

BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG

TỔNG CÔNG TY ĐỊA ỐC SÀI GÒN - TNHH MTV

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2023
(đã được kiểm toán)



NỘI DUNG

| | Trang |
|--|--------------|
| Báo cáo của Ban Tổng Giám đốc | 02-03 |
| Báo cáo kiểm toán độc lập | 04-06 |
| Báo cáo tài chính riêng đã được kiểm toán | 07-41 |
| Bảng cân đối kế toán riêng | 07-08 |
| Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng | 09 |
| Báo cáo lưu chuyển tiền tệ riêng | 10 |
| Thuyết minh Báo cáo tài chính riêng | 11-41 |

BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Ban Tổng Giám đốc Tổng Công ty Địa ốc Sài Gòn - TNHH MTV (sau đây gọi tắt là "Tổng Công ty") trình bày Báo cáo của mình và Báo cáo tài chính riêng của Tổng Công ty cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023.

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 11 ngày 30 tháng 05 năm 2023.

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

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

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

| | | |
|-----------------------|------------|---------------------------------------|
| Ông Hoàng Song Hà | Chủ tịch | |
| Ông Nguyễn Tương Minh | Thành viên | (Bổ nhiệm ngày 28/04/2023) |
| Ông Trương Thanh Tâm | Thành viên | (Bổ nhiệm ngày 28/04/2023) |
| Ông Võ Hữu Hải | Thành viên | (Thôi giữ chức vụ từ ngày 03/03/2023) |

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

| | | |
|-----------------------|-------------------|---------------------------------------|
| Ông Nguyễn Tương Minh | Tổng Giám đốc | (Bổ nhiệm ngày 28/04/2023) |
| Ông Nguyễn Thanh Bình | Phó Tổng Giám đốc | |
| Ông Lữ Quốc Thắng | Phó Tổng Giám đốc | |
| Ông Hoàng Hải Đăng | Phó Tổng Giám đốc | (Thôi giữ chức vụ từ ngày 15/03/2023) |

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 TỔNG GIÁM ĐỐC ĐỐI VỚI BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG

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

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

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

Ban Tổng Giám đốc Tổng Công ty cam kết rằng Báo cáo tài chính riêng đã phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính của Tổng Công ty tại thời điểm ngày 31 tháng 12 năm 2023, 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.



Thay mặt Ban Tổng Giám đốc

Nguyễn Tương Minh

Tổng Giám đốc

TP. Hồ Chí Minh, ngày 27 tháng 03 năm 2024

BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP

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

Chúng tôi đã kiểm toán Báo cáo tài chính riêng kèm theo của Tổng Công ty Địa ốc Sài Gòn - TNHH MTV được lập ngày 27 tháng 03 năm 2024, từ trang 07 đến trang 41, bao gồm: Bảng cân đối kế toán riêng tại ngày 31 tháng 12 năm 2023, Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng, Báo cáo lưu chuyển tiền tệ riêng cho năm tài chính kết thúc cùng ngày và Bản thuyết minh Báo cáo tài chính riêng.

Trách nhiệm của Ban Tổng Giám đốc

Ban Tổng Giám đốc Tổng Công ty chịu trách nhiệm về việc lập và trình bày trung thực và hợp lý Báo cáo tài chính riêng của 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 Tổng Giám đốc xác định là cần thiết để đảm bảo cho việc lập và trình bày Báo cáo tài chính riêng không có sai sót trọng yếu do gian lận hoặc nhầm lẫn.

Trách nhiệm của Kiểm toán viên

Trách nhiệm của chúng tôi là đưa ra ý kiến về Báo cáo tài chính riêng dựa trên kết quả của cuộc kiểm toán. Chúng tôi đã tiến hành kiểm toán theo các Chuẩn mực kiểm toán Việt Nam. Các chuẩn mực này yêu cầu chúng tôi tuân thủ chuẩn mực và các quy định về đạo đức nghề nghiệp, lập kế hoạch và thực hiện cuộc kiểm toán để đạt được sự đảm bảo hợp lý về việc liệu Báo cáo tài chính riêng của Tổng Công ty có còn sai sót trọng yếu hay không.

Công việc kiểm toán bao gồm thực hiện các thủ tục nhằm thu thập các bằng chứng kiểm toán về các số liệu và thuyết minh trên Báo cáo tài chính riêng. Các thủ tục kiểm toán được lựa chọn dựa trên xét đoán của kiểm toán viên, bao gồm đánh giá rủi ro có sai sót trọng yếu trong Báo cáo tài chính riêng do gian lận hoặc nhầm lẫn. Khi thực hiện đánh giá các rủi ro này, kiểm toán viên đã xem xét kiểm soát nội bộ của Tổng Công ty liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính riêng trung thực, hợp lý nhằm thiết kế các thủ tục kiểm toán phù hợp với tình hình thực tế, tuy nhiên không nhằm mục đích đưa ra ý kiến về hiệu quả của kiểm soát nội bộ của Tổng Công ty. Công việc kiểm toán cũng bao gồm đánh giá tính thích hợp của các chính sách kế toán được áp dụng và tính hợp lý của các ước tính kế toán của Ban Tổng Giám đốc cũng như đánh giá việc trình bày tổng thể Báo cáo tài chính riêng.

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

Cơ sở của ý kiến kiểm toán ngoại trừ

- Tại thời điểm phát hành Báo cáo kiểm toán, chúng tôi chưa thu thập được đầy đủ biên bản đối chiếu, xác nhận của khoản công nợ phải trả khác ngắn hạn đối với Văn phòng điều hành Công ty Kings Harmony International Ltd với số dư tại thời điểm 31/12/2023 là: 69.320.609.232 VND (xem thông tin chi tiết tại Thuyết minh số 21). 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.
- Chúng tôi đã thực hiện đầy đủ các thủ tục kiểm toán nhưng vẫn không thể thu thập được thông tin tài chính, không thể đánh giá dự phòng cần trích lập nếu có của một số khoản đầu tư tài chính tại thời điểm 31/12/2023 của Tổng Công ty với tổng giá gốc là 75.108.836.512 VND (tổng giá gốc các khoản đầu tư chưa thu thập được Báo cáo tài chính đã được kiểm toán cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2023 là 1.336.024.472.416 VND). 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 (xem chi tiết tại Thuyết minh số 04).

Cơ sở của ý kiến kiểm toán ngoại trừ (Tiếp theo)

- Tổng Công ty đang theo dõi một số khoản phải thu ngắn hạn tồn đọng đã lâu với tổng giá trị tại ngày 31/12/2023 là 183.955.633.215 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 121.167.244.060 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.
- Tính đến thời điểm 31/12/2023, 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 2023, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ cho năm tài chính kết thúc cùng ngày, phù hợp với Chuẩn mực Kế toán, Chế độ Kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính.

Vấn đề cần nhấn mạnh

Chúng tôi muốn lưu ý người đọc Báo cáo tài chính về các thông tin sau:

- Tại Thuyết minh số 15 và Thuyết minh số 30 của Bản thuyết minh Báo cáo tài chính riêng đang trình bày nội dung Tổng Công ty hạch toán khoản lãi vay thực hiện dự án Rạch U Cây năm 2010 đến năm 2013 vào chi phí khác trong năm. 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.
- Tại Thuyết minh số 21 (2) của Bản thuyết minh Báo cáo tài chính riêng đang trình bày nội dung khoản phải trả khác đối với Công ty Cổ phần Địa ốc Thủ Thiêm liên quan đến khoản lợi nhuận còn lại phải nộp về chủ sở hữu tại thời điểm Công ty Cổ phần Địa ốc Thủ Thiêm chuyển sang công ty cổ phần. Đến thời điểm lập Báo cáo tài chính riêng này, việc quyết toán vốn Nhà nước tại thời điểm chuyển sang công ty cổ phần của Công ty Cổ phần Địa ốc Thủ Thiêm chưa hoàn thành nên Tổng Công ty chưa có cơ sở để ghi nhận đối với khoản tiền này. Số dư tại thời điểm cuối kỳ bao gồm 30.366.566.926 VND nêu trên và 2.322.982.885 VND là lãi tiền gửi từ nguồn tiền này.
- Tại Thuyết minh số 21 (5) của Bản thuyết minh Báo cáo tài chính riêng đang trình bày khoản 38 khách hàng ứng trước mua nền Dự án Phường 12, Quận Gò Vấp (nay là dự án An Hội) với số dư tại thời điểm 31/12/2023 và 01/01/2023 là 7.837.755.000 VND. Đây là khoản tiền Tổng Công ty tiếp nhận bàn giao từ Công ty Địa ốc Gò Môn (nay là Công ty Cổ phần Địa ốc 6). Tổng Công ty đang làm việc với các khách hàng này đồng thời báo cáo Ủy ban nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh để xử lý.
Cũng liên quan đến vấn đề này, tại Thuyết minh số 7 (5) 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 cho các nguyên đơn là khách hàng góp vốn dự án nói trên.

