

## BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

TỔNG CÔNG TY ĐỊA ỐC SÀI GÒN

TNHH MỘT THÀNH VIÊN

CHI CỤC TÀI CHÍNH DOANH NGHIỆP,  
TP. HỒ CHÍ MINH

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2022  
(đã được kiểm toán)

ĐẾN Ngày: 464

Quyển: 12-01-2024

# **BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT**

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

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2022  
(đã được kiểm toán)





**NỘI DUNG**

	Trang
Báo cáo của Ban Tổng Giám đốc	02 - 03
Báo cáo Kiểm toán độc lập	04 - 07
Báo cáo tài chính hợp nhất đã được kiểm toán	08 - 59
Bảng cân đối kế toán hợp nhất	08 - 10
Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất	11
Báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất	12 - 13
Thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất	14 - 59

11105-0  
HI NHÃ  
NG TY T  
IG KIỂM  
AASC  
- TP. HỒ



## **BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC**

Ban Tổng Giám đốc Tổng Công ty Địa ốc Sài Gòn TNHH Một thành viên (sau đây gọi tắt là “Tổng Công ty”) trình bày Báo cáo của mình và Báo cáo tài chính hợp nhất cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2022.

### **TỔNG CÔNG TY**

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

Tổng Công ty Địa ốc Sài Gòn - TNHH Một thành viên là doanh nghiệp 100% vốn Nhà nước trực thuộc UBND Thành phố Hồ Chí Minh, được chuyển đổi từ Tổng Công ty Địa ốc Sài Gòn theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 0301479844 do Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Hồ Chí Minh cấp lần đầu ngày 09 tháng 10 năm 2010, đăng ký thay đổi lần thứ 09 ngày 06 tháng 08 năm 2020.

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, Việt Nam.

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

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

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

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

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

(\*) Ông Lữ Quốc Thắng được phân công phụ trách lãnh đạo, quản lý, điều hành hoạt động của Tổng Công ty từ ngày 03/03/2023 theo Quyết định số 669/QĐ-UBND của Ủy ban Nhân dân thành phố Hồ Chí Minh.

Các thành viên của Ban Kiểm soát bao gồm:

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

### **KIỂM TOÁN VIÊN**

Công ty TNHH Hãng Kiểm toán AASC đã thực hiện kiểm toán các Báo cáo tài chính hợp nhất cho Tổng Công ty.



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

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

### CÔNG BỐ TRÁCH NHIỆM CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC ĐỐI VỚI BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Ban Tổng Giám đốc Tổng Công ty chịu trách nhiệm về việc lập Báo cáo tài chính hợp nhất phản ánh trung thực, hợp lý tình hình tài chính, kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ của Tổng Công ty trong kỳ. Trong quá trình lập Báo cáo tài chính hợp nhất, 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 hợp nhất 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 hợp nhất hay không;
- Lập và trình bày các Báo cáo tài chính hợp nhất 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 hợp nhất;
- Lập các Báo cáo tài chính hợp nhất 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 hợp nhất 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 hợp nhất đã phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính của Tổng Công ty tại thời điểm ngày 31 tháng 12 năm 2022, kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ cho năm tài chính kết thúc cùng ngày, phù hợp với Chuẩn mực kế toán, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và tuân thủ các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính hợp nhất.

TP. Hồ Chí Minh, ngày 24 tháng 04 năm 2023 *h*



**PHÓ TỔNG GIÁM ĐỐC**  
*Lữ Quốc Cường*

(Theo giấy ủy quyền số 176/UQ - PT - VP ngày 30/3/2023)



## 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 Một thành viên**

Chúng tôi đã kiểm toán Báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo của Tổng Công ty Địa ốc Sài Gòn TNHH Một thành viên được lập ngày 24 tháng 04 năm 2023, từ trang 08 đến trang 59, bao gồm: Bảng cân đối kế toán hợp nhất tại ngày 31 tháng 12 năm 2022, Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất, Báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất cho năm tài chính kết thúc cùng ngày và Thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất.

### 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 hợp nhất 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 hợp nhất 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 hợp nhất 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 hợp nhất 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 hợp nhất 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 hợp nhất. 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 hợp nhất 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 hợp nhất 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 hợp nhất.

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

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

Chúng tôi không thực hiện kiểm toán Báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022 của các đơn vị thành viên là Công ty con và Công ty liên kết của Tổng Công ty. Do đó chúng tôi không đưa ra ý kiến về tính trung thực và hợp lý đối với Báo cáo tài chính của các đơn vị này cũng như ảnh hưởng (nếu có) của vấn đề này đến Báo cáo tài chính hợp nhất đính kèm.

Tại thời điểm phát hành Báo cáo kiểm toán này, chúng tôi chưa được cung cấp Báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022 của một số khoản đầu tư vào Công ty liên kết của Tổng Công ty, thông tin chi tiết tại thuyết minh số 04 của Bản thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất. Do đó chúng tôi không thể đánh giá được ảnh hưởng của vấn đề này đến Báo cáo tài chính hợp nhất đính kèm.

Tại thời điểm phát hành Báo cáo kiểm toán, số dư của các khoản công nợ phải thu, phải trả, đầu tư tài chính dài hạn tại ngày 31/12/2022 và 01/01/2022 chưa có đầy đủ biên bản đối chiếu, xác nhận. Bằng các thủ tục kiểm toán đã thực hiện, chúng tôi không thể đánh giá được ảnh hưởng của vấn đề này đến Báo cáo tài chính hợp nhất đính kèm.



#### **Tại Công ty mẹ**

Tổng Công ty đang theo dõi một số khoản phải thu ngắn hạn tồn đọng đã lâu với tổng giá trị tại ngày 31/12/2022 là 38.499.214.209 đồng, trong đó bao gồm 4.782.164.209 đồng là các khoản phải thu theo các hợp đồng nhận chuyển nhượng mặt bằng đang chờ hoàn tất thủ tục pháp lý (xem chi tiết tại Thuyết minh số 05) và 33.717.050.000 đồng là các khoản phải thu cổ tức, lợi nhuận được chia. Chúng tôi không đánh giá được khả năng thu hồi của các khoản phải thu này, do đó cũng không thể xác định liệu có cần thiết phải lập dự phòng các khoản phải thu này hay không.

Theo thông tin được trình bày tại Thuyết minh số 15 của Bản thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất, Tổng Công ty đang theo dõi số dư chi phí lãi vay của dự án Rạch Ụ Cây với số tiền là 30.600.445.017 đồng trên khoản mục Chi phí trả trước ngắn hạn. Khoản chi phí lãi vay này không được vốn hóa vào chi phí đầu tư của dự án theo kết quả thẩm tra của Sở Tài chính thành phố Hồ Chí Minh. Theo quy định của chế độ kế toán doanh nghiệp hiện hành, khoản chi phí lãi vay không được vốn hóa nêu trên được ghi nhận vào kết quả kinh doanh của năm phát sinh. Do đó dẫn đến trên Báo cáo tài chính hợp nhất cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2022, số dư khoản mục Chi phí trả trước ngắn hạn và Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối đang phản ánh thừa với số tiền 30.600.445.017 đồng.

Tính đến thời điểm 31/12/2022, Tổng Công ty Địa ốc Sài Gòn TNHH Một thành viên 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 đồng, tương ứng với giá thành bình quân là 26.476.617 đồng / m<sup>2</sup>. 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 hợp nhất chưa có đủ cơ sở pháp lý để thực hiện do Tổng Công ty chưa được giao làm chủ đầu tư, chưa có quyết định 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 hợp nhất đính kèm.

#### **Tại Công ty TNHH MTV Địa ốc Bình Thạnh**

Chúng tôi không thể đánh giá được tính hiện hữu và giá trị thuần có thể thực hiện được của số dư khoản mục Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang dài hạn (mã số 241) tại thời điểm 31/12/2022 với số tiền là 108.153.565.733 đồng. Bằng các thủ tục kiểm toán đã thực hiện, chúng tôi không thể đánh giá được ảnh hưởng của vấn đề này đến các khoản mục có liên quan đến Báo cáo tài chính hợp nhất đính kèm.

Công ty đang theo dõi một số khoản phải thu tồn đọng đã lâu với tổng giá trị tại ngày 31/12/2022 là 18.461.235.527 đồng. Chúng tôi không đánh giá được khả năng thu hồi của các khoản phải thu này cũng như số dư phòng cần trích lập tương ứng và ảnh hưởng của vấn đề này đến các khoản mục có liên quan đến Báo cáo tài chính hợp nhất đính kèm.

Một số dự án Công ty đang thực hiện đến thời điểm hiện tại chưa có quyết định giao đất và chưa có thông báo nộp tiền sử dụng đất, bao gồm các Dự án chung cư 327/8 Nơ Trang Long, Chung cư 327/9 Nơ Trang Long, Chung cư 327/9B Nơ Trang Long và Chung cư 477/61 Nơ Trang Long thuộc phường 13, quận Bình Thạnh, thành phố Hồ Chí Minh. Công ty đã trích trước tiền sử dụng đất phải nộp của các dự án nêu trên với tổng số tiền là 8.356.344.403 đồng. Bằng các thủ tục kiểm toán đã thực hiện, chúng tôi không thể đánh giá được ảnh hưởng của vấn đề này đến các khoản mục có liên quan đến Báo cáo tài chính hợp nhất đính kèm.

Tại thuyết minh số 22 của Bản thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất đang trình bày số dư dự phòng phải trả dài hạn với số tiền là 22.470.491.798 đồng. Đây là khoản dự phòng phải trả chênh lệch giá trị khách hàng trả trước tiền mua sản phẩm bất động sản bằng vàng của Dự án dọc trục Đinh Bộ Lĩnh và Dự án Khu nhà ở ven sông Sài Gòn, Công ty trích lập dự phòng phải trả trên cơ sở nguyên tắc thận trọng do dự án đã bị thu hồi và hiện tại không có nền giao cho khách hàng. Bằng các thủ tục kiểm toán đã thực hiện, chúng tôi không thể đánh giá sự phù hợp của số dư dự phòng nêu trên và ảnh hưởng của vấn đề này đến các khoản mục có liên quan đến Báo cáo tài chính hợp nhất đính kèm.

Một số nội dung vướng mắc liên quan đến tiền sử dụng đất của các dự án Chung cư 346 Phan Văn Trị; 23/49 Đinh Tiên Hoàng; 67/4 Đinh Tiên Hoàng; Dự án khu nhà ở chung cư Trường Sa; Dự án Khu nhà ở dọc trục Đinh Bộ Lĩnh; Dự án Khu nhà ở Bắc Đinh Bộ Lĩnh do Công ty thực hiện đang được các cơ quan chức năng có thẩm quyền xem xét giải quyết (chi tiết tại Thuyết minh số 38.f). Do đó, việc ghi nhận các nghĩa vụ phát sinh bổ sung (nếu có) sẽ phụ thuộc vào quyết định chính thức của các cơ quan có thẩm quyền. 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 hợp nhất đính kèm.



#### **Tại Công ty Cổ phần Phát triển Địa ốc Sài Gòn 5**

Công ty chưa ghi nhận tiền sử dụng đất phải nộp bổ sung đối với thửa đất có diện tích 42.776 m<sup>2</sup> tại phường Bình An, quận 2 (nay là Thành phố Thủ Đức) theo Thông báo số 7996/TB-CTTPHCM ngày 29/04/2021 của Cục thuế TP. HCM và theo Kết luận của Thanh tra Chính phủ số 1037/KL-TTCTP ngày 26/06/2019. Tổng số tiền Công ty phải nộp bổ sung là 19.032.961.582 đồng, bao gồm 18.012.000.000 đồng là tiền sử dụng đất phải nộp bổ sung và 1.020.961.582 đồng là tiền phạt chậm nộp. Công ty đã tạm nộp số tiền 1.602.922.683 đồng (xem chi tiết tại Thuyết minh số 18) và đang chờ ý kiến chỉ đạo từ cơ quan có thẩm quyền do liên quan đến việc quyết toán vốn Nhà nước tại thời điểm chuyển thể. 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 hợp nhất đính kèm.

#### **Tại Công ty Cổ phần Địa ốc 10**

Tại thời điểm phát hành Báo cáo kiểm toán, chúng tôi chưa nhận được Báo cáo tài chính năm 2022 được kiểm toán của Công ty Cổ phần Địa ốc 10. Tại Báo cáo tài chính năm 2021, Kiểm toán viên của Đơn vị đã đưa ra ý kiến ngoại trừ do Công ty chưa thực hiện điều chỉnh hồi tố theo quy định của Chế độ Kế toán doanh nghiệp hiện hành đối với doanh thu hoạt động kinh doanh bất động sản ghi nhận các năm trước trên cơ sở số tiền thu trước của khách hàng theo tiến độ và giá vốn kết chuyển theo tỷ lệ tạm tính. 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 hợp nhất đính kèm.

Tại thời điểm phát hành Báo cáo kiểm toán, chúng tôi chưa nhận được Báo cáo tài chính năm 2022 được kiểm toán của Công ty Cổ phần Địa ốc 10. Tại Báo cáo tài chính năm 2021, Kiểm toán viên của Đơn vị đã đưa ra ý kiến ngoại trừ do Công ty đang theo dõi khoản chi phí trả trước với số tiền tại ngày 31/12/2021 là 7.203.707.265 đồng. Đây là chi phí hoạt động kinh doanh phát sinh các năm trước chưa ghi nhận vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh. Điều này dẫn đến khoản mục Chi phí trả trước ngắn hạn và Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối trên Bảng cân đối kế toán hợp nhất đang phản ánh thừa với số tiền tương ứng. (xem thêm trong Thuyết minh số 15 của Bản thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất).

Tại thời điểm phát hành Báo cáo kiểm toán, chúng tôi chưa nhận được Báo cáo tài chính năm 2022 được kiểm toán của Công ty Cổ phần Địa ốc 10. Tại Báo cáo tài chính năm 2021, Kiểm toán viên của Đơn vị đã đưa ra ý kiến ngoại trừ do Công ty đang theo dõi một số khoản phải thu tồn đọng đã lâu với tổng giá trị tại ngày 31/12/2021 là 12.802.058.343 đồng. Chúng tôi không đánh giá được khả năng thu hồi của các khoản phải thu này cũng như số dư phòng cần trích lập tương ứng và ảnh hưởng của vấn đề này đến các khoản mục có liên quan đến Báo cáo tài chính hợp nhất đính kèm.

#### **Tại Công ty Cổ phần Đầu tư - Xây dựng và Kinh doanh nhà Sài Gòn**

Như đã đưa ra ý kiến ngoại trừ vào kỳ trước, đến nay Công ty vẫn đang ghi nhận một phần các chi phí công trình và tiền phạt chậm tiến độ của các công trình Block Era 4, Lan Phương Plaza và các công trình khác trên các chỉ tiêu "Phải thu ngắn hạn khác" (mã số 136) và chỉ tiêu "Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang" (mã số 141) của Bảng cân đối kế toán hợp nhất, với số tiền tại ngày 01/01/2022 và 31/12/2022 lần lượt là 59.252.092.218 đồng và 4.017.587.604 đồng. Bằng các thủ tục kiểm toán đã thực hiện, chúng tôi không đánh giá được khả năng thu hồi, giá trị thuần có thể thực hiện được của các khoản mục nêu trên và ảnh hưởng của vấn đề này đến các khoản mục có liên quan đến Báo cáo tài chính hợp nhất đính kèm.

Như đã đưa ra ý kiến ngoại trừ vào kỳ trước, Công ty được Ủy ban nhân dân thành phố Hồ Chí Minh giao đất để đầu tư xây dựng chung cư cao tầng tại Phường 12 và 13, Quận 3, thành phố Hồ Chí Minh. Theo Công văn số 2078/UBND-ĐTMT ngày 16 tháng 5 năm 2014 của Ủy ban nhân dân thành phố Hồ Chí Minh, diện tích đất công cần phải đền bù cho Nhà nước là 4.213,4 m<sup>2</sup> theo giá tạm tính là 146.791.051.300 đồng và giá bán bảo toàn vốn 40 căn hộ (diện tích là 2.326 m<sup>2</sup>) của Chung cư Phường 12, Quận 3, thành phố Hồ Chí Minh để phục vụ tái định cư các hộ dân liên quan mà Công ty sẽ thu lại Nhà nước là 31.717.336.000 đồng (13.636.000 đồng/m<sup>2</sup>). Do vậy, chi phí đền bù đất công sau khi bù trừ tiền thu 40 căn hộ chung cư nêu trên có thể phải nộp cho Nhà nước tạm tính là 115.073.715.300 đồng. Công ty chưa ghi nhận khoản chi phí đền bù cho Nhà nước và đang tiếp tục làm việc với các cơ quan chức năng liên quan để xem xét lại các vấn đề đã nêu nhằm có được kết quả mà các bên liên quan có thể chấp nhận được.



Như đã đưa ra ý kiến ngoại trừ vào kỳ trước, Công ty chưa ghi nhận tiền chậm nộp tiền sử dụng đất tại phường Phú Mỹ, quận 7, thành phố Hồ Chí Minh là 11.397.049.447 đồng theo Kết luận số 2889/KL-TTCTP-VT của Thanh tra Chính phủ và Thông báo số 985/TB-CCT-TB ngày 23 tháng 7 năm 2014 của Chi cục thuế Quận 7, Công ty phải nộp tiền chậm nộp tiền sử dụng đất là 11.397.049.447 đồng. Công ty chưa đồng ý với số tiền nêu trên và đang tiếp tục làm việc với các cơ quan chức năng để thống nhất.

Tại thời điểm phát hành Báo cáo kiểm toán, chúng tôi chưa nhận được Báo cáo tài chính năm 2022 được kiểm toán của Công ty Cổ phần Đầu tư - Xây dựng và Kinh doanh nhà Sài Gòn. Tại Báo cáo tài chính năm 2021, Kiểm toán viên của Đơn vị đã đưa ra ý kiến ngoại trừ do Công ty đang ghi nhận vốn hóa chi phí lãi vay phát sinh trong năm 2020 và năm 2021 vào chi phí của công trình Dự án khu dân cư Phú Mỹ - Quận 7 đang trong giai đoạn đền bù giải tỏa và triển khai dự án với số tiền lần lượt là 17.980.958.911 đồng và 34.973.120.162 đồng. Nếu không ghi nhận vốn hóa chi phí lãi vay này thì trên Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất, các chỉ tiêu "Chi phí tài chính" (mã số 22) và "Chi phí lãi vay" (mã số 23) năm trước sẽ tăng 17.980.958.911 đồng; chỉ tiêu "Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp" (mã số 50) năm trước sẽ giảm với số tiền tương ứng. Đồng thời trên Bảng cân đối kế toán hợp nhất, chỉ tiêu "Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối" tại ngày 31 tháng 12 năm 2021 sẽ giảm đi 52.954.079.073 đồng.

#### Ý kiến kiểm toán ngoại trừ

Theo ý kiến của chúng tôi, ngoại trừ ảnh hưởng của các vấn đề nêu tại đoạn Cơ sở của ý kiến kiểm toán ngoại trừ, Báo cáo tài chính hợp nhất 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 Một thành viên tại ngày 31 tháng 12 năm 2022, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ cho năm tài chính kết thúc cùng ngày, phù hợp với Chuẩn mực Kế toán, Chế độ Kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính hợp nhất.

#### Vấn đề cần nhấn mạnh

Chúng tôi muốn lưu ý người đọc Báo cáo tài chính hợp nhất về các nội dung như sau:

- Thông tin và tiến độ thu hồi khoản nợ phải thu của Công ty TNHH Tân Thịnh An và Công ty TNHH Xây dựng Thương mại Gia Phú với số dư tại thời điểm 31/12/2022 lần lượt là 147.613.732.784 đồng và 2.760.161.809 đồng, chi tiết được trình bày tại thuyết minh số 05 và 08 của Bản thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất.
- Theo Công văn số 3714/KTST-KT ngày 22 tháng 10 năm 2002 của Kiến trúc sư trưởng thành phố Hồ Chí Minh về việc thỏa thuận kiến trúc - quy hoạch công trình "Cụm chung cư cao tầng tại Phường 12, Quận 3, TP. Hồ Chí Minh" thì diện tích xây chung cư là 7.527 m<sup>2</sup> và phần diện tích công cộng là 2.531 m<sup>2</sup>. Theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số GCN CT 20928 ngày 04 tháng 11 năm 2013 do Sở Tài nguyên và Môi trường cấp cho Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng và Kinh doanh Nhà Sài Gòn, diện tích đất xây dựng chung cư là 7.464 m<sup>2</sup> (trong đó 2.998,1m<sup>2</sup> giao đất có thu tiền sử dụng đất và 4.465,9 m<sup>2</sup> giao đất không thu tiền sử dụng đất). Hiện nay, các cơ quan có liên quan đang đề nghị Công ty nộp tiền sử dụng đất bổ sung cho phần diện tích 4.465,9 m<sup>2</sup>. Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng và Kinh doanh Nhà Sài Gòn sẽ phải nộp bổ sung khoản tiền sử dụng đất này cho Nhà nước khi có quyết định chính thức của các cơ quan chức năng.

#### Chi nhánh Công ty TNHH Hãng Kiểm toán AASC



Trần Trung Hiếu

Giám đốc

Giấy chứng nhận đăng ký hành nghề kiểm toán

Số: 2434-2023-002-1

Tp. Hồ Chí Minh, ngày 24 tháng 04 năm 2023

Phạm Văn Sang

Kiểm toán viên

Giấy chứng nhận đăng ký hành nghề kiểm toán

Số: 3864-2020-002-1



**BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT***Tại ngày 31 tháng 12 năm 2022*

Mã số	TÀI SẢN	Thuyết minh	31/12/2022	01/01/2022
			VND	VND
100	<b>A. TÀI SẢN NGẮN HẠN</b>		<b>5.042.798.698.023</b>	<b>4.888.725.462.906</b>
110	<b>I. Tiền và các khoản tương đương tiền</b>	<b>03</b>	<b>840.693.850.987</b>	<b>831.788.947.849</b>
111	1. Tiền		118.562.841.038	176.768.330.062
112	2. Các khoản tương đương tiền		722.131.009.949	655.020.617.787
120	<b>II. Đầu tư tài chính ngắn hạn</b>	<b>04</b>	<b>368.764.515.225</b>	<b>72.935.030.337</b>
123	1. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn		368.764.515.225	72.935.030.337
130	<b>III. Các khoản phải thu ngắn hạn</b>		<b>991.440.769.366</b>	<b>1.170.408.087.321</b>
131	1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	05	526.498.030.528	557.209.847.089
132	2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	06	51.264.074.395	51.015.272.689
135	3. Phải thu về cho vay ngắn hạn	07	9.535.282.934	9.535.282.934
136	4. Phải thu ngắn hạn khác	08	429.967.065.871	560.578.704.657
137	5. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi		(25.823.684.362)	(7.931.020.048)
140	<b>IV. Hàng tồn kho</b>	<b>10</b>	<b>2.737.518.754.631</b>	<b>2.675.433.019.067</b>
141	1. Hàng tồn kho		2.737.518.754.631	2.675.433.019.067
150	<b>V. Tài sản ngắn hạn khác</b>		<b>104.380.807.814</b>	<b>138.160.378.332</b>
151	1. Chi phí trả trước ngắn hạn	15	60.249.550.882	55.768.679.665
152	2. Thuế GTGT được khấu trừ		8.959.846.289	15.911.081.322
153	3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	18	35.171.410.643	66.480.617.345



**BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT***Tại ngày 31 tháng 12 năm 2022  
(tiếp theo)*

Mã số	TÀI SẢN	Thuyết minh	31/12/2022	01/01/2022
			VND	VND
200	<b>B. TÀI SẢN DÀI HẠN</b>		<b>3.220.171.412.622</b>	<b>3.239.058.859.210</b>
210	<b>I. Các khoản phải thu dài hạn</b>		<b>94.427.673.323</b>	<b>93.517.590.286</b>
211	1. Phải thu dài hạn của khách hàng	5	63.031.782.527	62.136.468.810
216	2. Phải thu dài hạn khác	8	33.893.687.472	33.893.687.472
219	3. Dự phòng phải thu dài hạn khó đòi		(2.497.796.676)	(2.512.565.996)
220	<b>II. Tài sản cố định</b>		<b>30.158.478.998</b>	<b>32.421.986.665</b>
221	1. Tài sản cố định hữu hình	12	13.214.692.071	14.986.547.333
222	- Nguyên giá		61.745.890.096	62.354.481.005
223	- Giá trị hao mòn lũy kế		(48.531.198.025)	(47.367.933.672)
227	2. Tài sản cố định vô hình	13	16.943.786.927	17.435.439.332
228	- Nguyên giá		22.513.678.134	22.263.678.134
229	- Giá trị hao mòn lũy kế		(5.569.891.207)	(4.828.238.802)
230	<b>III. Bất động sản đầu tư</b>	14	<b>165.264.995.157</b>	<b>190.446.932.832</b>
231	- Nguyên giá		289.360.395.002	307.459.458.191
232	- Giá trị hao mòn lũy kế		(124.095.399.845)	(117.012.525.359)
240	<b>IV. Tài sản dở dang dài hạn</b>	11	<b>528.158.091.490</b>	<b>518.320.632.895</b>
241	1. Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang dài hạn		346.351.035.342	346.325.095.071
242	2. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang		181.807.056.148	171.995.537.824
250	<b>V. Đầu tư tài chính dài hạn</b>	04	<b>2.310.980.279.082</b>	<b>2.295.936.155.925</b>
252	1. Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết		2.072.420.598.812	2.014.356.074.032
253	2. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác		265.529.622.961	265.529.622.961
254	3. Dự phòng giảm giá đầu tư tài chính dài hạn		(29.969.942.691)	(26.374.442.691)
255	4. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn		3.000.000.000	42.424.901.623
260	<b>VI. Tài sản dài hạn khác</b>		<b>91.181.894.572</b>	<b>108.415.560.607</b>
261	1. Chi phí trả trước dài hạn	15	78.195.122.278	90.211.954.354
262	2. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	35	12.986.772.294	18.203.606.253
270	<b>TỔNG CỘNG TÀI SẢN</b>		<b>8.262.970.110.645</b>	<b>8.127.784.322.116</b>



**BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT**

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2022

(tiếp theo)

Mã số	NGUỒN VỐN	Thuyết minh	31/12/2022	01/01/2022
			VND	VND
300	<b>C. NỢ PHẢI TRẢ</b>		<b>2.214.226.087.800</b>	<b>2.166.272.321.397</b>
310	<b>I. Nợ ngắn hạn</b>		<b>1.045.502.488.685</b>	<b>801.083.473.739</b>
311	1. Phải trả người bán ngắn hạn	17	81.624.199.239	87.101.496.863
312	2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn		68.582.406.224	69.886.141.810
313	3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	18	46.994.867.337	35.471.974.905
314	4. Phải trả người lao động		11.886.350.254	15.447.427.574
315	5. Chi phí phải trả ngắn hạn	19	146.137.062.708	151.535.240.030
318	6. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	21	36.111.786.969	27.641.233.912
319	7. Phải trả ngắn hạn khác	20	284.799.061.501	224.011.241.942
320	8. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	16	358.525.527.203	177.344.852.988
322	9. Quỹ khen thưởng phúc lợi		10.841.227.250	12.643.863.715
330	<b>II. Nợ dài hạn</b>		<b>1.168.723.599.115</b>	<b>1.365.188.847.658</b>
332	1. Người mua trả tiền trước dài hạn		14.353.365.000	12.279.659.500
333	2. Chi phí phải trả dài hạn	19	27.157.284.568	27.157.284.568
336	3. Doanh thu chưa thực hiện dài hạn	21	83.731.846.545	91.044.468.473
337	4. Phải trả dài hạn khác	20	788.467.071.204	787.258.695.609
338	5. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	16	226.750.000.000	410.600.000.000
342	6. Dự phòng phải trả dài hạn	22	25.354.031.798	35.238.739.508
343	7. Quỹ phát triển khoa học và công nghệ		2.910.000.000	1.610.000.000
400	<b>D. VỐN CHỦ SỞ HỮU</b>		<b>6.048.744.022.845</b>	<b>5.961.512.000.719</b>
410	<b>I. Vốn chủ sở hữu</b>	23	<b>6.043.632.012.199</b>	<b>5.956.399.990.073</b>
411	1. Vốn góp của chủ sở hữu		3.940.339.865.326	3.940.339.865.326
412	2. Thặng dư vốn cổ phần		14.229.000	14.229.000
414	3. Vốn khác của chủ sở hữu		6.004.955	6.004.955
418	4. Quỹ đầu tư phát triển		1.079.106.915.219	1.042.897.941.645
421	5. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối		859.773.176.119	806.045.793.507
421a	LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối năm trước		803.757.035.412	748.851.901.580
421b	LNST chưa phân phối năm nay		56.016.140.707	57.193.891.927
429	6. Lợi ích cổ đông không kiểm soát		164.391.821.580	167.096.155.640
430	<b>II. Nguồn kinh phí và quỹ khác</b>		<b>5.112.010.646</b>	<b>5.112.010.646</b>
432	1. Nguồn kinh phí đã hình thành TSCĐ		5.112.010.646	5.112.010.646
440	<b>TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN</b>		<b>8.262.970.110.645</b>	<b>8.127.784.322.116</b>

TP. Hồ Chí Minh, ngày 24 tháng 04 năm 2023

Người lập

Kế toán trưởng

Đỗ Quang Thịnh

Nguyễn Thị Hương



PHÓ TỔNG GIÁM ĐỐC

Lữ Quốc Cường

10 Theo giấy ủy quyền số 176/UG - TCT - VP ngày

30/3/2023)




**BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT**  
Năm 2022


Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Năm 2022	Năm 2021
			VND	VND
01	1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	25	250.606.672.112	349.210.528.005
02	2. Các khoản giảm trừ doanh thu	26	615.463.991	1.269.294.363
10	3. Doanh thu thuần bán hàng và cung cấp dịch vụ		249.991.208.121	347.941.233.642
11	4. Giá vốn hàng bán	27	134.171.546.644	227.122.948.174
20	5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ		115.819.661.477	120.818.285.468
21	6. Doanh thu hoạt động tài chính	28	151.281.354.025	130.536.321.235
22	7. Chi phí tài chính	29	9.857.167.816	7.332.876.287
23	Trong đó: Chi phí lãi vay		4.655.404.184	1.598.823.090
24	8. Phần lãi hoặc lỗ trong công ty liên doanh, liên kết		58.064.524.780	61.795.959.253
25	9. Chi phí bán hàng	30	1.599.872.388	1.573.034.717
26	10. Chi phí quản lý doanh nghiệp	31	121.072.354.034	103.976.405.618
30	11. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh		192.636.146.044	200.268.249.334
31	12. Thu nhập khác	32	22.894.373.769	4.630.607.528
32	13. Chi phí khác	33	4.157.792.667	6.428.769.958
40	14. Lợi nhuận khác		18.736.581.102	(1.798.162.430)
50	15. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế		211.372.727.146	198.470.086.904
51	16. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	34	10.217.643.681	13.768.942.801
52	17. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại	35	5.221.833.959	4.985.487.055
60	18. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp		195.933.249.506	179.715.657.048
61	19. Lợi nhuận sau thuế của cổ đông không kiểm soát		2.982.723.736	1.925.835.448
62	20. Lợi nhuận sau thuế của Công ty mẹ		192.950.525.770	177.789.821.600

TP. Hồ Chí Minh, ngày 24 tháng 04 năm 2023

Người lập

Kế toán trưởng

  
Dương Quang Thịnh

  
Nguyễn Thị Huệ



  
PHÓ TỔNG GIÁM ĐỐC  
Lê Quốc Cường

(Theo giấy ủy quyền số 176/UG-TC-VP ngày 30/3/2023)



## BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT

Năm 2022

(Theo phương pháp gián tiếp)

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Năm 2022	Năm 2021
			VND	VND
	<b>I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH</b>			
01	1. Lợi nhuận trước thuế		211.372.727.146	198.470.086.904
	2. Điều chỉnh cho các khoản			
02	Khấu hao tài sản cố định và bất động sản đầu tư		11.565.894.443	12.379.206.225
03	Các khoản dự phòng		21.473.394.994	1.045.181.179
04	Lãi, lỗ chênh lệch tỷ giá hối đoái do đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ		(5.333.130.545)	1.916.707.780
05	Lãi, lỗ từ hoạt động đầu tư		(172.260.613.691)	(181.091.719.973)
06	Chi phí lãi vay		4.655.404.184	1.598.823.090
08	3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động		71.473.676.531	34.318.285.205
09	Tăng, giảm các khoản phải thu		59.811.618.425	(23.416.337.294)
10	Tăng, giảm hàng tồn kho		(62.111.675.835)	25.534.975.518
11	Tăng, giảm các khoản phải trả (không kể lãi vay phải trả, thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp)		59.735.794.039	(41.312.169.387)
12	Tăng, giảm chi phí trả trước		7.535.960.859	7.981.767.173
14	Tiền lãi vay đã trả		(4.486.966.250)	(1.712.425.265)
15	Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp		(7.124.860.809)	(29.377.164.772)
17	Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh		(10.457.893.774)	(82.648.866.822)
20	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh		114.375.653.186	(110.631.935.644)
	<b>II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ</b>			
21	1. Tiền chi để mua sắm, xây dựng tài sản cố định và các tài sản dài hạn khác		(10.175.909.234)	(9.324.443.396)
22	2. Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán tài sản cố định và các tài sản dài hạn khác		33.393.637	712.000.001
23	3. Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác		(295.829.484.888)	(24.598.342.581)
24	4. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác		39.424.901.623	1.572.881.290
27	5. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia		263.796.644.670	188.196.552.319
30	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư		(2.750.454.192)	156.558.647.633
	<b>III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH</b>			
33	1. Tiền thu từ đi vay		95.826.468.293	49.704.680.836
34	2. Tiền trả nợ gốc vay		(98.495.794.078)	(68.590.461.270)
36	3. Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu		(100.050.970.071)	(86.543.882.559)
40	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính		(102.720.295.856)	(105.429.662.993)



## BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT

Năm 2022


(Theo phương pháp gián tiếp)

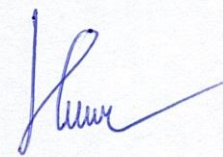
Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Năm 2022	Năm 2021
			VND	VND
50	Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ		8.904.903.138	(59.502.951.004)
60	Tiền và tương đương tiền đầu kỳ		831.788.947.849	891.291.898.853
70	Tiền và tương đương tiền cuối kỳ	03	840.693.850.987	831.788.947.849

TP. Hồ Chí Minh, ngày 24 tháng 04 năm 2023

Người lập

Kế toán trưởng

  
Trương Quang Thịnh

  
Nguyễn Thị Huệ



PHÓ TỔNG GIÁM ĐỐC  
Lữ Quốc Thắng

(Theo giấy ủy quyền số 176/UA-TCT-VP ngày  
30/3/2023)



## **THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT**

*Năm 2022*

### **1 . THÔNG TIN CHUNG**

#### **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 09 ngày 06 tháng 08 năm 2020.

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, Việt Nam.

#### **Lĩnh vực kinh doanh**

Lĩnh vực kinh doanh của Tổng Công ty là: Tổng hợp nhiều lĩnh vực kinh doanh.

#### **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; Đấu 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 Tổng Công ty**

##### **Tổng số các Công ty con:**

- + Số lượng các Công ty con được hợp nhất: 06 Công ty;
- + Số lượng các Công ty con không được hợp nhất: 0 Công ty.



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

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

**Báo cáo tài chính hợp nhất**

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

**Tổng Công ty có các công ty con được hợp nhất Báo cáo tài chính tại thời điểm 31/12/2022 bao gồm:**

STT	Tên Công ty	Nơi thành lập	Tỷ lệ lợi ích	Quyền biểu quyết	Hoạt động kinh doanh chính
1	Công ty TNHH MTV Địa ốc Bình Thạnh	Thành phố Hồ Chí Minh	100,00%	100,00%	Xây dựng các công trình công cộng và nhà ở. Kinh doanh bất động sản
2	Công ty CP Phát triển Địa ốc Sài Gòn 5	Thành phố Hồ Chí Minh	99,68%	99,68%	Xây dựng và kinh doanh địa ốc
3	Công ty CP Đầu tư và Kinh doanh nhà Sài Gòn	Thành phố Hồ Chí Minh	51,71%	51,71%	Đầu tư dự án và nhận thầu các công trình dân dụng, công nghiệp... đặc biệt là nhà cao tầng
4	Công ty CP Địa ốc 10	Thành phố Hồ Chí Minh	51,00%	51,00%	Kinh doanh bất động sản, dịch vụ pháp lý bất động sản
5	Công ty CP Địa ốc Tân Bình	Thành phố Hồ Chí Minh	51,00%	51,00%	Xây dựng nhà và kinh doanh nhà
6	Công ty TNHH Đầu tư - Xây dựng - Kinh doanh cơ sở hạ tầng Khu công nghiệp Tân Thới Hiệp (Gián tiếp đầu tư từ Công ty CP Đầu tư Xây dựng và Kinh doanh nhà Sài Gòn)	Thành phố Hồ Chí Minh	31,03%	60,00%	Xây dựng nhà và kinh doanh nhà



**TỔNG CÔNG TY ĐỊA ỐC SÀI GÒN TNHH MỘT THÀNH VIÊN**Số 41 Sương Nguyệt Ánh, Phường Bến Thành, Quận 1,  
Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam**Báo cáo tài chính hợp nhất**

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

**Tổng Công ty có các công ty liên kết quan trọng được phản ánh trong Báo cáo tài chính hợp nhất theo phương pháp vốn chủ sở hữu tại thời điểm 31/12/2022 bao gồm:**

STT	Tên Công ty	Nơi thành lập	Tỷ lệ lợi ích	Quyền biểu quyết	Hoạt động kinh doanh chính
1	Công ty CP Tư vấn và Kinh doanh Địa ốc Sài Gòn	Thành phố Hồ Chí Minh	34,00%	34,00%	Hoạt động kiến trúc và tư vấn kỹ thuật có liên quan
2	Công ty CP Đầu tư và Kinh doanh Địa ốc III	Thành phố Hồ Chí Minh	25,00%	25,00%	Kinh doanh nhà, xây dựng, sửa chữa các công trình công nghiệp, công cộng, san lấp
3	Công ty CP Địa ốc 7	Thành phố Hồ Chí Minh	20,00%	20,00%	Kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, chủ sử dụng hoặc đi thuê
4	Công ty Liên doanh Cao ốc Indochine (Indochine Hotel)	Thành phố Hồ Chí Minh	30,00%	30,00%	Dịch vụ lưu trú ngắn ngày
5	Công ty Cổ phần Đầu tư và Địa ốc Sài Gòn Chợ Lớn	Thành phố Hồ Chí Minh	46,03%	46,03%	Kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, chủ sử dụng hoặc đi thuê
6	Công ty Liên doanh căn hộ Sài Gòn	Thành phố Hồ Chí Minh	30,00%	30,00%	Dịch vụ lưu trú ngắn ngày
7	Công ty Cổ phần Địa ốc Chợ Lớn	Thành phố Hồ Chí Minh	20,00%	20,00%	Quản lý và kinh doanh nhà. San lấp mặt bằng. Cho thuê nhà, văn phòng mặt bằng
8	Công ty Cổ phần Đầu tư Địa ốc Gia Định	Thành phố Hồ Chí Minh	45,10%	45,10%	Kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, chủ sử dụng hoặc đi thuê
9	Công ty Cổ phần Địa ốc 11	Thành phố Hồ Chí Minh	20,00%	20,00%	Kinh doanh nhà, bất động sản; xây dựng các công trình công nghiệp, giao thông...
10	Công ty Liên doanh Đại Dương	Thành phố Hồ Chí Minh	28,38%	28,38%	Khách sạn, đặt phòng khách sạn



STT	Tên Công ty	Nơi thành lập	Tỷ lệ lợi ích	Quyền biểu quyết	Hoạt động kinh doanh chính
11	Công ty CP Phát triển và Kinh doanh nhà	Thành phố Hồ Chí Minh	30,00%	30,00%	Kinh doanh bất động sản, tư vấn môi giới đầu giá bất động sản
12	Công ty TNHH Vườn Thiên Đàng Sài Gòn (Saigon Sky Garden)	Thành phố Hồ Chí Minh	30,00%	30,00%	Cho thuê tòa nhà căn hộ, dịch vụ cho thuê nhà ở, dịch vụ quản lý bất động sản
13	Công ty CP Địa ốc Thủ Thiêm	Thành phố Hồ Chí Minh	20,00%	20,00%	Kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, chủ sử dụng hoặc đi thuê
14	Công ty CP Địa ốc 6	Thành phố Hồ Chí Minh	20,00%	20,00%	Xây dựng nhà để ở
15	Công ty CP Địa ốc 8	Thành phố Hồ Chí Minh	25,00%	25,00%	Đầu tư, xây dựng và kinh doanh nhà
16	Công ty CP Xây dựng Địa ốc Nam Việt	Thành phố Hồ Chí Minh	20,00%	20,00%	Hoạt động kiến trúc và tư vấn kỹ thuật có liên quan
17	Công ty TNHH Keppel Land Watco - I, II, III, IV, V	Thành phố Hồ Chí Minh	16,00%	16,00%	Kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, chủ sử dụng hoặc đi thuê
18	Công ty TNHH Xử lý nước thải Tân Việt	Thành phố Hồ Chí Minh	12,93%	25,00%	Xử lý và tiêu hủy rác thải không độc hại

## 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 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 200/2014/TT-BTC ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính.

#### *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 hợp nhất**

Báo cáo tài chính hợp nhất của Tổng Công ty được lập trên cơ sở hợp nhất Báo cáo tài chính riêng của Tổng Công ty và Báo cáo tài chính của các công ty con do Tổng Công ty kiểm soát (các công ty con) được lập cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 hàng năm. Việc kiểm soát đạt được khi Tổng Công ty có khả năng kiểm soát các chính sách tài chính và hoạt động của các công ty nhận đầu tư nhằm thu được lợi ích từ hoạt động của các công ty này.

Báo cáo tài chính của các công ty con được áp dụng các chính sách kế toán nhất quán với các chính sách kế toán của Tổng Công ty. Trong trường hợp cần thiết, Báo cáo tài chính của các công ty con được điều chỉnh để đảm bảo tính nhất quán trong các chính sách kế toán được áp dụng tại Tổng Công ty và các công ty con.

Kết quả hoạt động kinh doanh của các công ty con được mua hoặc bán đi trong năm được trình bày trong Báo cáo tài chính hợp nhất từ ngày mua lại hoặc cho đến ngày bán khoản đầu tư ở công ty đó.

Các số dư, thu nhập và chi phí chủ yếu, kể cả các khoản lãi hay lỗ chưa thực hiện phát sinh từ các giao dịch nội bộ được loại trừ khi hợp nhất Báo cáo tài chính.

Lợi ích của cổ đông không kiểm soát

Lợi ích của các cổ đông không kiểm soát là phần lợi ích trong lãi, hoặc lỗ, và trong tài sản thuần của công ty con không được nắm giữ bởi Tổng Công ty.

**2.4 . Công cụ tài chính**

*Ghi nhận ban đầu*

Tài sản tài chính

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

*Giá trị sau ghi nhận ban đầu*

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

**2.5 . Các nghiệp vụ bằng ngoại tệ**

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

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



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 hợp nhất được xác định theo nguyên tắc:

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

Tất cả các khoản chênh lệch tỷ giá thực tế phát sinh trong kỳ và chênh lệch do đánh giá lại số dư các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ cuối năm được hạch toán vào kết quả hoạt động kinh doanh của năm tài chính.

## 2.6 . Tiền và các khoản tương đương tiền

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

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

## 2.7 . Các khoản đầu tư tài chính

*Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn* là các khoản tiền gửi ngân hàng có kỳ hạn, các khoản cho vay,... 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 liên kết* được ghi nhận ban đầu trên sổ kế toán theo giá gốc. Sau ghi nhận ban đầu, giá trị của các khoản đầu tư này được xác định theo giá gốc trừ đi dự phòng giảm giá khoản đầu tư.

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

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

- Đối với khoản đầu tư nắm giữ lâu dài (không phân loại là chứng khoán kinh doanh) và không có ảnh hưởng đáng kể đối với bên được đầu tư: nếu khoản đầu tư vào cổ phiếu niêm yết hoặc giá trị hợp lý của khoản đầu tư được xác định tin cậy thì việc lập dự phòng dựa trên giá trị thị trường của cổ phiếu; nếu khoản đầu tư không xác định được giá trị hợp lý tại thời điểm báo cáo thì việc lập dự phòng căn cứ vào báo cáo tài chính tại thời điểm trích lập dự phòng của bên được đầu tư;
- Đối với các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn: căn cứ khả năng thu hồi để lập dự phòng phải thu khó đòi theo quy định của pháp luật.

## 2.8 . Các khoản nợ phải thu

Các khoản phải thu được theo dõi chi tiết theo kỳ hạn phải thu, đối tượng phải thu, loại nguyên tệ phải thu, và các yếu tố khác theo nhu cầu quản lý của Tổng Công ty. Các khoản phải thu được phân loại là ngắn hạn và dài hạn trên Báo cáo tài chính hợp nhất căn cứ kỳ hạn còn lại của các khoản phải thu tại ngày báo cáo.

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



**2.9 . Hàng tồn kho**

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

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

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

Phương pháp xác định giá trị sản phẩm dở dang cuối năm: Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang được tập hợp theo chi phí phát sinh thực tế cho từng loại sản phẩm chưa hoàn thành.

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

**2.10 . Tài sản cố định**

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

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	05 - 10 năm
- Thiết bị, dụng cụ quản lý	03 - 05 năm
- Tài sản cố định khác	07 năm
- Phần mềm	03 năm

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:

- Bất động sản khác	05 - 35 năm
---------------------	-------------

**2.11 . Chi phí xây dựng cơ bản dở dang**

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

**2.12 . 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. Chi phí trả trước được phân bổ dần vào chi phí sản xuất kinh doanh theo phương pháp đường thẳng.



**2.13 . 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 hợp nhất căn cứ theo kỳ hạn còn lại của các khoản phải trả tại ngày báo cáo.

**2.14 . Thuê hoạt động**

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

**2.15 . Các khoản vay**

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

**2.16 . Chi phí đi vay**

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

**2.17 . 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 kỳ báo cáo.

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

**2.18 . Doanh thu chưa thực hiện**

Doanh thu chưa thực hiện gồm doanh thu nhận trước như: số tiền của khách hàng đã trả trước cho một hoặc nhiều kỳ kế toán về cho thuê tài sản, khoản lãi nhận trước khi cho vay vốn hoặc mua các công cụ nợ và các khoản doanh thu chưa thực hiện khác như: chênh lệch giữa giá bán hàng trả chậm, trả góp theo cam kết với giá bán trả tiền ngay, khoản doanh thu tương ứng với giá trị hàng hóa, dịch vụ hoặc số phải chiết khấu giảm giá cho khách hàng trong chương trình khách hàng truyền thống...

Doanh thu chưa thực hiện được kết chuyển vào Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ theo số tiền được xác định phù hợp với từng kỳ kế toán.

**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.

Thặng dư vốn cổ phần phản ánh chênh lệch giữa mệnh giá, chi phí trực tiếp liên quan đến việc phát hành cổ phiếu và giá phát hành cổ phiếu (kể cả các trường hợp tái phát hành cổ phiếu quỹ) và có thể là thặng dư dương (nếu giá phát hành cao hơn mệnh giá và chi phí trực tiếp liên quan đến việc phát hành cổ phiếu) hoặc thặng dư âm (nếu giá phát hành thấp hơn mệnh giá và chi phí trực tiếp liên quan đến việc phát hành cổ phiếu).



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

Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối phản ánh kết quả kinh doanh (lãi, lỗ) sau thuế thu nhập doanh nghiệp và tình hình phân chia lợi nhuận hoặc xử lý lỗ của Tổng Công ty. Việc phân phối lợi nhuận được thực hiện khi Tổng Công ty có lợi nhuận sau thuế chưa phân phối không vượt quá mức lợi nhuận sau thuế chưa phân phối trên Báo cáo tài chính hợp nhất sau khi đã loại trừ ảnh hưởng của các khoản lãi do ghi nhận từ giao dịch mua giá rẻ. Trường hợp trả lợi nhuận cho chủ sở hữu quá mức số lợi nhuận sau thuế chưa phân phối được ghi nhận như trường hợp giảm vốn góp. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối có thể được chia cho các nhà đầu tư dựa trên tỷ lệ góp vốn sau khi được Hội đồng thành viên phê duyệt và sau khi đã trích lập các quỹ theo Điều lệ Tổng Công ty và các quy định của pháp luật Việt Nam.

## **2.20 . Doanh thu**

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

### *Doanh thu hoạt động tài chính*

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

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

Cổ tức, lợi nhuận được chia được ghi nhận khi Tổng Công ty được quyền nhận cổ tức hoặc được quyền nhận lợi nhuận từ việc góp vốn.

## **2.21 . Các khoản giảm trừ doanh thu**

Các khoản giảm trừ doanh thu bán hàng, cung cấp dịch vụ phát sinh trong năm là: Hàng bán bị trả lại và giảm giá hàng bán.

Các khoản hàng bán bị trả lại và giảm giá hàng bán phát sinh cùng năm tiêu thụ sản phẩm, hàng hóa dịch vụ được điều chỉnh giảm doanh thu của năm phát sinh. Trường hợp sản phẩm, hàng hóa, dịch vụ đã tiêu thụ từ các năm trước, đến năm sau mới phát sinh các khoản giảm trừ doanh thu thì được ghi giảm doanh thu theo nguyên tắc: nếu phát sinh trước thời điểm phát hành Báo cáo tài chính thì ghi giảm doanh thu trên Báo cáo tài chính của năm lập báo cáo (năm trước), và nếu phát sinh sau thời điểm phát hành Báo cáo tài chính thì ghi giảm doanh thu của năm phát sinh (năm sau).

## **2.22 . 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.

## **2.23 . 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;
- 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.



**2.24 . 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 hợp nhất.

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

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

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

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

**c) Thuế suất thuế TNDN năm hiện hành**

Tổng Công ty được áp dụng mức thuế suất thuế TNDN là 20% đối với các hoạt động sản xuất kinh doanh có thu nhập chịu thuế TNDN cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2022.

**2.25 . Các bên liên quan**

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

- Các doanh nghiệp trực tiếp hay gián tiếp qua một hoặc nhiều trung gian có quyền kiểm soát Tổng Công ty hoặc chịu sự kiểm soát của Tổng Công ty, hoặc cùng chung sự kiểm soát với Tổng Công ty, bao gồm cả công ty mẹ, công ty con và công ty liên kết;
- Các cá nhân trực tiếp hoặc gián tiếp nắm quyền biểu quyết của 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 Tổng Công ty.

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 hợp nhất, Tổng Công ty chú ý tới bản chất của mối quan hệ hơn là hình thức pháp lý của các quan hệ đó.

**2.26 . Thông tin bộ phận**

Hoạt động kinh doanh chính của Tổng Công ty diễn ra trên lãnh thổ Việt Nam. Do đó, Tổng Công ty không trình bày Báo cáo bộ phận theo lĩnh vực kinh doanh và theo khu vực địa lý.



### 3 . TIỀN VÀ CÁC KHOẢN TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN

	31/12/2022	01/01/2022
	VND	VND
Tiền mặt	964.792.704	2.000.830.471
Tiền gửi ngân hàng	117.428.048.334	173.946.699.591
Vàng tiền tệ	170.000.000	820.800.000
Các khoản tương đương tiền (*)	722.131.009.949	655.020.617.787
	<b>840.693.850.987</b>	<b>831.788.947.849</b>

(\*) Tại ngày 31/12/2022, các khoản tương đương tiền là tiền gửi có kỳ hạn từ 01 tháng đến 03 tháng có giá trị 722.131.009.949 đồng được gửi tại các ngân hàng thương mại với lãi suất từ 4,4%/năm đến 6,0%/năm.

### 4 . CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH

#### a) Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn

	31/12/2022		01/01/2022	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
	VND	VND	VND	VND
<b>Đầu tư ngắn hạn</b>	<b>368.764.515.225</b>	-	<b>72.935.030.337</b>	-
- Tiền gửi có kỳ hạn <sup>(1)</sup>	368.764.515.225	-	72.935.030.337	-
<b>Đầu tư dài hạn</b>	<b>3.000.000.000</b>	-	<b>42.424.901.623</b>	-
- Tiền gửi có kỳ hạn	-	-	39.424.901.623	-
- Trái phiếu <sup>(2)</sup>	3.000.000.000	-	3.000.000.000	-
	<b>371.764.515.225</b>	-	<b>115.359.931.960</b>	-

<sup>(1)</sup> Số dư khoản đầu tư ngắn hạn tại ngày 31/12/2022 gồm các khoản tiền gửi có kỳ hạn với thông tin chi tiết như sau:

+ Các khoản tiền gửi có kỳ hạn từ 06 tháng đến 12 tháng có tổng giá trị 224.488.104.565 đồng được gửi tại các ngân hàng thương mại với lãi suất giao động từ 8,0% - 9,0%/năm;

+ Các khoản tiền gửi có kỳ hạn từ trên 03 tháng đến 12 tháng có giá trị 71.158.253.079 đồng được gửi tại các ngân hàng thương mại với lãi suất từ 4,7%/năm đến 9,0%/năm;

+ Khoản tiền gửi có kỳ hạn 12 tháng có giá trị 71.320.686.683 đồng đã được dùng để đảm bảo cho khoản vay của Công ty Cổ phần Đầu tư - Xây dựng và Kinh doanh Nhà Sài Gòn tại Ngân hàng TMCP Á Châu - Chi nhánh Bến Thành. (Chi tiết tại Thuyết minh số 16).

<sup>(2)</sup> Theo Nghị quyết số 1072/NQ-HĐQT ngày 10/12/2018 của Hội đồng Quản trị Công ty Cổ phần Địa ốc Tân Bình, Công ty đã mua 30.000 trái phiếu không chuyển đổi tương đương với 3 tỷ đồng do Ngân hàng TMCP Ngoại Thương Việt Nam - Chi nhánh Tân Định phát hành. Kỳ hạn của trái phiếu là 6 năm (bắt đầu từ ngày 12/12/2018 đến ngày 12/12/2024) nhằm mục đích để đầu tư và hưởng lãi trong dài hạn. Trái phiếu này được trả lãi hằng năm và có lãi suất thả nổi, lãi suất được hưởng trong năm là 7,525%/năm.







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

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

**Báo cáo tài chính hợp nhất**  
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2022

**4 . CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH (tiếp theo)**

Mã CK	31/12/2022			01/01/2022		
	Giá gốc	Giá trị hợp lý	Dự phòng	Giá gốc	Giá trị hợp lý	Dự phòng
	VND	VND	VND	VND	VND	VND
Đầu tư vào đơn vị khác						
- Ngân hàng TMCP Phát triển TP.HCM <sup>(2)</sup>	30.143.670.000	107.795.953.650	-	30.143.670.000	131.130.177.050	-
- Công ty CP Đầu tư Kinh doanh Điện lực TP.HCM <sup>(2)</sup>	7.650.000.000	2.937.600.000	(4.712.400.000)	7.650.000.000	6.533.100.000	(1.116.900.000)
- Công ty CP Đầu tư và Kinh doanh nhà <sup>(2)</sup>	178.139.423.410	128.171.880.160	-	178.139.423.410	331.741.589.400	-
- Công ty CP Địa ốc Bình Chánh <sup>(1)</sup>	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 (Habour View Hotel)	2.237.045.127	-	-	2.237.045.127	-	-
- Công ty CP Đầu tư Xây dựng Phát triển Sài Gòn <sup>(1)</sup>	2.000.000.000	-	-	2.000.000.000	-	-
- Dự án khu lưu trú CN (Tổng Công ty Du lịch Sài Gòn) <sup>(1)</sup>	309.936.512	-	-	309.936.512	-	-
- Công ty Cổ phần Đầu tư Y tế Sài Gòn <sup>(1)</sup>	25.528.600.000	(25.257.542.691)	-	25.528.600.000	(25.257.542.691)	-
- Công ty Cổ phần Phát triển Nam Sài Gòn <sup>(1)</sup>	1.558.846.019	-	-	1.558.846.019	-	-
- Quỹ tín dụng Chợ Lớn <sup>(1)</sup>	20.101.893	-	-	20.101.893	-	-
	265.529.622.961	(29.969.942.691)		265.529.622.961	(26.374.442.691)	

<sup>(1)</sup> Đến thời điểm lập Báo cáo tài chính hợp nhất, Tổng Công ty chưa thu thập được Báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2022 của các khoản đầu tư này.



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

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

**Báo cáo tài chính hợp nhất**

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

**4 . CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH (tiếp theo)**

(2) Giá trị hợp lý tại ngày 31/12/2022 và ngày 01/01/2022 đối với cổ phiếu của công ty niêm yết là giá đóng cửa niêm yết trên thị trường chứng khoán tại ngày 30/12/2022 và ngày 31/12/2021, đối với cổ phiếu niêm yết giao dịch trên sàn UPCOM là giá tham chiếu bình quân trong 30 ngày giao dịch liền kề gần nhất trước thời điểm lập báo cáo tài chính do Sở Giao dịch chứng khoán công bố.

Ngoài các khoản đầu tư trên, Tổng Công ty chưa xác định giá trị hợp lý của các khoản đầu tư tài chính còn lại 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.

**Đầu tư vào Công ty liên kết**

Thông tin chi tiết về các công ty liên kết của Tổng Công ty vào ngày 31/12/2022 như sau:

Tên Công ty	Nơi thành lập và hoạt động	Tỷ lệ lợi ích	Tỷ lệ biểu quyết	Hoạt động kinh doanh chính
- Công ty CP Tư vấn và Kinh doanh Địa ốc Sài Gòn	Thành phố Hồ Chí Minh	34,00%	34,00%	Hoạt động kiến trúc và tư vấn kỹ thuật có liên quan
- Công ty CP Đầu tư và Kinh doanh Địa ốc III	Thành phố Hồ Chí Minh	25,00%	25,00%	Kinh doanh nhà, xây dựng, sửa chữa các công trình công nghiệp, công cộng, san lấp
- Công ty CP Địa ốc 7	Thành phố Hồ Chí Minh	20,00%	20,00%	Kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, chủ sử dụng hoặc đi thuê
- Công ty Liên doanh Cao ốc Indochine	Thành phố Hồ Chí Minh	30,00%	30,00%	Dịch vụ lưu trú ngắn ngày
- Công ty Cổ phần Đầu tư và Địa ốc Sài Gòn Chợ Lớn	Thành phố Hồ Chí Minh	46,03%	46,03%	Kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, chủ sử dụng hoặc đi thuê
- Công ty Liên doanh căn hộ Sài Gòn	Thành phố Hồ Chí Minh	30,00%	30,00%	Dịch vụ lưu trú ngắn ngày
- Công ty Cổ phần Địa ốc Chợ Lớn	Thành phố Hồ Chí Minh	20,00%	20,00%	Quản lý và kinh doanh nhà. San lấp mặt bằng. Cho thuê nhà, văn phòng mặt bằng
- Công ty Cổ phần Đầu tư Địa ốc Gia Định	Thành phố Hồ Chí Minh	45,10%	45,10%	Kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, chủ sử dụng hoặc đi thuê
- Công ty Cổ phần Địa ốc 11	Thành phố Hồ Chí Minh	20,00%	20,00%	Kinh doanh nhà, bất động sản; xây dựng các công trình công nghiệp, giao thông...
- Công ty Liên doanh Đại Dương	Thành phố Hồ Chí Minh	28,38%	28,38%	Khách sạn, đặt phòng khách sạn



4 . CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH (tiếp theo)

Tên Công ty	Nơi thành lập và hoạt động	Tỷ lệ lợi ích	Tỷ lệ biểu quyết	Hoạt động kinh doanh chính
- Công ty CP Phát triển và Kinh doanh nhà	Thành phố Hồ Chí Minh	30,00%	30,00%	Kinh doanh bất động sản, tư vấn môi giới đầu giá bất động sản
- Công ty TNHH Vườn Thiên Đường Sài Gòn (Saigon Sky Garden)	Thành phố Hồ Chí Minh	30,00%	30,00%	Cho thuê tòa nhà căn hộ, dịch vụ cho thuê nhà ở, dịch vụ quản lý bất động sản
- Công ty CP Địa ốc Thủ Thiêm	Thành phố Hồ Chí Minh	20,00%	20,00%	Kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, chủ sử dụng hoặc đi thuê
- Công ty CP Địa ốc 6	Thành phố Hồ Chí Minh	20,00%	20,00%	Xây dựng nhà để ở
- Công ty CP Địa ốc 8	Thành phố Hồ Chí Minh	25,00%	25,00%	Đầu tư, xây dựng và kinh doanh nhà
- Công ty CP Xây dựng Địa ốc Nam Việt	Thành phố Hồ Chí Minh	20,00%	20,00%	Hoạt động kiến trúc và tư vấn kỹ thuật có liên quan
- Công ty TNHH Keppel Land Watco - I, II, III, IV, V	Thành phố Hồ Chí Minh	16,00%	16,00%	Kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, chủ sử dụng hoặc đi thuê
- Công ty TNHH Xử lý nước thải Tân Việt	Thành phố Hồ Chí Minh	12,93%	25,00%	Xử lý và tiêu hủy rác thải không độc hại

Các giao dịch trọng yếu giữa Tổng Công ty và Công ty liên kết trong kỳ: Xem Thuyết minh số 41.



## 5 . PHẢI THU CỦA KHÁCH HÀNG

	31/12/2022		01/01/2022	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
	VND	VND	VND	VND
<b>a) Ngắn hạn</b>				
- Công ty CP Tư vấn và Kinh doanh Địa ốc Sài Gòn	1.300.854.531	-	1.300.854.531	-
- Công ty CP Địa ốc 7	2.239.195.620	-	2.703.596.262	-
- Công ty CP Địa ốc Chợ Lớn	1.815.411.381	-	1.815.411.381	-
- Công ty Cổ phần Đầu tư & Phát triển Du lịch Phú Quốc	20.863.925.049	-	532.667.825	-
- Công ty Cổ phần Đức Khải	11.782.705.289	-	11.782.705.289	-
- 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 <sup>(1)</sup>	135.624.597.889	-	135.624.597.889	-
- Công ty CP Hùng Vương	-	-	-	-
- Công ty TNHH Tân Thịnh An <sup>(2)</sup>	138.709.407.828	-	133.358.599.811	-
- Công ty Cổ phần Đầu tư Vạn Phúc Gia	18.488.671.848	-	25.180.899.874	-
- Công ty Cổ phần Xây dựng & Kinh doanh Địa ốc III	309.908.975	-	309.908.975	-
- Công ty TNHH MTV Dịch vụ Công ích Quận Bình Thạnh <sup>(3)</sup>	3.268.061.982	-	4.944.806.067	-
- Dự án Bắc Rạch Chiếc <sup>(4)</sup>	25.385.166.567	-	25.472.659.967	-
- Các khoản phải thu khách hàng ngắn hạn khác	163.170.123.569	(4.300.310.115)	210.643.139.218	(4.812.496.314)
	<b>526.498.030.528</b>	<b>(4.300.310.115)</b>	<b>557.209.847.089</b>	<b>(4.812.496.314)</b>
<b>b) Dài hạn</b>				
- Công ty TNHH MTV Phùng Dững	744.877.000	(744.877.000)	744.877.000	(744.877.000)
- Dự án Bắc Rạch Chiếc	48.745.741.226	-	50.557.148.226	-
- Các khoản phải thu khách hàng dài hạn khác	13.541.164.301	(241.659.045)	10.834.443.584	(237.286.312)
	<b>63.031.782.527</b>	<b>(986.536.045)</b>	<b>62.136.468.810</b>	<b>(982.163.312)</b>
<b>c) Phải thu khách hàng là các bên liên quan</b>	<b>5.665.370.507</b>	<b>-</b>	<b>5.819.862.174</b>	<b>-</b>

(Xem thông tin chi tiết tại Thuyết minh 41)

<sup>(1)</sup> 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.<sup>(2)</sup> Thông tin chi tiết tại mục III, Thuyết minh số 38.<sup>(3)</sup> Thông tin chi tiết tại mục I (d), Thuyết minh số 38.<sup>(4)</sup> Trong đó, khoản lãi trả chậm phải thu của khách hàng với số tiền 12.802.058.343 đồng chưa lập dự phòng.



**TỔNG CÔNG TY ĐỊA ỐC SÀI GÒN TNHH MỘT THÀNH VIÊN**Số 41 Trương Nguyệt Ánh, Phường Bến Thành, Quận 1,  
Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam**Báo cáo tài chính hợp nhất**

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

**6 . TRẢ TRƯỚC CHO NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN**

	31/12/2022		01/01/2022	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
	VND	VND	VND	VND
- Công ty TNHH MTV XD Bình Minh	2.201.496.736	-	2.201.496.736	-
- Tổng Công ty Xây dựng số 1 - CTCP (*)	19.483.694.832	-	19.483.694.832	-
- Các đối tượng khác	29.578.882.827	(471.655.415)	29.330.081.121	(349.655.415)
	<b>51.264.074.395</b>	<b>(471.655.415)</b>	<b>51.015.272.689</b>	<b>(349.655.415)</b>
Trả trước cho người bán là các bên liên quan	<b>444.661.700</b>	-	<b>444.661.700</b>	-
<i>(Xem thông tin chi tiết tại Thuyết minh 41)</i>				

(\*) Tạm ứng theo hợp đồng xây dựng số 18/HĐ-SG5 ngày 20/07/2018 cho Tổng Công ty Xây dựng số 1 - CTCP tại Công ty Cổ phần Phát triển Địa ốc Sài Gòn 5 để thi công dự án "Khu thương mại dịch vụ - căn hộ Bình Đăng" với nội dung công việc là thi công xây dựng và lắp đặt thiết bị cho dự án theo đơn giá cố định.

**7 . PHẢI THU VỀ CHO VAY NGẮN HẠN**

	31/12/2022		01/01/2022	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
	VND	VND	VND	VND
<b>Bên liên quan</b>				
Công ty Cổ phần Đầu tư và Địa ốc Sài Gòn Chợ Lớn	9.535.282.934	(9.535.282.934)	9.535.282.934	-
	<b>9.535.282.934</b>	<b>(9.535.282.934)</b>	<b>9.535.282.934</b>	-

Đây là khoản cho vay tín chấp với lãi suất 10%/năm để hỗ trợ đẩy nhanh tiến độ bồi thường giải phóng mặt bằng khu B của dự án Khu dân cư Phường 7, Quận 8, Thành phố Hồ Chí Minh mà Công ty Cổ phần Địa ốc Tân Bình (Công ty con của Tổng Công ty) đang hợp tác kinh doanh. Ngày 28/11/2022, Công ty Cổ phần Địa ốc Tân Bình đã khởi kiện Công ty Cổ phần Đầu tư và Địa ốc Sài Gòn - Chợ Lớn lên Tòa án Nhân dân Quận 5 để tiến hành các thủ tục pháp lý cần thiết nhằm mục đích thu hồi công nợ.



## 8 . PHẢI THU KHÁC

	31/12/2022		01/01/2022	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
	VND	VND	VND	VND
<b>a) Ngắn hạn</b>				
- Phải thu về cổ phần hóa	867.332.720	-	942.832.720	-
- Phải thu về cổ tức và lợi nhuận được chia	110.210.741.649	-	246.694.916.180	-
- Phải thu về lãi tiền gửi, tiền cho vay	8.609.786.945	-	5.515.620.001	-
- Phải thu về tạm ứng	64.213.348.544	-	64.317.340.216	-
- Ký cược, ký quỹ	983.845.429	-	1.335.495.365	-
- Phải thu BHXH	296.563.402	-	252.392.888	-
- Các khoản chi hộ	2.585.920.755	-	3.346.079.447	-
- Phải thu Ban Giải phóng mặt bằng Quận 10 <sup>(1)</sup>	151.198.811.426	-	140.144.093.926	-
- Phải thu Ban Giải phóng mặt bằng Quận 8 <sup>(2)</sup>	24.874.856.584	-	24.874.856.584	-
- Công ty CP Địa ốc Ngân Hiệp <sup>(3)</sup>	8.922.822.654	(8.357.381.380)	9.077.652.256	-
- Công ty Cổ phần Đầu tư Vạn Phúc Gia	10.132.815.523	-	9.500.000.000	-
- Ông Nguyễn Bửu Diệt <sup>(4)</sup>	2.111.573.545	(2.111.573.545)	2.111.573.545	(2.111.573.545)
- Công ty TNHH Xây dựng Thương mại Gia Phú <sup>(5)</sup>	2.760.161.809	-	5.260.161.809	-
- Ngân sách Nhà Nước <sup>(6)</sup>	4.991.527.079	-	-	-
- Công ty TNHH Tân Thịnh An <sup>(7)</sup>	8.904.324.956	-	8.564.302.428	-
- Công ty TNHH Hoàn Cầu <sup>(8)</sup>	13.081.600.000	-	13.081.600.000	-
- Phải thu khác	15.221.032.851	(1.047.480.973)	25.559.787.292	(657.294.774)
	<b>429.967.065.871</b>	<b>(11.516.435.898)</b>	<b>560.578.704.657</b>	<b>(2.768.868.319)</b>
<b>b) Dài hạn</b>				
- Phải thu về cổ phần hóa	1.511.260.631	(1.511.260.631)	1.511.260.631	(1.511.260.631)
- Ký cược, ký quỹ	10.000.000	-	10.000.000	-
- Phải thu Công ty CP Đầu tư và Địa ốc Sài Gòn Chợ Lớn <sup>(9)</sup>	29.244.619.825	-	29.244.619.825	-
- Phải thu khác	3.127.807.016	-	3.127.807.016	(19.142.053)
	<b>33.893.687.472</b>	<b>(1.511.260.631)</b>	<b>33.893.687.472</b>	<b>(1.530.402.684)</b>
<b>c) Phải thu khác là các bên liên quan</b>	<b>91.389.016.571</b>	<b>-</b>	<b>166.288.301.872</b>	<b>-</b>

(Xem thông tin chi tiết tại Thuyết minh 41)



- (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) Tại Công ty TNHH MTV Địa ốc Bình Thạnh: Thông tin chi tiết tại mục I (c), Thuyết minh số 38.
- (5) Tại Công ty Cổ phần Phát triển Địa ốc Sài Gòn 5: Số dư khoản phải thu về lãi công trình và vốn gốc ứng trước cho Công ty TNHH Xây dựng Thương mại Gia Phú số tiền 2.760.161.809 đồng liên quan đến việc hợp tác xây dựng và kinh doanh công trình khách sạn Tân Đào Viên. Công ty đã được Tòa án nhân dân kết luận Công ty TNHH Xây dựng Thương mại Gia Phú phải trả số tiền này. Hiện nay, Công ty đang phối hợp làm việc với Chi cục thi hành án Quận 5 để thu hồi nợ và tin chắc sẽ thu hồi khoản nợ này.
- (6) Đây là khoản tiền phải thu Ngân sách Nhà nước theo Quyết định số 394/QĐ-CCTHADS ngày 21/10/2022 về việc thu hồi quyết định khấu trừ tiền trong tài khoản để thi hành án.  
Theo Thông báo số 479/TB-VC3-V4 ngày 28/11/2022 của Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh, sau khi nhận được đơn đề nghị kháng nghị của Tổng Công ty, Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh đã yêu cầu Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh chuyển hồ sơ vụ án nêu trên để xem xét giải quyết theo thẩm quyền nhưng vẫn chưa nhận được hồ sơ vụ án theo quy định pháp luật. Do đó, Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh thực hiện lưu đơn để theo dõi và tiếp tục xem xét giải quyết khi nhận được hồ sơ.
- (7) Tại Công ty Cổ phần Phát triển Địa ốc Sài Gòn 5: Thông tin chi tiết tại mục III, Thuyết minh số 38.
- (8) Tại Công ty TNHH MTV Địa ốc Bình Thạnh: Khoản phải thu tiền lãi tạm kết dư của dự án liên doanh. Thông tin chi tiết tại mục I (b), Thuyết minh số 38.
- (9) Tại Công ty Cổ phần Địa ốc Tân Bình: Khoản vốn hợp tác kinh doanh Dự án khu dân cư Phường 7, Quận 8, TP. Hồ Chí Minh tại khu đất 131.450,6 m<sup>2</sup>. Các bên tham gia và tỷ lệ góp vốn gồm Công ty Cổ phần Địa ốc Tân Bình tỷ lệ 30% và Công ty Cổ phần Đầu tư và Địa ốc Sài Gòn Chợ Lớn tỷ lệ 70%. Các bên hợp tác kinh doanh theo nguyên tắc cùng góp vốn, cùng quản lý, cùng phân chia công việc, sản phẩm kinh doanh, cùng hưởng lợi nhuận và chia rủi ro theo tỷ lệ góp vốn của mỗi bên vào dự án;  
Thời hạn hợp đồng góp vốn: Từ ngày ký hợp đồng góp vốn (ngày 27/08/2009) đến khi kết thúc dự án hoặc đến hết ngày 2 bên thanh lý hợp đồng;  
Tình trạng của dự án tại ngày 31/12/2022: Dự án vẫn đang trong giai đoạn đền bù, giải phóng mặt bằng.



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

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

**Báo cáo tài chính hợp nhất**

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

**9 . NỢ XẤU**

	31/12/2022		01/01/2022	
	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi
	VND	VND	VND	VND
Tổng giá trị các khoản phải thu, cho vay quá hạn thanh toán hoặc chưa quá hạn nhưng khó có khả năng thu hồi				
+ Công ty CP Địa ốc Ngân Hiệp	8.922.822.654	565.441.274	-	-
+ Ông Nguyễn Bửu Diệt	2.111.573.545	-	2.111.573.545	-
+ Công ty liên doanh khu du lịch Veranda Phú Quốc	2.379.875.253	-	2.379.875.253	-
+ Công ty TNHH Thiết bị Điện Sơn Hà	349.655.415	-	349.655.415	-
+ 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 Đầu tư và Địa ốc Sài Gòn Chợ Lớn	9.535.282.934	-	9.535.282.934	9.535.282.934
+ Đối tượng khác	3.331.574.880	-	3.346.344.200	-
	<b>28.886.922.312</b>	<b>565.441.274</b>	<b>19.978.868.978</b>	<b>9.535.282.934</b>

**10 . HÀNG TỒN KHO**

	31/12/2022		01/01/2022	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
	VND	VND	VND	VND
Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang (*)	2.406.620.624.403	-	2.334.737.726.263	-
Thành phẩm	12.377.745.021	-	19.351.859.574	-
Hàng hoá	85.244.558.412	-	81.834.549.724	-
Hàng hoá bất động sản	233.275.826.795	-	239.508.883.506	-
	<b>2.737.518.754.631</b>	<b>-</b>	<b>2.675.433.019.067</b>	<b>-</b>



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

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

**Báo cáo tài chính hợp nhất**

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

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

	31/12/2022	01/01/2022
	VND	VND
- Dự án Chung cư Nguyễn Kim B	839.246.965.631	818.577.194.007
- Dự án cụm chung cư An Hội	316.207.761.142	343.905.728.306
- Dự án Khu lưu trú công nhân - khu B	91.533.438.088	88.934.738.035
- Các dự án khác	1.159.632.459.542	1.083.320.065.915
	<b>2.406.620.624.403</b>	<b>2.334.737.726.263</b>

**Thông tin về thế chấp các dự án để đảm bảo cho các khoản vay:**

Tại Công ty Cổ phần Đầu tư - Xây dựng và Kinh doanh Nhà Sài Gòn: thế chấp 06 căn hộ chung cư tại dự án Chung cư Phường 9, Quận 3 để đảm bảo các khoản vay và nợ của Công ty tại Ngân hàng TMCP Kỹ thương Việt Nam - Chi nhánh Thăng Lợi theo Hợp đồng thế chấp tài sản số TAL201812266966/HĐTC ngày 24/10/2018. (Chi tiết tại Thuyết minh số 16)

**11 . TÀI SẢN DỞ DANG DÀI HẠN**

**a) Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang dài hạn**

	31/12/2022		01/01/2022	
	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi
	VND	VND	VND	VND
- Dự án Trường Sa	4.460.435.361	4.460.435.361	4.393.817.179	4.393.817.179
- Dự án A9 Bắc Đinh Bộ Lĩnh	95.295.752.411	95.295.752.411	97.006.105.269	97.006.105.269
- Dự án 458 Nguyễn Tất Thành	196.560.544.945	196.560.544.945	196.560.544.945	196.560.544.945
- Dự án Bắc Rạch Chiếc	34.288.870.044	34.288.870.044	34.288.870.044	34.288.870.044
- Dự án khác	15.745.432.581	15.745.432.581	14.075.757.634	14.075.757.634
	<b>346.351.035.342</b>	<b>346.351.035.342</b>	<b>346.325.095.071</b>	<b>346.325.095.071</b>

**b) Xây dựng cơ bản**

	31/12/2022	01/01/2022
	VND	VND
- Dự án cao ốc VP 257 Điện Biên Phủ Quận 3	176.463.699.064	171.880.907.460
- Sửa chữa tòa nhà 94, 96 Nguyễn Du	5.078.726.720	-
- Các dự án khác	264.630.364	114.630.364
	<b>181.807.056.148</b>	<b>171.995.537.824</b>



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

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

**Báo cáo tài chính hợp nhất**  
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2022

**12 . TÀI SẢN CỐ ĐỊNH HỮU HÌNH**

	Nhà cửa, vật kiến trúc		Máy móc, thiết bị		Phương tiện vận tải, truyền dẫn		Thiết bị, dụng cụ quản lý		Tài sản cố định khác		Cộng	
	VND	VND	VND	VND	VND	VND	VND	VND	VND	VND	VND	VND
<b>Nguyên giá</b>												
Số dư đầu kỳ	36.866.809.028		7.673.224.906		13.286.540.938		3.947.802.800		580.103.333		62.354.481.005	
- Mua trong kỳ	-		70.000.000		-		-		-		70.000.000	
- Thanh lý, nhượng bán	-		-		(619.090.909)		(59.500.000)		-		(678.590.909)	
<b>Số dư cuối kỳ</b>	<b>36.866.809.028</b>		<b>7.743.224.906</b>		<b>12.667.450.029</b>		<b>3.888.302.800</b>		<b>580.103.333</b>		<b>61.745.890.096</b>	
<b>Giá trị hao mòn lũy kế</b>												
Số dư đầu kỳ	24.931.590.694		7.509.550.954		10.630.504.685		3.716.184.006		580.103.333		47.367.933.672	
- Khấu hao trong kỳ	1.366.895.465		62.548.088		317.329.812		95.081.897		-		1.841.855.262	
- Thanh lý, nhượng bán	-		-		(619.090.909)		(59.500.000)		-		(678.590.909)	
<b>Số dư cuối kỳ</b>	<b>26.298.486.159</b>		<b>7.572.099.042</b>		<b>10.328.743.588</b>		<b>3.751.765.903</b>		<b>580.103.333</b>		<b>48.531.198.025</b>	
<b>Giá trị còn lại</b>												
Tại ngày đầu kỳ	11.935.218.334		163.673.952		2.656.036.253		231.618.794		-		14.986.547.333	
<b>Tại ngày cuối kỳ</b>	<b>10.568.322.869</b>		<b>171.125.864</b>		<b>2.338.706.441</b>		<b>136.536.897</b>		<b>-</b>		<b>13.214.692.071</b>	

Trong đó:

- Giá trị còn lại cuối kỳ của tài sản cố định hữu hình đã dùng thế chấp, cầm cố đảm bảo các khoản vay:
- Nguyên giá tài sản cố định cuối kỳ đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng:

3.572.828.844 đồng  
28.065.975.808 đồng



**TỔNG CÔNG TY ĐỊA ỐC SÀI GÒN TNHH MỘT THÀNH VIÊN**Số 41 Trương Nguyệt Ánh, Phường Bến Thành, Quận 1,  
Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam**Báo cáo tài chính hợp nhất**

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

**13 . TÀI SẢN CỐ ĐỊNH VÔ HÌNH**

	Quyền sử dụng đất	Phần mềm quản lý	TSCĐ vô hình khác	Cộng
	VND	VND	VND	VND
<b>Nguyên giá</b>				
Số dư đầu kỳ	21.301.816.554	778.034.280	183.827.300	22.263.678.134
- Mua trong kỳ	-	250.000.000	-	250.000.000
<b>Số dư cuối kỳ</b>	<b>21.301.816.554</b>	<b>1.028.034.280</b>	<b>183.827.300</b>	<b>22.513.678.134</b>
<b>Giá trị hao mòn lũy kế</b>				
Số dư đầu kỳ	3.913.177.224	731.234.278	183.827.300	4.828.238.802
- Khấu hao trong kỳ	713.035.740	28.616.665	-	741.652.405
<b>Số dư cuối kỳ</b>	<b>4.626.212.964</b>	<b>759.850.943</b>	<b>183.827.300</b>	<b>5.569.891.207</b>
<b>Giá trị còn lại</b>				
Tại ngày đầu kỳ	17.388.639.330	46.800.002	-	17.435.439.332
Tại ngày cuối kỳ	<b>16.675.603.590</b>	<b>268.183.337</b>	<b>-</b>	<b>16.943.786.927</b>

- Giá trị còn lại cuối năm của TSCĐ vô hình đã dùng thế chấp, cầm cố đảm bảo các khoản vay là 12.136.802.539 đồng.

**14 . BẤT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ**

Bất động sản đầu tư cho thuê

	Giá trị quyền sử dụng đất	Nhà cửa và quyền sử dụng đất	Cộng
	VND	VND	VND
<b>Nguyên giá</b>			
Số dư đầu kỳ	811.690.721	306.647.767.470	307.459.458.191
- Tăng trong kỳ	-	44.390.910	44.390.910
- Giảm trong kỳ	(735.854.171)	(17.407.599.928)	(18.143.454.099)
<b>Số dư cuối kỳ</b>	<b>75.836.550</b>	<b>289.284.558.452</b>	<b>289.360.395.002</b>
<b>Giá trị hao mòn lũy kế</b>			
Số dư đầu kỳ	-	117.012.525.359	117.012.525.359
- Khấu hao trong kỳ	-	8.982.386.776	8.982.386.776
- Giảm trong kỳ	-	(1.899.512.290)	(1.899.512.290)
<b>Số dư cuối kỳ</b>	<b>-</b>	<b>124.095.399.845</b>	<b>124.095.399.845</b>
<b>Giá trị còn lại</b>			
Tại ngày đầu kỳ	811.690.721	189.635.242.111	190.446.932.832
Tại ngày cuối kỳ	<b>75.836.550</b>	<b>165.189.158.607</b>	<b>165.264.995.157</b>



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

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

**Báo cáo tài chính hợp nhất**

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

**15 . CHI PHÍ TRẢ TRƯỚC**

	31/12/2022	01/01/2022
	VND	VND
<b>a) Ngắn hạn</b>		
- Công cụ dụng cụ chờ phân bổ	328.495.294	34.183.076
- Chi phí lãi vay Rạch Ụ cây năm 2010 - 2013	30.600.445.017	30.600.445.017
- Chi phí quản lý chung cư, tiền thẩm định giá	17.850.841.031	14.798.300.027
- Chi phí môi giới	2.818.181.818	2.818.181.818
- Các chi phí khác	8.651.587.722	7.517.569.727
	<b>60.249.550.882</b>	<b>55.768.679.665</b>
<b>b) Dài hạn</b>		
- Công cụ dụng cụ chờ phân bổ	513.837.351	323.816.405
- Chi phí sửa chữa tài sản	144.970.025	372.149.030
- Chi phí thuê đất	37.033.839.815	38.518.679.620
- Lợi thế kinh doanh	32.402.931.989	40.503.664.985
- Các chi phí khác	8.099.543.098	10.493.644.314
	<b>78.195.122.278</b>	<b>90.211.954.354</b>



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

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

**Báo cáo tài chính hợp nhất**

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

**16 . CÁC KHOẢN VAY**

	01/01/2022		Trong kỳ		31/12/2022	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Tăng	Giảm	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
	VND	VND	VND	VND	VND	VND
<b>a) Vay ngắn hạn</b>						
- Vay cá nhân <sup>(1)</sup>	60.004.852.988	60.004.852.988	95.826.468.293	68.195.794.078	87.635.527.203	87.635.527.203
- Công ty Cổ phần Địa ốc 11 <sup>(2)</sup>	6.725.000.000	6.725.000.000	12.234.000.000	9.259.000.000	9.700.000.000	9.700.000.000
- Ngân hàng TMCP Kỹ thương Việt Nam - Chi nhánh Thăng Lợi <sup>(3)</sup>	1.000.000.000	1.000.000.000	-	-	1.000.000.000	1.000.000.000
- Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn Việt Nam - Chi nhánh 5 <sup>(4)</sup>	14.361.985.580	14.361.985.580	15.678.772.519	13.655.349.376	16.385.408.723	16.385.408.723
- Ngân hàng TMCP Á Châu - Chi nhánh Bến Thành <sup>(5)</sup>	5.663.000.000	5.663.000.000	32.032.365.850	9.045.000.000	28.650.365.850	28.650.365.850
- Công ty Cổ phần Địa ốc Thăng Long	30.754.867.408	30.754.867.408	32.881.329.924	32.736.444.702	30.899.752.630	30.899.752.630
- Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng và Thương mại Đông Tây <sup>(6)</sup>	1.000.000.000	1.000.000.000	2.000.000.000	3.000.000.000	-	-
- Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng và Thương mại Đông Tây <sup>(6)</sup>	500.000.000	500.000.000	1.000.000.000	500.000.000	1.000.000.000	1.000.000.000
<b>Nợ dài hạn đến hạn trả</b>						
- Ngân hàng TMCP Bưu điện Liên Việt - Chi nhánh TP. Hồ Chí Minh <sup>(7)</sup>	117.340.000.000	117.340.000.000	183.850.000.000	30.300.000.000	270.890.000.000	270.890.000.000
- Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn Việt Nam - Chi nhánh 5 <sup>(8)</sup>	5.000.000.000	5.000.000.000	5.000.000.000	5.000.000.000	5.000.000.000	5.000.000.000
- Công ty Cổ phần Xuất nhập khẩu Tổng hợp Nam Sài Gòn <sup>(10)</sup>	39.840.000.000	39.840.000.000	14.000.000.000	25.300.000.000	28.540.000.000	28.540.000.000
- Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản F.I.T <sup>(11)</sup>	48.000.000.000	48.000.000.000	-	-	48.000.000.000	48.000.000.000
- Vay cá nhân <sup>(12)</sup>	-	-	26.000.000.000	-	26.000.000.000	26.000.000.000
	24.500.000.000	24.500.000.000	138.850.000.000	-	163.350.000.000	163.350.000.000
	<b>177.344.852.988</b>	<b>177.344.852.988</b>	<b>279.676.468.293</b>	<b>98.495.794.078</b>	<b>358.525.527.203</b>	<b>358.525.527.203</b>



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

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

**Báo cáo tài chính hợp nhất**  
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2022

**16 . CÁC KHOẢN VAY**

	01/01/2022		Trong kỳ		31/12/2022	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Tăng	Giảm	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
	VND	VND	VND	VND	VND	VND
<b>b) Vay dài hạn</b>	<b>527.940.000.000</b>	<b>527.940.000.000</b>	-	<b>30.300.000.000</b>	<b>497.640.000.000</b>	<b>497.640.000.000</b>
- Ngân hàng TMCP Bưu điện Liên Việt - Chi nhánh TP. Hồ Chí Minh <sup>(7)</sup>	26.250.000.000	26.250.000.000	-	5.000.000.000	21.250.000.000	21.250.000.000
- Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn Việt Nam - Chi nhánh 5 <sup>(8)</sup>	64.340.000.000	64.340.000.000	-	25.300.000.000	39.040.000.000	39.040.000.000
- Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Nguyễn Kim <sup>(9)</sup>	200.000.000.000	200.000.000.000	-	-	200.000.000.000	200.000.000.000
- Công ty Cổ phần Xuất nhập khẩu Tổng hợp Nam Sài Gòn <sup>(10)</sup>	48.000.000.000	48.000.000.000	-	-	48.000.000.000	48.000.000.000
- Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản F.I.T <sup>(11)</sup>	26.000.000.000	26.000.000.000	-	-	26.000.000.000	26.000.000.000
- Vay cá nhân <sup>(12)</sup>	163.350.000.000	163.350.000.000	-	-	163.350.000.000	163.350.000.000
	<b>527.940.000.000</b>	<b>527.940.000.000</b>	-	<b>30.300.000.000</b>	<b>497.640.000.000</b>	<b>497.640.000.000</b>
Khoản nợ đến hạn trả trong vòng 12 tháng	(117.340.000.000)	(117.340.000.000)	(183.850.000.000)	(30.300.000.000)	(270.890.000.000)	(270.890.000.000)
Khoản nợ đến hạn trả sau 12 tháng	<b>410.600.000.000</b>	<b>410.600.000.000</b>			<b>226.750.000.000</b>	<b>226.750.000.000</b>



**Thông tin chi tiết liên quan đến các khoản vay ngắn hạn:**

Số dư tại ngày 31/12/2022 gồm các Hợp đồng tín dụng cụ thể như sau:

- (1) Các khoản vay từ các cá nhân với lãi suất và kỳ hạn được quy định cụ thể theo từng hợp đồng nhằm mục đích bổ sung vốn lưu động. Hình thức đảm bảo tiền vay: Tín chấp. Số dư nợ gốc tại thời điểm 31/12/2022: 9.700.000.000 đồng.
- (2) Hợp đồng vay vốn số HĐVV 22/HĐVV-TC ngày 16/08/2019, với các điều khoản chi tiết sau:
  - Mục đích vay: Thực hiện các công tác liên quan đến dự án Phú Mỹ, Phường Phú Mỹ, Quận 7;
  - Lãi suất: 11%/năm;
  - Thời hạn vay: 6 tháng kể từ ngày giải ngân;
  - Số dư nợ gốc tại thời điểm 31/12/2022: 1.000.000.000 đồng;
  - Hình thức đảm bảo: Tín chấp.
- (3) Hợp đồng vay vốn số TAL.2015.1847/HĐCTD ngày 13/11/2015 và Phụ lục hợp đồng số TAL20151847/HĐCTD/PL ngày 11/01/2019, với các điều khoản chi tiết sau:
  - Mục đích vay: Bổ sung vốn lưu động;
  - Lãi suất: Theo từng giấy nhận nợ;
  - Thời hạn vay: 12 tháng;
  - Số dư nợ gốc tại thời điểm 31/12/2022: 16.385.408.723 đồng;
  - Hình thức đảm bảo: Thế chấp 06 căn hộ ở dự án Chung cư Phường 12, Quận 3 theo Hợp đồng thế chấp tài sản số TAL201812266966/HĐTC ngày 24/10/2018 (*Thông tin chi tiết tại Thuyết minh số 10*).
- (4) Hợp đồng tín dụng số 6222-LAV-202201234, với các điều khoản chi tiết sau:
  - Hạn mức tín dụng: 32 tỷ đồng;
  - Mục đích vay: Bổ sung, bù đắp chi phí hoạt động kinh doanh;
  - Lãi suất: 7,5%/năm
  - Thời hạn vay: Theo từng giấy nhận nợ cụ thể;
  - Số dư nợ gốc tại thời điểm 31/12/2022: 28.650.365.850 đồng.
- (5) Hợp đồng vay số BET.DN.470.120919 ngày 16/09/2019, với các điều khoản chi tiết sau:
  - Hạn mức tín dụng: 30,9 tỷ đồng;
  - Mục đích vay: Bổ sung vốn lưu động;
  - Lãi suất: Theo từng giấy nhận nợ;
  - Thời hạn vay: Không quá 12 tháng;
  - Số dư nợ gốc tại thời điểm 31/12/2022: 30.899.752.630 đồng;
  - Hình thức đảm bảo: Số dư tiền gửi 12 tháng của Công ty TNHH Đầu tư - Xây dựng Khu công nghiệp Tân Thới Hiệp - Công ty con của Công ty Cổ phần Đầu tư - Xây dựng và Kinh doanh nhà Sài Gòn (*Thông tin chi tiết tại Thuyết minh số 04*).
- (6) Hợp đồng vay số 13/2021/HDVV/SG-TC ngày 06/12/2021, với các điều khoản chi tiết sau:
  - Mục đích vay: Thanh toán các công nợ;
  - Lãi suất: 12%/năm;
  - Thời hạn vay: Không quá 1 tháng;
  - Số dư nợ gốc tại thời điểm 31/12/2022: 1.000.000.000 đồng;
  - Hình thức đảm bảo: Tín chấp.



**Thông tin chi tiết liên quan đến các khoản vay dài hạn:**

(7) Hợp đồng tín dụng số 281-16/HĐTC-HCM, với các điều khoản chi tiết sau:

- Số tiền vay: 50 tỷ đồng;
- Mục đích vay: Thực hiện dự án;
- Lãi suất: 11,4%/năm;
- Thời hạn vay: 120 tháng;
- Số dư nợ gốc tại thời điểm 31/12/2022: 21.250.000.000 đồng, khoản đến hạn trả trong vòng 12 tháng là 5.000.000.000 đồng;
- Hình thức đảm bảo: Theo Hợp đồng tài sản đảm bảo tiền vay số 055/2016/HĐTC/CNTHANHPHOHOCHIMINH và các hợp đồng khác ký kết giữa ngân hàng và bên vay.

(8) Số dư các khoản vay tại thời điểm 31/12/2022 bao gồm các hợp đồng chi tiết sau:

(8.1) Hợp đồng tín dụng số 6222-LAV-201900566, với các điều khoản chi tiết sau:

- Số tiền vay: 49 tỷ đồng;
- Mục đích vay: Thực hiện dự án;
- Lãi suất: 9,5%/năm;
- Thời hạn vay: 36 tháng;
- Số dư nợ gốc tại thời điểm 31/12/2022: 7.540.000.000 đồng, khoản đến hạn trả trong vòng 12 tháng là 7.540.000.000 đồng;
- Hình thức đảm bảo: Theo Hợp đồng tài sản đảm bảo tiền vay số 6222-LCP-201900456 và các hợp đồng khác ký kết giữa ngân hàng và bên vay.

(8.2) Hợp đồng tín dụng số 6222-LAV-201900495, với các điều khoản chi tiết sau:

- Số tiền vay: 49 tỷ đồng;
- Mục đích vay: Thực hiện dự án;
- Lãi suất: 9,5%/năm;
- Thời hạn vay: 5 năm;
- Số dư nợ gốc tại thời điểm 31/12/2022: 31.500.000.000 đồng, khoản đến hạn trả trong vòng 12 tháng là 21.000.000.000 đồng;
- Hình thức đảm bảo: Theo Hợp đồng tài sản đảm bảo tiền vay số 6222-LCP-201900389 và các hợp đồng khác ký kết giữa ngân hàng và bên vay.

(9) Hợp đồng vay vốn số 01/HĐCV/RES-NK ngày 28/10/2016 để cùng hợp tác kinh doanh đầu tư dự án 458 Nguyễn Tất Thành, phường 18, quận 4, TP. HCM theo hợp đồng hợp tác kinh doanh số 01/2017/HĐHT ngày 13/02/2017, với các điều khoản chi tiết sau:

- Số tiền vay: 200 tỷ đồng;
- Mục đích vay: Thanh toán cho Tổng Công ty Địa ốc Sài Gòn- TNHH MTV (Resco) nhằm mục đích nhận chuyển nhượng khu đất tại số 458 Nguyễn Tất Thành, phường 18, quận 4, TP. HCM;
- Lãi suất: 0%/năm;
- Thời hạn vay: kể từ ngày giải ngân đến khi hoàn tất việc góp vốn bằng giá trị quyền sử dụng đất;
- Số dư nợ gốc tại thời điểm 31/12/2022: 200.000.000.000 đồng;
- Hình thức đảm bảo: Tín chấp.

(10) Hợp đồng vay từ số 20 đến số 41/2019/HĐVV ngày 31/05/2019; Hợp đồng số 42/2019/HĐVV và 43/2019/HĐVV ngày 15/08/2019, với các điều khoản chi tiết sau:

- Mục đích vay: Thanh toán các gói thầu tư vấn dự án Phú Mỹ, Quận 7;
- