công ty con	43.830.897.800	63.425.355.679
- 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 CP Địa ốc Tân Bình	Công ty con	24.438.816	24.438.816
- Công ty Liên doanh Đại dương (Ocean place)	Công ty liên kết	114.295.749.710	114.945.377.259
- Công ty TNHH MTV Địa ốc Bình Thạnh	Công ty con	45.524.256.825	51.786.708.504
- 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	2.362.360.631
- Công ty CP Địa ốc Thủ Thiêm	Công ty liên kết	-	2.245.906.982
- Liên doanh Keppel Land Watco	Công ty liên kết	21.411.085.374	-
- Công ty CP Địa ốc 8	Công ty liên kết	1.737.172.500	2.700.000.000
<b>Phải trả cho người bán ngắn hạn</b>		<b>15.086.449.891</b>	<b>15.047.945.391</b>
- 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	1.020.426.690	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	275.000.000
- Cty CP XD Địa ốc Nam Việt	Công ty liên kết	37.793.604	37.793.604
<b>Người mua trả tiền trước ngắn hạn</b>		<b>386.906.121</b>	<b>-</b>
- Công ty Cổ phần Địa ốc 7	Công ty liên kết	386.906.121	-
<b>Phải trả khác</b>		<b>38.991.590.633</b>	<b>8.409.469.874</b>
- Công ty CP Xây dựng Địa ốc Nam Việt	Công ty liên kết	44.191.648	45.299.744
- Công ty CP Phát triển Địa ốc Sài Gòn 5	Công ty liên kết	168.575.778	34.444.354
- Công ty Cổ Phần Thương mại và Địa ốc Bình Chánh	Công ty liên kết	141.279.600	141.279.600
- Công ty Cổ phần Đầu tư Địa ốc Gia Định	Công ty liên kết	350.691.176	350.691.176
- Công ty CP Địa ốc Thủ Thiêm	Công ty liên kết	30.449.097.431	-
- Công ty Cổ phần Địa ốc 6	Công ty liên kết	7.837.755.000	7.837.755.000



## 35 . SỐ LIỆU SO SÁNH

Số liệu so sánh trên Bảng cân đối kế toán riêng giữa niên độ và thuyết minh tương ứng là số liệu của Báo cáo tài chính riêng cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2021 đã được Công ty TNHH Hãng Kiểm toán AASC kiểm toán. Số liệu trên Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng giữa niên độ, Báo cáo lưu chuyển tiền tệ riêng giữa niên độ và các thuyết minh tương ứng là số liệu của Báo cáo tài chính riêng cho kỳ kế toán từ ngày 01/01/2021 đến ngày 30/06/2021 chưa được soát xét.

Người lập

Ngô Thị Hải

Phụ trách kế toán

Nguyễn Thị Huệ

TP Hồ Chí Minh, ngày 20 tháng 4 năm 2023



PHÓ TỔNG GIÁM ĐỐC

  
Lê Quốc Cường(Theo giấy ủy quyền số 253/ƯQ-TC-VF  
ngày 20/4/2023)