Vấn đề cần nhấn mạnh (Tiếp theo)

- 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 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 27 tháng 03 năm 2024

Nguyễn Nhan Trúc Ngân

Kiểm toán viên

Giấy chứng nhận đăng ký hành nghề kiểm toán

Số: 6343-2023-002-1

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2023

| Mã số | TÀI SẢN | Thuyết minh | 31/12/2023 | 01/01/2023 |
|-------|---|-------------|--------------------------|--------------------------|
| | | | VND | VND |
| 100 | A. TÀI SẢN NGẮN HẠN | | 3.435.151.690.675 | 3.365.342.954.136 |
| 110 | I. Tiền và các khoản tương đương tiền | 03 | 410.560.233.803 | 791.975.477.155 |
| 111 | 1. Tiền | | 91.553.213.770 | 81.280.728.720 |
| 112 | 2. Các khoản tương đương tiền | | 319.007.020.033 | 710.694.748.435 |
| 120 | II. Đầu tư tài chính ngắn hạn | 04 | 731.101.512.650 | 224.488.104.565 |
| 123 | 1. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn | | 731.101.512.650 | 224.488.104.565 |
| 130 | III. Các khoản phải thu ngắn hạn | | 596.202.779.774 | 661.673.750.576 |
| 131 | 1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng | 05 | 265.111.012.407 | 237.657.958.031 |
| 132 | 2. Trả trước cho người bán ngắn hạn | 06 | 5.513.967.110 | 19.853.219.705 |
| 136 | 3. Phải thu ngắn hạn khác | 07 | 359.375.276.271 | 412.519.954.220 |
| 137 | 4. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi | | (33.797.476.014) | (8.357.381.380) |
| 140 | IV. Hàng tồn kho | 10 | 1.621.098.621.503 | 1.603.207.838.836 |
| 141 | 1. Hàng tồn kho | | 1.621.098.621.503 | 1.603.207.838.836 |
| 150 | V. Tài sản ngắn hạn khác | | 76.188.542.945 | 83.997.783.004 |
| 151 | 1. Chi phí trả trước ngắn hạn | 15 | 27.734.712.152 | 49.862.374.064 |
| 152 | 2. Thuế GTGT được khấu trừ | | 5.594.272.954 | 3.254.442.610 |
| 153 | 3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước | 18 | 42.859.557.839 | 30.880.966.330 |
| 200 | B. TÀI SẢN DÀI HẠN | | 2.575.083.318.887 | 2.573.084.804.456 |
| 210 | I. Các khoản phải thu dài hạn | | 43.094.386 | 40.994.386 |
| 211 | 1. Phải thu dài hạn của khách hàng | 05 | 986.536.045 | 986.536.045 |
| 216 | 2. Phải thu dài hạn khác | 07 | 1.554.355.017 | 1.552.255.017 |
| 219 | 3. Dự phòng phải thu dài hạn khó đòi | | (2.497.796.676) | (2.497.796.676) |
| 220 | II. Tài sản cố định | | 5.219.570.166 | 662.059.101 |
| 221 | 1. Tài sản cố định hữu hình | 12 | 5.219.170.166 | 648.459.101 |
| 222 | - Nguyên giá | | 15.945.839.588 | 7.833.910.676 |
| 223 | - Giá trị hao mòn lũy kế | | (10.726.669.422) | (7.185.451.575) |
| 227 | 2. Tài sản cố định vô hình | 13 | 400.000 | 13.600.000 |
| 228 | - Nguyên giá | | 736.514.060 | 736.514.060 |
| 229 | - Giá trị hao mòn lũy kế | | (736.114.060) | (722.914.060) |
| 230 | III. Bất động sản đầu tư | 14 | 141.156.475.941 | 153.809.929.806 |
| 231 | - Nguyên giá | | 256.053.008.011 | 264.132.386.923 |
| 232 | - Giá trị hao mòn lũy kế | | (114.896.532.070) | (110.322.457.117) |
| 240 | IV. Tài sản dở dang dài hạn | 11 | 201.103.567.709 | 181.542.425.784 |
| 242 | 1. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang | | 201.103.567.709 | 181.542.425.784 |
| 250 | V. Đầu tư tài chính dài hạn | 04 | 2.213.923.211.464 | 2.223.659.567.397 |
| 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 | | (55.608.192.780) | (45.871.836.847) |
| 260 | VI. Tài sản dài hạn khác | | 13.637.399.221 | 13.369.827.982 |
| 261 | 1. Chi phí trả trước dài hạn | 15 | 12.906.340.737 | 12.638.769.498 |
| 262 | 2. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại | 32.a | 731.058.484 | 731.058.484 |
| 270 | TỔNG CỘNG TÀI SẢN | | 6.010.235.009.562 | 5.938.427.758.592 |

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2023
(tiếp theo)

| Mã số | NGUỒN VỐN | Thuyết minh | 31/12/2023 VND | 01/01/2023 VND |
|-------|---|-------------|--------------------------|--------------------------|
| 300 | C. NỢ PHẢI TRẢ | | 954.595.676.772 | 948.829.336.245 |
| 310 | I. Nợ ngắn hạn | | 256.540.002.805 | 270.591.476.998 |
| 311 | 1. Phải trả người bán ngắn hạn | 16 | 54.623.302.220 | 57.491.317.180 |
| 312 | 2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn | 17 | 3.264.856.258 | 3.278.265.540 |
| 313 | 3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước | 18 | 36.670.450.072 | 39.881.300.433 |
| 314 | 4. Phải trả người lao động | | 10.377.975.761 | 8.436.531.531 |
| 315 | 5. Chi phí phải trả ngắn hạn | 19 | 9.775.344.063 | 12.741.441.626 |
| 318 | 6. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn | 20 | 2.144.545.453 | 2.156.969.695 |
| 319 | 7. Phải trả ngắn hạn khác | 21a | 125.846.515.992 | 137.216.675.550 |
| 322 | 8. Quỹ khen thưởng phúc lợi | | 13.837.012.986 | 9.388.975.443 |
| 330 | II. Nợ dài hạn | | 698.055.673.967 | 678.237.859.247 |
| 337 | 1. Phải trả dài hạn khác | 21b | 694.145.673.967 | 675.327.859.247 |
| 343 | 2. Quỹ phát triển khoa học và công nghệ | | 3.910.000.000 | 2.910.000.000 |
| 400 | D. VỐN CHỦ SỞ HỮU | | 5.055.639.332.790 | 4.989.598.422.347 |
| 410 | I. Vốn chủ sở hữu | 22 | 5.050.527.322.144 | 4.984.486.411.701 |
| 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 | | 1.048.535.405.596 | 1.004.885.102.310 |
| 421 | 3. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối | | 61.652.051.222 | 39.261.444.065 |
| 421a | LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối năm trước | | 61.652.051.222 | 39.261.444.065 |
| 421b | LNST chưa phân phối năm nay | | - | - |
| 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 | | 6.010.235.009.562 | 5.938.427.758.592 |



Ngô Thị Hải
Người lập

Nguyễn Thị Huệ
Kế toán trưởng

Nguyễn Tương Minh
Tổng Giám đốc
TP. Hồ Chí Minh, ngày 27 tháng 03 năm 2024

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH RIÊNG
Năm 2023

| Mã số | CHỈ TIÊU | Thuyết minh | Năm 2023 | Năm 2022 |
|-------|--|-------------|------------------------|------------------------|
| | | | VND | VND |
| 01 | 1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ | 24 | 70.644.333.699 | 119.069.346.560 |
| 02 | 2. Các khoản giảm trừ doanh thu | | - | - |
| 10 | 3. Doanh thu thuần bán hàng và cung cấp dịch vụ | | 70.644.333.699 | 119.069.346.560 |
| 11 | 4. Giá vốn hàng bán | 25 | 30.106.021.342 | 46.676.049.225 |
| 20 | 5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ | | 40.538.312.357 | 72.393.297.335 |
| 21 | 6. Doanh thu hoạt động tài chính | 26 | 249.165.521.620 | 133.834.816.365 |
| 22 | 7. Chi phí tài chính | 27 | 9.811.639.735 | 14.114.439.514 |
| 23 | Trong đó: Chi phí lãi vay | | - | - |
| 25 | 8. Chi phí bán hàng | 27 | - | - |
| 26 | 9. Chi phí quản lý doanh nghiệp | 28 | 83.260.850.329 | 52.255.941.077 |
| 30 | 10. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh | | 196.631.343.913 | 139.857.733.109 |
| 31 | 11. Thu nhập khác | 29 | 1.884.141.292 | 3.493.865.765 |
| 32 | 12. Chi phí khác | 30 | 35.045.496.565 | 950.702.300 |
| 40 | 13. Lợi nhuận khác | | (33.161.355.273) | 2.543.163.465 |
| 50 | 14. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế | | 163.469.988.640 | 142.400.896.574 |
| 51 | 15. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành | 31 | 2.566.020.097 | 7.825.424.019 |
| 52 | 16. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại | | - | (48.795.970) |
| 60 | 17. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp | | <u>160.903.968.543</u> | <u>134.624.268.525</u> |

Ngô Thị Hải
Người lập

Nguyễn Thị Huệ
Kế toán trưởng



Nguyễn Tương Minh
Tổng Giám đốc
TP. Hồ Chí Minh, ngày 27 tháng 03 năm 2024

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ RIÊNG

Năm 2023
(Theo phương pháp trực tiếp)

| Mã số | CHỈ TIÊU | Thuyết minh | Năm 2023 | Năm 2022 |
|---|--|-------------|---------------------|-------------------|
| | | | VND | 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 | | 45.842.395.048 | 124.737.883.894 |
| 02 | 2. Tiền chi trả cho người cung cấp hàng hóa và dịch vụ | | (48.039.241.862) | (26.230.596.793) |
| 03 | 3. Tiền chi trả cho người lao động | | (26.890.321.920) | (22.745.766.444) |
| 05 | 4. Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp | | (5.000.000) | (3.014.698.646) |
| 06 | 5. Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh | | 27.679.935.166 | 18.876.080.146 |
| 07 | 6. Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh | | (71.279.859.137) | (99.317.515.467) |
| 20 | Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh | | (72.692.092.705) | (7.694.613.310) |
| 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 | | (15.176.718.585) | (4.445.149.817) |
| 23 | 2. Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác | | (1.179.467.173.790) | (222.382.808.884) |
| 24 | 3. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác | | 703.759.481.163 | 4.921.377.512 |
| 27 | 4. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia | | 286.291.498.582 | 304.969.660.982 |
| 30 | Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư | | (204.592.912.630) | 83.063.079.793 |
| III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH | | | | |
| 36 | 1. Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu | | (104.130.238.017) | (36.817.191.842) |
| 40 | Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính | | (104.130.238.017) | (36.817.191.842) |
| 50 | Lưu chuyển tiền thuần trong năm | | (381.415.243.352) | 38.551.274.641 |
| 60 | Tiền và tương đương tiền đầu năm | | 791.975.477.155 | 753.424.202.514 |
| 70 | Tiền và tương đương tiền cuối năm | 03 | 410.560.233.803 | 791.975.477.155 |



Ngô Thị Hải
Người lập

Nguyễn Thị Huệ
Kế toán trưởng

Nguyễn Tương Minh
Tổng Giám đốc
TP. Hồ Chí Minh, ngày 27 tháng 03 năm 2024

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG

Năm 2023

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 11 ngày 30 tháng 05 năm 2023.

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 đơn vị trực thuộc: | 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 31/12/2023 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 . Ước tính kế toán

Việc lập Báo cáo tài chính riêng tuân thủ theo các Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính riêng yêu cầu Ban Tổng Giám đốc phải có những ước tính và giả định ảnh hưởng đến số liệu về công nợ, tài sản và việc trình bày các khoản công nợ và tài sản tiềm tàng tại ngày kết thúc năm tài chính cũng như các số liệu về doanh thu và chi phí trong suốt năm tài chính.

Các ước tính và giả định có ảnh hưởng trọng yếu trong Báo cáo tài chính riêng bao gồm:

- Dự phòng phải thu khó đòi;
- Dự phòng giảm giá hàng tồn kho;
- Thời gian hữu dụng ước tính của tài sản cố định;
- Phân loại và dự phòng các khoản đầu tư tài chính;
- Ước tính thuế thu nhập doanh nghiệp.

Các ước tính và giả định thường xuyên được đánh giá dựa trên kinh nghiệm trong quá khứ và các yếu tố khác, bao gồm các giả định trong tương lai có ảnh hưởng trọng yếu tới Báo cáo tài chính riêng của Công ty và được Ban Tổng Giám đốc Công ty đánh giá là hợp lý.

2.5 . 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/chi phí phát hành cộng các chi phí phát sinh khác liên quan trực tiếp đến việc mua, phát hành tài sản tài chính đó.

Nợ phải trả tài chính

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

Giá trị sau ghi nhận ban đầu

Tài sản tài chính và nợ phải trả tài chính chưa được đánh giá theo giá trị hợp lý tại ngày kết thúc năm tài chính do Thông tư số 210/2009/TT-BTC và các quy định hiện hành yêu cầu trình bày Báo cáo tài chính và thuyết minh thông tin đối với công cụ tài chính nhưng không đưa ra hướng dẫn tương đương cho việc đánh giá và ghi nhận giá trị hợp lý của các tài sản tài chính và nợ phải trả tài chính.

2.6 . 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 năm và chênh lệch do đánh giá lại số dư các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ cuối năm được hạch toán vào kết quả hoạt động kinh doanh của năm tài chính.

2.7 . 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.

2.8 . 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 sở kế toán theo giá gốc. Sau ghi nhận ban đầu, giá trị của các khoản đầu tư này được xác định theo giá gốc trừ đi dự phòng giảm giá khoản đầu tư.

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

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

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

2.9 . 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.

2.10 . 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 năm: Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang được tập hợp theo từng công trình chưa hoàn thành.

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

2.11 . 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 |

2.12 . 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.

2.13 . 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.

2.14 . 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 năm được thực hiện theo nguyên tắc phù hợp giữa doanh thu và chi phí phát sinh trong năm. Các khoản chi phí phải trả sẽ được quyết toán với số chi phí thực tế phát sinh. Số chênh lệch giữa số trích trước và chi phí thực tế được hoàn nhập.

2.18 . 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.

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 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. Các điều kiện ghi nhận cụ thể sau đây cũng phải được đáp ứng khi ghi nhận doanh thu:

Doanh thu bán hàng

- 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 cung cấp dịch vụ

- Xác định được phần công việc đã hoàn thành vào ngày lập Bảng cân đối kế toán;

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

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

- Chi 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;
- Chi trích trước chi phí để tạm tính giá vốn hàng bán cho phần bất động sản đã hoàn thành bán trong năm và đủ điều kiện ghi nhận doanh thu;
- Số chi phí trích trước và chi phí thực tế được ghi nhận vào giá vốn hàng bán phải đảm bảo tương ứng với định mức giá vốn tính theo tổng chi phí dự toán của phần hàng hóa bất động sản đã bán (được xác định theo diện tích).

2.22 . 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 năm 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 năm và thuế suất thuế TNDN trong năm tài chính hiện hành.

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

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

c) Thuế suất thuế TNDN năm hiện hành

Trong năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2023, 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

| | 31/12/2023 | 01/01/2023 |
|---------------------------------|------------------------|------------------------|
| | VND | VND |
| Tiền mặt | 175.414.488 | 446.940.333 |
| Tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn | 91.377.799.282 | 80.833.788.387 |
| Các khoản tương đương tiền (*) | 319.007.020.033 | 710.694.748.435 |
| | 410.560.233.803 | 791.975.477.155 |

(*) Tại ngày 31/12/2023, các khoản tương đương tiền là tiền gửi có kỳ hạn từ 1 tháng đến 3 tháng có tổng giá trị 319.007.020.033 VND được gửi tại các ngân hàng thương mại với lãi suất giao động từ 2,7%/năm - 4,7%/năm.

4 . CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH

a) Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn

| | 31/12/2023 | | 01/01/2023 | |
|--------------------------|------------------------|----------|------------------------|----------|
| | Giá gốc | Dự phòng | Giá gốc | Dự phòng |
| | VND | VND | VND | VND |
| Đầu tư ngắn hạn | | | | |
| - Tiền gửi có kỳ hạn (*) | 731.101.512.650 | - | 224.488.104.565 | - |
| | 731.101.512.650 | - | 224.488.104.565 | - |

(*) Tại ngày 31/12/2023, 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 731.101.512.650 VND được gửi tại các ngân hàng thương mại với lãi suất giao động từ 3,85%/năm - 9,0%/năm.

4 . CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH

b) Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác

| | Mã chứng khoán | 31/12/2023 | | | | 01/01/2023 | | | |
|--|-------------------|-----------------|------------------|---------------------|-------------------|-----------------|------------------|---------------------|---------|
| | | Giá gốc | Dự phòng | Tỷ lệ biểu quyết | | Giá gốc | Dự phòng | Tỷ lệ biểu quyết | |
| | | | | VND | % | | | VND | % |
| Đầu tư vào Công ty con | | | | | | | | | |
| - Công ty TNHH MTV Địa ốc Bình Thạnh | | 486.776.376.972 | (29.659.335.733) | - | 100,00% | 486.776.376.972 | (20.227.125.619) | - | 100,00% |
| - Công ty CP Phát triển Địa ốc Sài Gòn 5 ⁽¹⁾ | | 362.153.876.972 | (29.659.335.733) | - | 99,78% | 362.153.876.972 | (20.227.125.619) | - | 99,78% |
| - Công ty CP Đầu tư Xây dựng và Kinh Doanh Nhà Sài Gòn | | 15.513.500.000 | - | - | 51,71% | 15.513.500.000 | - | - | 51,71% |
| - Công ty CP Địa ốc 10 | | 15.300.000.000 | - | - | 51,00% | 15.300.000.000 | - | - | 51,00% |
| - Công ty CP Địa ốc Tân Bình ⁽¹⁾ | | 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 | | 672.570.000.000 | - | - | 30,00% | 672.570.000.000 | - | - | 30,00% |
| - Công ty CP Đầu tư và Kinh doanh Địa ốc III | | 3.500.000.000 | - | - | 25,00% | 3.500.000.000 | - | - | 25,00% |
| - Công ty CP Đầu tư và Địa ốc Sài Gòn Chợ Lớn | | 10.587.500.000 | (10.587.500.000) | - | 46,03% | 10.587.500.000 | (10.007.954.181) | - | 46,03% |
| - Công ty Liên doanh Đại Dương | | 91.736.738.739 | - | - | 20,00% | 91.736.738.739 | - | - | 20,00% |
| - Công ty TNHH Vườn Thiên Đàng Sài Gòn (Saigon Sky Garden) | | 45.938.124.000 | - | - | 30,00% | 45.938.124.000 | - | - | 30,00% |
| - Công ty Liên doanh Cao ốc Indochine (Indochine Hotel) ⁽¹⁾ | | 16.983.241.000 | - | - | 30,00% | 16.983.241.000 | - | - | 30,00% |
| - Công ty Liên doanh căn hộ Sài Gòn ⁽¹⁾ | | 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 ⁽¹⁾ | D11 | 6.000.000.000 | - | - | 20,00% | 6.000.000.000 | - | - | 20,00% |
| - Công ty CP Địa ốc Chợ Lớn ⁽¹⁾ | 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 | (602.491.573) | - | 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% |



| | Mã CK | 31/12/2023 | | 01/01/2023 | |
|---|-------|--------------------------|-------------------------|--------------------------|-------------------------|
| | | Giá gốc | Dự phòng | Giá gốc | Dự phòng |
| | | VND | VND | VND | VND |
| Đầu tư vào đơn vị khác | | | | | |
| - Ngân hàng TMCP Phát triển TP.HCM ⁽¹⁾ | HDB | 502.305.479.495 | (4.437.000.000) | 502.305.479.495 | (4.712.400.000) |
| | | 29.997.000.000 | - | 29.997.000.000 | - |
| - Công ty CP Đầu tư Kinh doanh Điện lực TP.HCM ⁽¹⁾ | HTE | 7.650.000.000 | (4.437.000.000) | 7.650.000.000 | (4.712.400.000) |
| - Công ty CP Đầu tư và Kinh doanh nhà ⁽¹⁾ | 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) ⁽²⁾ | | 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 | (55.608.192.780) | 2.269.531.404.244 | (45.871.836.847) |

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.

⁽¹⁾ 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 31/12/2023 của các khoản đầu tư còn lại.

⁽²⁾ Đây là khoản hợp tác đầu tư vào dự án Khu dân cư Phú Mỹ, Quận 7 với Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Kinh doanh nhà Sài Gòn. Hiện nay, Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Kinh doanh nhà Sài Gòn báo cáo hồ sơ pháp lý dự án đã tương đối hoàn chỉnh, đã đền bù trên 90% diện tích đất được giao, nộp tiền sử dụng đất phần diện tích đất ở và đang đẩy nhanh các thủ tục cần thiết để sớm triển khai đầu tư xây dựng hạ tầng, sớm đưa dự án và khai thác kinh doanh nhằm sớm thu hồi vốn đầu tư và tạo doanh thu và lợi nhuận cho các năm kế tiếp.

Các giao dịch trọng yếu giữa Tổng Công ty và Công ty con, Công ty liên kết trong năm: Xem Thuyết minh số 36.

Đến thời điểm 31/12/2023, Tổng Công ty đang theo dõi số lượng cổ phiếu (bao gồm cổ phiếu thưởng) như sau:

- + Số lượng 1.310.400 cổ phiếu của Công ty Cổ phần Địa ốc 11 (Mã chứng khoán: D11);
- + Số lượng 9.694.068 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 II;
- + 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

| | 31/12/2023 | | 01/01/2023 | |
|--|------------------------|----------------------|------------------------|----------------------|
| | Giá trị | Dự phòng | Giá trị | Dự phòng |
| | VND | VND | VND | VND |
| a) Ngắn hạn | | | | |
| <i>Bên liên quan</i> | 64.153.887.269 | - | 63.720.772.261 | - |
| 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 | 2.350.524.381 | - | 2.239.195.620 | - |
| <i>Trong đó:</i> | | | | |
| + Tiền chuyển nhượng mặt bằng 36 Cư xá Lữ Gia | 1.665.898.297 | - | 1.665.898.297 | - |
| + Tiền thuê văn phòng | 684.626.084 | - | 573.297.323 | - |
| Công ty CP Địa ốc Chợ Lớn | 1.815.411.381 | - | 1.815.411.381 | - |
| Công ty TNHH MTV Địa ốc Bình Thạnh | 680.872.030 | - | 284.542.783 | - |
| Công ty CP Địa ốc Tân Bình | - | - | 74.543.000 | - |
| <i>Bên khác</i> | 200.957.125.138 | - | 173.937.185.770 | - |
| 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 | 77.931.776.040 | - | 50.911.836.672 | - |
| | 265.111.012.407 | - | 237.657.958.031 | - |
| b) Dài hạn | | | | |
| <i>Bên khác</i> | | | | |
| Công ty TNHH MTV Phùng Dũng | 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

| | 31/12/2023 | | 01/01/2023 | |
|--|----------------------|----------|-----------------------|----------|
| | Giá trị | Dự phòng | Giá trị | Dự phòng |
| | VND | VND | VND | VND |
| <u>Bên liên quan</u> | 444.661.700 | - | 444.661.700 | - |
| Công ty CP Tư vấn và Kinh doanh Địa ốc Sài Gòn | 444.661.700 | - | 444.661.700 | - |
| <u>Bên khác</u> | 5.069.305.410 | - | 19.408.558.005 | - |
| Công ty TNHH MTV XD Bình Minh | - | - | 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 | 2.885.392.996 | - | 15.023.148.855 | - |
| | 5.513.967.110 | - | 19.853.219.705 | - |

7 . PHẢI THU KHÁC

| | 31/12/2023 | | 01/01/2023 | |
|--|------------------------|-------------------------|------------------------|------------------------|
| | Giá trị VND | Dự phòng VND | Giá trị VND | Dự phòng VND |
| a) Ngắn hạn | | | | |
| <u>a.1) Chi tiết theo nội dung</u> | | | | |
| Phải thu về cổ tức và lợi nhuận được chia | 128.180.791.814 | - | 212.464.093.668 | - |
| Phải thu về lãi tiền gửi | 25.805.786.045 | - | 7.276.535.241 | - |
| Phải thu về BHXH | 331.183.271 | - | 296.563.402 | - |
| Tạm ứng | 518.209.657 | - | 347.622.750 | - |
| Ký cược, ký quỹ | 162.186.000 | - | 162.186.000 | - |
| Phải thu khác | 204.377.119.484 | (33.797.476.014) | 191.972.953.159 | (8.357.381.380) |
| | 359.375.276.271 | (33.797.476.014) | 412.519.954.220 | (8.357.381.380) |
| <u>a.2) Chi tiết theo đối tượng</u> | | | | |
| <u>Bên liên quan</u> | 127.700.270.066 | - | 213.494.832.551 | - |
| Công ty CP Phát triển Địa ốc Sài Gòn 5 | 43.925.937.236 | - | 63.520.092.755 | - |
| Công ty TNHH MTV Địa ốc Bình Thạnh | 43.524.256.824 | - | 54.571.404.219 | - |
| Công ty Liên doanh Đại dương (Ocean place) | - | - | 44.991.998.940 | - |
| Công ty CP Phát triển và Kinh doanh Nhà | 33.717.050.000 | - | 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 | 851.100.000 | - | 2.362.360.631 | - |
| Công ty CP Đầu tư và Địa ốc Sài Gòn Chợ Lớn | 317.607.000 | - | 317.607.000 | - |
| Công ty CP Du lịch Thủ Đức | 138.830.190 | - | 138.830.190 | - |
| Công ty CP Địa ốc Tân Bình | 24.438.816 | - | 24.438.816 | - |
| Công ty CP Địa ốc Thủ Thiêm | - | - | - | - |
| Công ty CP Địa ốc 8 | 1.350.000.000 | - | - | - |
| <u>Bên khác</u> | 231.675.006.205 | (33.797.476.014) | 199.025.121.669 | (8.357.381.380) |
| Ban Giải phóng mặt bằng quận 10 ⁽¹⁾ | 151.198.811.426 | - | 151.198.811.426 | - |
| Ban Giải phóng mặt bằng quận 8 ⁽²⁾ | 24.874.856.584 | (24.874.856.584) | 24.874.856.584 | - |
| Công ty Cổ phần Ngân Hiệp ⁽³⁾ | 8.922.619.430 | (8.922.619.430) | 8.922.619.430 | (8.357.381.380) |
| Chi cục thi hành án dân sự Quận 1 ⁽⁴⁾ | 11.748.305.119 | - | - | - |
| Ngân sách Nhà nước ⁽⁵⁾ | 4.991.527.079 | - | 4.991.527.079 | - |
| Các khách hàng khác | 29.938.886.567 | - | 9.037.307.150 | - |
| | 359.375.276.271 | (33.797.476.014) | 412.519.954.220 | (8.357.381.380) |

7 . PHẢI THU KHÁC (Tiếp theo)

| | 31/12/2023 | | 01/01/2023 | |
|--|----------------------|------------------------|----------------------|------------------------|
| | Giá trị | Dự phòng | Giá trị | Dự phòng |
| | VND | VND | VND | VND |
| 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 | 38.094.386 | - | 35.994.386 | - |
| | 1.554.355.017 | (1.511.260.631) | 1.552.255.017 | (1.511.260.631) |
| <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) |
| <u>Bên khác</u> | | | | |
| Các khách hàng khác | 43.094.386 | - | 40.994.386 | - |
| | 1.554.355.017 | (1.511.260.631) | 1.552.255.017 | (1.511.260.631) |

(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 Chi cục thi hành án Quận 1 đã khấu trừ trong tài khoản của Tổng Công ty để thi hành các Bản án dân sự phúc thẩm do các nhà thầu kiện Tổng Công ty khi Công ty Kho Bãi Thành phố - Chi nhánh của Tổng Công ty chưa thực hiện thanh toán theo tiến độ hợp đồng.

Tháng 01/2024, Tổng Công ty đã nộp Đơn đề nghị kháng nghị giám đốc thẩm các vụ kiện này đến Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh và đã được Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh tiếp nhận đơn. Các vụ việc đang được xem xét kháng nghị theo quy định của pháp luật, do đó Tổng Công ty theo dõi khoản phải thu cho đến khi có quyết định Giám đốc thẩm của Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh.

(5) 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 cho các nguyên đơn là khách hàng góp vốn dự án đất nền của Công ty Địa ốc Gò Môn (nay là Công ty CP Địa ốc 6). Dự án này đã bị thu hồi và chuyển về Tổng Công ty theo chỉ đạo của Ủy ban nhân dân Thành phố khi Công ty Địa ốc Gò Môn cổ phần hóa. Do đó, các nguyên đơn khởi kiện Tổng Công ty đề nghị được hoàn trả đất nền theo thỏa thuận với Công ty Địa ốc Gò Môn. 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 để theo dõi và tiếp tục xem xét giải quyết khi nhận được hồ sơ.

9 . NỢ XẤU

| | 31/12/2023 | | 01/01/2023 | |
|---|-----------------------|------------------------|-----------------------|------------------------|
| | 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 | | | | |
| - Ban Bồi thường Giải phóng Mặt bằng Quận 8 | 24.874.856.584 | - | 24.874.856.584 | 24.874.856.584 |
| - 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 | - |
| - Công ty CP Địa ốc Ngân Hiệp | 8.922.619.430 | - | 8.922.619.430 | 565.238.050 |
| - Các khoản khác | 241.659.045 | - | 241.659.045 | - |
| | 36.295.272.690 | - | 61.170.129.274 | 25.440.094.634 |

10 . HÀNG TỒN KHO

| | 31/12/2023 | | 01/01/2023 | |
|--|--------------------------|----------|--------------------------|----------|
| | Giá gốc | Dự phòng | Giá gốc | Dự phòng |
| | VND | VND | VND | VND |
| Công cụ, dụng cụ | 34.500.000 | - | - | - |
| Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang ^(*) | 1.303.902.648.708 | - | 1.286.046.366.041 | - |
| Hàng hoá | - | - | 83.885.646.000 | - |
| Hàng hóa bất động sản | 317.161.472.795 | - | 233.275.826.795 | - |
| | 1.621.098.621.503 | - | 1.603.207.838.836 | - |

(*) Số dư chi tiết các dự án như sau:

| | 31/12/2022 | 01/01/2022 |
|---------------------------------------|--------------------------|--------------------------|
| | VND | VND |
| - Dự án Chung cư Nguyễn Kim B | 840.122.781.506 | 839.976.893.647 |
| - Dự án cụm chung cư An Hội | 357.335.213.115 | 339.953.924.274 |
| - Dự án Khu lưu trú công nhân - khu B | 91.630.029.766 | 91.533.438.088 |
| - Các dự án khác | 14.814.624.321 | 14.582.110.032 |
| | 1.303.902.648.708 | 1.286.046.366.041 |

11 . CHI PHÍ XÂY DỰNG CƠ BẢN DỒ DANG

| | 31/12/2023 | 01/01/2023 |
|--|------------------------|------------------------|
| | VND | VND |
| Xây dựng cơ bản | | |
| - Dự án Cao ốc văn phòng 257 Điện Biên Phủ Q.3 | 200.942.463.440 | 176.463.699.064 |
| Sửa chữa lớn | | |
| - Sửa chữa tòa nhà 94, 96 Nguyễn Du | 161.104.269 | 5.078.726.720 |
| | 201.103.567.709 | 181.542.425.784 |

12 . TÀI SẢN CỔ 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 |
| - Mua trong năm | - | - | - | 32.550.000 | - | 32.550.000 |
| - Chuyển từ bất động sản đầu tư | 8.079.378.912 | - | - | - | - | 8.079.378.912 |
| Số dư cuối năm | 10.306.868.360 | 30.136.364 | 3.799.160.853 | 1.662.884.011 | 146.790.000 | 15.945.839.588 |
| Giá trị hao mòn lũy kế | | | | | | |
| Số dư đầu năm | 2.227.489.448 | 30.136.364 | 3.182.235.098 | 1.598.800.665 | 146.790.000 | 7.185.451.575 |
| - Khấu hao trong năm | - | - | 90.281.820 | 17.199.996 | - | 107.481.816 |
| - Chuyển từ bất động sản đầu tư | 3.433.736.031 | - | - | - | - | 3.433.736.031 |
| Số dư cuối năm | 5.661.225.479 | 30.136.364 | 3.272.516.918 | 1.616.000.661 | 146.790.000 | 10.726.669.422 |
| Giá trị còn lại | | | | | | |
| Tại ngày đầu năm | - | - | 616.925.755 | 31.533.346 | - | 648.459.101 |
| Tại ngày cuối năm | 4.645.642.881 | - | 526.643.935 | 46.883.350 | - | 5.219.170.166 |

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

13 . TÀI SẢN CỐ ĐỊNH VÔ HÌNH

| | Phần mềm máy tính | Tài sản cố định khác | Cộng |
|--|--------------------|----------------------|--------------------|
| | VND | VND | VND |
| Nguyên giá | | | |
| Số dư đầu năm | 604.186.760 | 132.327.300 | 736.514.060 |
| Số dư cuối năm | 604.186.760 | 132.327.300 | 736.514.060 |
| Giá trị hao mòn lũy kế | | | |
| Số dư đầu năm | 590.586.760 | 132.327.300 | 722.914.060 |
| - Khấu hao trong năm | 13.200.000 | - | 13.200.000 |
| Số dư cuối năm | 603.786.760 | 132.327.300 | 736.114.060 |
| Giá trị còn lại | | | |
| Tại ngày đầu năm | 13.600.000 | - | 13.600.000 |
| Tại ngày cuối năm | 400.000 | - | 400.000 |
| - Nguyên giá TSCĐ vô hình cuối năm đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng: 696.514.060 VND. | | | |

14 . BẤT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ CHO THUÊ

| | Nhà và quyền sử dụng đất | Cộng |
|---|--------------------------|------------------------|
| | VND | VND |
| Nguyên giá | | |
| Số dư đầu năm | 264.132.386.923 | 264.132.386.923 |
| - Phân loại lại bất động sản chủ sở hữu sử dụng | (8.079.378.912) | (8.079.378.912) |
| Số dư cuối năm | 256.053.008.011 | 256.053.008.011 |
| Giá trị hao mòn lũy kế | | |
| Số dư đầu năm | 110.322.457.117 | 110.322.457.117 |
| - Khấu hao trong năm | 8.007.810.984 | 8.007.810.984 |
| - Phân loại lại bất động sản chủ sở hữu sử dụng | (3.433.736.031) | (3.433.736.031) |
| Số dư cuối năm | 114.896.532.070 | 114.896.532.070 |
| Giá trị còn lại | | |
| Tại ngày đầu năm | 153.809.929.806 | 153.809.929.806 |
| Tại ngày cuối năm | 141.156.475.941 | 141.156.475.941 |

15 . CHI PHÍ TRẢ TRƯỚC

| | 31/12/2023 | 01/01/2023 |
|--|-----------------------|-----------------------|
| | VND | VND |
| a) Ngắn hạn | | |
| Chi phí lãi vay Rạch Ụ cây năm 2010 - 2013 (*) | - | 30.600.445.017 |
| Chi phí quản lý chung cư, tiền thuê định giá | 25.705.488.486 | 17.721.700.892 |
| Thuế đất phi nông nghiệp | 1.599.741.717 | 1.315.177.733 |
| Chi phí trả trước ngắn hạn khác | 429.481.949 | 225.050.422 |
| | 27.734.712.152 | 49.862.374.064 |
| b) Dài hạn | | |
| Chi phí thuê đất Kho Bình Dương | 12.278.810.880 | 12.278.810.880 |
| Công cụ dụng cụ xuất dùng | 627.529.857 | 359.958.618 |
| | 12.906.340.737 | 12.638.769.498 |

(*) Chi tiết tại Thuyết minh số 30

16 . PHẢI TRẢ NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN

| | 31/12/2023 | | 01/01/2023 | |
|--|-----------------------|--------------------------|-----------------------|--------------------------|
| | Giá trị | Số có khả năng trả nợ | Giá trị | Số có khả năng trả nợ |
| | VND | VND | VND | VND |
| a) Ngắn hạn | | | | |
| Bên liên quan | 13.964.193.924 | 13.964.193.924 | 15.086.449.891 | 15.086.449.891 |
| 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 | 1.020.426.690 | 1.020.426.690 |
| Công ty CP Địa ốc 10 | 1.051.703.126 | 1.051.703.126 | 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 CP 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 | 201.878.338 | 201.878.338 | 275.000.000 | 275.000.000 |
| Công ty CP Xây dựng Địa ốc Nam Việt | 37.793.604 | 37.793.604 | 37.793.604 | 37.793.604 |
| Bên khác | 40.659.108.296 | 40.659.108.296 | 42.404.867.289 | 42.404.867.289 |
| 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 |
| Công ty CP Xây dựng số 5 | 4.236.614.549 | 4.236.614.549 | 4.236.614.549 | 4.236.614.549 |
| 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 Tài Hoàng Lê | 3.853.036.290 | 3.853.036.290 | 3.853.036.290 | 3.853.036.290 |
| Công ty CP 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 | 21.009.379.932 | 21.009.379.932 | 3.491.702.375 | 3.491.702.375 |
| | 54.623.302.220 | 54.623.302.220 | 57.491.317.180 | 57.491.317.180 |

17 . NGƯỜI MUA TRẢ TIỀN TRƯỚC NGẮN HẠN

| | 31/12/2023 | | 01/01/2023 | |
|---------------------|----------------------|--------------------------|----------------------|--------------------------|
| | Giá trị | Số có khả năng trả nợ | Giá trị | Số có khả năng trả nợ |
| | VND | VND | VND | VND |
| Bên khác | | | | |
| Các khách hàng khác | 3.264.856.258 | 3.264.856.258 | 3.278.265.540 | 3.278.265.540 |
| | 3.264.856.258 | 3.264.856.258 | 3.278.265.540 | 3.278.265.540 |

18 . THUẾ VÀ CÁC KHOẢN PHẢI NỢ NHÀ NƯỚC

| | Số phải thu đầu năm | Số phải nộp đầu năm | Số phải nộp trong năm | Số thực nộp trong năm | Số phải thu cuối năm | Số phải nộp cuối năm |
|--|-----------------------|-----------------------|------------------------|------------------------|-----------------------|-----------------------|
| | VND | VND | VND | VND | VND | VND |
| Thuế Giá trị gia tăng | 23.281.885.840 | 222.009.802 | 3.831.894.060 | 3.872.009.802 | 23.281.885.840 | 181.894.060 |
| Thuế Thu nhập doanh nghiệp | 7.437.623.520 | - | (11.975.857.399) | 5.000.000 | 19.418.480.919 | - |
| Thuế Thu nhập cá nhân | 161.456.970 | - | 1.180.092.825 | 1.176.826.935 | 158.191.080 | - |
| Thuế Nhà đất, Tiền thuế đất | - | 2.736.292.405 | 26.304.619.765 | 26.259.684.115 | - | 2.781.228.055 |
| Các loại thuế khác | - | - | 5.000.000 | 6.000.000 | 1.000.000 | - |
| Phí, lệ phí và các khoản phải nộp khác | - | 36.922.998.226 | 102.890.547.224 | 106.106.217.493 | - | 33.707.327.957 |
| | 30.880.966.330 | 39.881.300.433 | 122.236.296.475 | 137.425.738.345 | 42.859.557.839 | 36.670.450.072 |

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.

19 . CHI PHÍ PHẢI TRẢ NGẮN HẠN

| | 31/12/2023 | 01/01/2023 |
|--|----------------------|-----------------------|
| | 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 | 323.225.454 | 451.402.777 |
| - 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 | 874.578.566 | 3.375.000.000 |
| - Chi phí phải trả khác | 1.492.822.792 | 1.830.321.598 |
| | 9.775.344.063 | 12.741.441.626 |

20 . DOANH THU CHƯA THỰC HIỆN NGẮN HẠN

| | 31/12/2023 | 01/01/2023 |
|-----------------------------------|----------------------|----------------------|
| | VND | VND |
| - Doanh thu chung cư Nguyễn Kim B | 2.144.545.453 | 2.156.969.695 |
| | 2.144.545.453 | 2.156.969.695 |

21 . PHẢI TRẢ KHÁC

| | 31/12/2023 | 01/01/2023 |
|--|------------------------|------------------------|
| | VND | VND |
| a) Ngắn hạn | | |
| - Kinh phí công đoàn | 92.966.114 | 151.857.229 |
| - Bảo hiểm y tế | 187.421.174 | 134.770.093 |
| - Bảo hiểm thất nghiệp | 31.675.686 | 30.473.606 |
| - Phải trả VPĐH Công ty Kings Harmony International Ltd ⁽¹⁾ | 69.320.609.232 | 69.511.546.329 |
| - Nhận ký quỹ, ký cược ngắn hạn | 610.380.000 | 7.500.000 |
| - Kinh phí bảo trì 2% | 13.123.669.651 | 19.760.390.264 |
| - Phải trả Công ty Cổ phần Địa ốc Thủ Thiêm ⁽²⁾ | 32.689.549.811 | 31.059.196.105 |
| - Các khoản phải trả, phải nộp khác | 9.790.244.324 | 16.560.941.924 |
| | 125.846.515.992 | 137.216.675.550 |
| b) Dài hạn | | |
| - Nhận ký quỹ, ký cược dài hạn | 9.508.960.520 | 9.947.892.709 |
| - Phải trả về nhận vốn góp hợp tác đầu tư | 674.643.395.481 | 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⁾ | 193.250.043.315 | 174.100.421.578 |
| - Các khoản phải trả, phải nộp khác | 9.993.317.966 | 9.886.192.794 |
| | 694.145.673.967 | 675.327.859.247 |
| c) Trong đó: Phải trả khác là các bên liên quan | | |
| - Công ty Cổ phần Xây dựng Địa ốc Nam Việt | 44.191.648 | 44.191.648 |
| - Công ty Cổ phần Địa ốc Thủ Thiêm | 32.689.549.811 | 31.059.196.105 |
| - Công ty Cổ phần Địa ốc 6 ⁽⁵⁾ | 7.837.755.000 | 7.837.755.000 |
| - Công ty Cổ phần Phát triển Địa ốc Sài Gòn 5 | 168.575.778 | 168.575.778 |
| | 40.740.072.237 | 39.109.718.531 |

(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 năm bao gồm 30.366.566.926 VND nêu trên và 2.322.982.885 VND là lãi tiền gửi từ nguồn tiền này.

(3) Thông tin chi tiết tại thuyết minh số 34a.

(4) Thông tin chi tiết tại thuyết minh số 34b.

(5) Đây là khoản phải trả tiền cho 38 khách hàng ứng trước mua nền Dự án Phường 12 Quận Gò Vấp (nay là dự án An Hội) do Tổng Công ty tiếp nhận từ Công ty Địa ốc Gò Môn (nay là Công ty Cổ phần Địa ốc 6). Tại thời điểm triển khai Dự án Khu dân cư An Hội Phường 12. Quận Gò Vấp, Công ty Địa ốc Gò môn (nay là Công ty CP Địa ốc 6) đã huy động vốn góp tổng số 152 nền đất với giá trị vốn góp đã nhận từ khách hàng từ khách hàng là 33.592.747.000 VND.

Thực hiện nội dung chỉ đạo Ủy ban nhân dân Thành phố tại văn bản số 2120/UB-ĐT ngày 12/04/2005: "Tổng Công ty Địa ốc Sài Gòn làm việc lại với các đối tượng đã góp vốn với Công ty Địa ốc Gò Môn để điều chỉnh hình thức góp vốn triển khai dự án xây dựng chung cư phục vụ tái định cư." Từ khi tiếp nhận dự án Tổng Công ty đã có thư mời và làm việc với các khách hàng đã góp vốn. Đến nay Tổng Công ty đã thực hiện hoàn trả 25.754.992.000 VND vốn góp (không trả lãi) của 113 nền đất, số dư còn lại là của 38 khách hàng tương ứng với 39 nền đất. Hiện tại đã có 08 vụ khởi kiện liên quan đến các nền đất này và đang chờ kết quả phúc thẩm của Tòa án có thẩm quyền.

22 . 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 |
| Số dư đầu kỳ trước | 3.940.339.865.326 | 968.676.128.737 | 40.660.927.420 | 4.949.676.921.483 |
| Lãi trong năm trước | - | - | 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 Đầu tư phát triển | - | 35.702.057.244 | (35.702.057.244) | - |
| Trích Quỹ Khen thưởng phúc lợi | - | - | (2.971.775.407) | (2.971.775.407) |
| Giảm khác | - | 506.916.329 | (1.435.329.802) | (928.413.473) |
| Số dư cuối năm trước | 3.940.339.865.326 | 1.004.885.102.310 | 39.261.444.065 | 4.984.486.411.701 |
| Số dư đầu năm nay | 3.940.339.865.326 | 1.004.885.102.310 | 39.261.444.065 | 4.984.486.411.701 |
| Lãi trong năm nay | - | - | 160.903.968.543 | 160.903.968.543 |
| Nộp lợi nhuận về Ngân sách Nhà nước | - | - | (102.414.567.748) | (102.414.567.748) |
| Trích Quỹ Khen thưởng phúc lợi | - | - | (6.594.500.000) | (6.594.500.000) |
| Trích Quỹ Đầu tư phát triển | - | 43.650.303.286 | (43.650.303.286) | - |
| Giảm khác | - | - | 14.146.009.648 | 14.146.009.648 |
| Số dư cuối năm nay | 3.940.339.865.326 | 1.048.535.405.596 | 61.652.051.222 | 5.050.527.322.144 |

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 |
| | <u>100</u> | <u>3.940.339.865.326</u> | <u>100</u> | <u>3.940.339.865.326</u> |

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

| | Năm 2023 | Năm 2022 |
|---------------------------|--------------------------|--------------------------|
| | VND | VND |
| Vốn đầu tư của chủ sở hữu | | |
| - Vốn góp đầu năm | <u>3.940.339.865.326</u> | <u>3.940.339.865.326</u> |
| - Vốn góp cuối năm | <u>3.940.339.865.326</u> | <u>3.940.339.865.326</u> |

d) Các quỹ công ty

| | 31/12/2023 | 01/01/2023 |
|-----------------------|--------------------------|--------------------------|
| | VND | VND |
| Quỹ đầu tư phát triển | 1.048.535.405.596 | 1.004.885.102.310 |
| | <u>1.048.535.405.596</u> | <u>1.004.885.102.310</u> |

23 . CÁC KHOẢN MỤC NGOÀI BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN

| | 31/12/2023 | | 01/01/2023 | |
|--|------------------------|------------------------|------------------------|------------------------|
| | Nguyên giá VND | Giá trị còn lại VND | Nguyên giá VND | Giá trị còn lại VND |
| a) Tài sản nhận giữ hộ nhà nước | | | | |
| - Chung cư Gò Dầu II - Lô A (Căn 019) (*) | - | - | 168.631.354 | - |
| - Chung cư Gò Dầu II - Lô A (Căn 020) (*) | - | - | 168.631.354 | - |
| - Chung cư Gò Dầu II - Lô B (Căn 016) (*) | - | - | 181.857.344 | - |
| - Chung cư Gò Dầu II - Lô B (Căn 017) (*) | - | - | 181.857.344 | - |
| - Chung cư Gò Dầu II - Lô B (Căn 020) (*) | - | - | 134.336.832 | - |
| - Chung cư Gò Dầu II - Lô B (Căn 021) (*) | - | - | 134.336.832 | - |
| - Cư xá Tân Thạnh (Nhà trệt B10) | 155.299.046 | 155.299.046 | 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 | 203.496.258 | 203.496.258 |
| - Căn 32.02A Hùng Vương plaza | 4.201.138.828 | 4.201.138.828 | 4.201.138.828 | 4.201.138.828 |
| - Mặt bằng 131A Nguyễn Trãi | - | - | - | - |
| | <u>4.559.934.132</u> | <u>4.559.934.132</u> | <u>5.529.585.192</u> | <u>4.559.934.132</u> |
| 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 (**) | - | - | - | - |
| | <u>446.322.038.612</u> | <u>-</u> | <u>446.322.038.612</u> | <u>-</u> |

(*) Các tài sản này đã được bàn giao cho Trung tâm Quản lý nhà và Giám định xây dựng theo Biên bản bàn giao, tiếp nhận tài sản công số 2945/BB-QLNGĐXD-QLND ngày 22/06/2023.

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

23 . CÁC KHOẢN MỤC NGOÀI BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN (Tiếp theo)

b) Nợ khó đòi đã xử lý

| | 31/12/2023 | 01/01/2023 |
|---|-----------------------|-------------------|
| | VND | VND |
| - Phải thu tiền tạm nộp án phí | 14.769.320 | 14.769.320 |
| - Chi phí lãi vay Rạch Ụ cây năm 2010 - 2013 ^(*) | 30.600.445.017 | - |
| | 30.615.214.337 | 14.769.320 |

^(*) Chi tiết tại Thuyết minh số 30.

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

| | Năm 2023 | Năm 2022 |
|--|-----------------------|------------------------|
| | VND | VND |
| Doanh thu bán hàng hóa bất động sản | - | 17.065.844.191 |
| Doanh thu cung cấp dịch vụ cho thuê và quản lý ^(*) | 70.644.333.699 | 102.003.502.369 |
| | 70.644.333.699 | 119.069.346.560 |
| Trong đó: Doanh thu đối với các bên liên quan (Xem thông tin chi tiết tại thuyết minh số 36.) | 14.253.307.872 | 23.136.513.262 |

^(*) 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.

25 . GIÁ VỐN HÀNG BÁN

| | Năm 2023 | Năm 2022 |
|-----------------------------------|-----------------------|-----------------------|
| | VND | VND |
| Giá vốn của hàng hóa bất động sản | - | 17.807.480.020 |
| Giá vốn dịch vụ đã cung cấp | 30.106.021.342 | 28.868.569.205 |
| | 30.106.021.342 | 46.676.049.225 |

26 . DOANH THU HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH

| | Năm 2023 | Năm 2022 |
|--|------------------------|------------------------|
| | VND | VND |
| Lãi tiền gửi, lãi cho vay | 65.218.154.772 | 28.126.611.247 |
| Cổ tức, lợi nhuận được chia | 183.947.366.848 | 105.708.205.118 |
| | 249.165.521.620 | 133.834.816.365 |
| Trong đó: Nhận từ các bên liên quan (Xem thông tin chi tiết tại thuyết minh số 36.) | 172.269.772.848 | 96.169.629.446 |

27 . CHI PHÍ TÀI CHÍNH

| | Năm 2023 | Năm 2022 |
|---|----------------------|-----------------------|
| | VND | VND |
| Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh và tổn thất đầu tư | 9.736.355.933 | 14.045.364.580 |
| Chi phí tài chính khác | 75.283.802 | 69.074.934 |
| | 9.811.639.735 | 14.114.439.514 |

28 . CHI PHÍ QUẢN LÝ DOANH NGHIỆP

| | Năm 2023 | Năm 2022 |
|----------------------------------|-----------------------|-----------------------|
| | VND | VND |
| Chi phí nguyên liệu, vật liệu | 5.510.883.471 | 1.627.216.029 |
| Chi phí nhân công | 33.515.007.606 | 28.957.883.409 |
| Chi phí khấu hao tài sản cố định | 389.994.446 | 120.681.816 |
| Chi phí dự phòng | 25.440.094.634 | 8.357.381.380 |
| Thuế, phí, và lệ phí | 5.967.218.752 | 4.265.262.180 |
| Chi phí dịch vụ mua ngoài | 1.560.113.521 | 1.527.225.091 |
| Chi phí khác bằng tiền | 10.877.537.899 | 7.400.291.172 |
| | 83.260.850.329 | 52.255.941.077 |

29 . THU NHẬP KHÁC

| | Năm 2023 | Năm 2022 |
|---|----------------------|----------------------|
| | VND | VND |
| Lãi trả chậm, trả góp chung cư Nguyễn Kim | 96.653.091 | 147.853.653 |
| Thu nhập khác | 1.787.488.201 | 3.346.012.112 |
| | 1.884.141.292 | 3.493.865.765 |

30 . CHI PHÍ KHÁC

| | Năm 2023 | Năm 2022 |
|---|-----------------------|--------------------|
| | VND | VND |
| Chi phí lãi vay Rạch Ụ cây năm 2010 - 2013 (*) | 30.600.445.017 | - |
| Các khoản bị phạt | 545.979.476 | - |
| Chi phí vận hành, quản lý các căn hộ Chung cư An Hội đã bán | 2.919.893.248 | - |
| Chi phí khác | 979.178.824 | 950.702.300 |
| | 35.045.496.565 | 950.702.300 |

(*) Theo Nghị quyết Hội đồng thành viên số 1341/NQ-HĐTV ngày 28/12/2023, Hội đồng Thành viên Tổng Công ty thống nhất việc hạch toán chi phí lãi vay dự án chỉnh trang đô thị Rạch Ụ Cây (giai đoạn 1) bị loại trừ khi quyết toán chi phí dự án (đang được theo dõi trên khoản mục Chi phí trả trước ngắn hạn tại thời điểm 01/01/2023 - Chi tiết tại Thuyết minh số 15) vào chi phí trong năm.

31 . CHI PHÍ THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP HIỆN HÀNH

| | Năm 2023 VND | Năm 2022 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 | 164.469.988.640 | 148.000.886.133 |
| Các khoản điều chỉnh tăng | 33.307.478.691 | 2.434.428.641 |
| - Chi phí không hợp lệ | 2.707.033.674 | - |
| - Chi phí lãi vay Rạch U Cây năm 2010 - 2013 | 30.600.445.017 | - |
| - Chi phí dự phòng đầu tư tài chính tạm tính | - | 2.434.428.641 |
| Các khoản điều chỉnh giảm | (183.947.366.848) | (105.708.205.118) |
| - Cổ tức, lợi nhuận được chia | (183.947.366.848) | (105.708.205.118) |
| Trích lập quỹ khoa học công nghệ | (1.000.000.000) | (1.300.000.000) |
| Thu nhập chịu thuế TNDN từ hoạt động kinh doanh chính | 12.830.100.483 | 43.427.109.656 |
| Thuế suất thuế TNDN | 20% | 20% |
| Bù trừ lỗ của hoạt động chuyển nhượng bất động sản | - | (4.299.989.559) |
| Thu nhập tính thuế TNDN | 12.830.100.483 | 39.127.120.097 |
| Chi phí thuế TNDN hiện hành (thuế suất 20%) | 2.566.020.097 | 7.825.424.019 |
| Các khoản điều chỉnh chi phí thuế TNDN của các năm trước vào chi phí thuế TNDN hiện hành năm nay | (14.541.877.496) | 422.430.274 |
| Thuế TNDN phải nộp đầu năm | (7.437.623.520) | (12.675.779.167) |
| Thuế TNDN đã nộp trong năm | - | (3.009.698.646) |
| Thuế TNDN phải nộp cuối năm của hoạt động kinh doanh chính | (19.413.480.919) | (7.437.623.520) |
| 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) |
| Thuế suất thuế TNDN | 20% | 20% |
| 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 |
| Thuế TNDN đã nộp trong năm của HĐKD bất động sản | (5.000.000) | (5.000.000) |
| Thuế TNDN phải nộp cuối năm của HĐKD bất động sản | (5.000.000) | - |
| Tổng chi phí thuế TNDN hiện hành | 2.566.020.097 | 7.825.424.019 |
| Tổng thuế TNDN phải nộp cuối năm | (19.418.480.919) | (7.437.623.520) |

32 . THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP HOẢN LẠI

a) Tài sản thuế thu nhập hoãn lại

| | 31/12/2023 VND | 01/01/2023 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 | 731.058.484 |
| Tài sản thuế thu nhập hoãn lại | 731.058.484 | 731.058.484 |

b) Chi phí thuế TNDN hoãn lại

| | Năm 2023 | Năm 2022 |
|---|----------|--------------|
| | 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) |
| | - | (48.795.970) |

33 . 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 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

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 31/12/2023 | | | | |
| Tiền và các khoản tương đương tiền | 410.384.819.315 | - | - | 410.384.819.315 |
| Phải thu khách hàng, phải thu khác | 590.688.812.664 | 43.094.386 | - | 590.731.907.050 |
| Các khoản cho vay | 731.101.512.650 | - | - | 731.101.512.650 |
| | 1.732.175.144.629 | 43.094.386 | - | 1.732.218.239.015 |
| Tại ngày 01/01/2023 | | | | |
| Tiền và các khoản tương đương tiền | 791.528.536.822 | - | - | 791.528.536.822 |
| 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 |
| | 1.657.837.172.258 | 40.994.386 | - | 1.657.878.166.644 |

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 31/12/2023 | | | | |
| Phải trả người bán, phải trả khác | 180.469.818.212 | 694.145.673.967 | - | 874.615.492.179 |
| Chi phí phải trả | 9.775.344.063 | - | - | 9.775.344.063 |
| | 190.245.162.275 | 694.145.673.967 | - | 884.390.836.242 |
| Tại ngày 01/01/2023 | | | | |
| 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 |

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.

34 . THÔNG TIN KHÁC

a) Hợp đồng hợp tác đầu tư với Công ty Cổ phần Địa ốc Ngân Hiệp

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

- Chủ đầu tư: Tổng Công ty Địa ốc Sài Gòn;
- Mục đích hợp tác: góp vốn để thực hiện dự án phá dỡ và đầu tư xây dựng mới chung cư Nguyễn Kim theo dự án đầu tư được cấp thẩm quyền phê duyệt;
- Tỷ lệ góp vốn: mỗi bên góp 50% tổng chi phí đầu tư vào dự án;
- Phương thức phân chia lợi nhuận: theo kết quả kinh doanh của dự án với tỷ lệ mỗi bên 50% theo Phụ lục số 245/PLHĐ-02-2013 ngày 22/11/2013;
- Tình trạng dự án tại thời điểm 31/12/2023: 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 VND, tương ứng 15% tổng mức đầu tư dự kiến. Nguyễn Kim góp vốn bằng tiền Việt Nam đồng với giá trị là 255 tỷ VND, 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 31/12/2023: đang thực hiện.

c) Công ty Kho bãi TP. HCM - đơn vị hạch toán phụ thuộc của Tổng Công ty ("Công ty Kho bãi") đang bị áp dụng các biện pháp cưỡng chế thi hành quyết định hành chính về quản lý thuế liên quan đến mặt bằng 458 Nguyễn Tất Thành với số tiền cưỡng chế là 15.647.412.950 VND tính đến thời điểm ngày 13/11/2023.

Cục thuế TP. HCM ban hành Quyết định số 3066/QĐ-CT-CC ngày 09/11/2022 và Quyết định số 3423/QĐ-CT-CC ngày 10/11/2023 về việc cưỡng chế thi hành quyết định hành chính về quản lý thuế đối với Công ty Kho bãi bằng biện pháp ngừng sử dụng hóa đơn từ ngày 09/11/2022 đến ngày 09/11/2024. Đồng thời, Cục thuế TP. HCM cũng ban hành nhiều Công văn yêu cầu Công ty Kho bãi cung cấp thông tin, danh mục tài sản để thực hiện cưỡng chế bằng các biện pháp theo quy định của pháp luật. Liên quan đến vấn đề này, Tổng Công ty và Công ty Kho bãi đã gửi nhiều văn bản báo cáo, giải trình với các cơ quan có thẩm quyền, cũng như kiến nghị các biện pháp giải quyết.

Do bị áp dụng liên tiếp nhiều biện pháp cưỡng chế thi hành quyết định hành chính về quản lý thuế, đặc biệt là hình thức ngừng sử dụng hóa đơn kéo dài, tình hình sản xuất kinh doanh và thu hồi công nợ của Công ty Kho bãi trong năm gặp nhiều khó khăn. Số dư phải thu khách hàng liên quan đến mảng cho thuê kho bãi tại ngày 31/12/2023 là 19,17 tỷ VND, tăng 14,69 tỷ VND so với thời điểm đầu năm do các khách hàng thuê kho bãi không được cung cấp đủ hồ sơ như quy định của hợp đồng để thanh toán công nợ cho Công ty Kho bãi. Song song đó, số dư phải nộp Ngân sách Nhà nước về hoạt động cho thuê nhà thuộc sở hữu Nhà nước tăng từ 14.240.799.564 VND tại thời điểm đầu năm lên 27.323.366.995 VND tại thời điểm cuối năm (trong năm 2023 Công ty Kho bãi đã tạm nộp 1.500.000.000 VND).

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

Theo Bản án dân sự phúc thẩm số 17/2024/DS-PT ngày 08/01/2024 và Bản án dân sự phúc thẩm số 52/2024/DS-PT ngày 17/01/2024, Tổng Công ty phát sinh nghĩa vụ phải trả cho các nguyên đơn và phải trả án phí với tổng số tiền 6.943.219.526 VND.

Ngoài sự kiện nêu trên, 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.

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

Tổng Công ty còn có các giao dịch phát sinh trong năm với các bên liên quan như sau:

Giao dịch phát sinh trong năm:

| | Mối quan hệ | Năm 2023 VND | Năm 2022 VND |
|--|------------------|------------------------|-----------------------|
| Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ | | 14.253.307.872 | 23.136.513.262 |
| - Công ty Cổ phần Địa ốc 7 | Công ty liên kết | 14.253.307.872 | 23.136.513.262 |
| Cổ tức, lợi nhuận được chia | | 172.269.772.848 | 96.169.629.446 |
| - 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 | 1.350.000.000 | - |
| - Công ty Liên Doanh Cao ốc Indochine | Công ty liên kết | 2.669.816.468 | - |
| - Công ty CP Xây dựng và Kinh doanh Địa ốc III | Công ty liên kết | 525.000.000 | - |
| - Công ty CP Phát triển Địa ốc Sài Gòn 5 | Công ty liên kết | (19.594.155.519) | - |
| - Công ty CP Địa ốc Chợ Lớn | Công ty liên kết | 831.600.000 | - |
| - Công ty CP Địa ốc Tân Bình | Công ty con | 2.466.360.000 | 2.055.300.000 |
| - Công ty Liên doanh Đại Dương | Công ty liên kết | 90.581.070.120 | 16.029.582.566 |
| - Công ty CP Đầu tư Địa ốc Gia Định | Công ty liên kết | 6.507.043.755 | - |
| - Công ty TNHH Vườn Thiên Đường Sài Gòn | Công ty liên kết | 6.517.651.779 | - |
| - Công ty TNHH MTV Địa ốc Bình Thạnh | Công ty con | (424.608.024) | 9.622.539.371 |
| - Liên doanh Keppel Land Watco | Công ty liên kết | 80.551.994.269 | 68.174.207.509 |

37 . 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 2022 đã được Công ty TNHH Hãng Kiểm toán AASC kiểm toán.

Ngô Thị Hải
Người lập

Nguyễn Thị Huệ
Kế toán trưởng

Nguyễn Tương Minh
Tổng Giám đốc

TP. Hồ Chí Minh, ngày 27 tháng 03 năm 2024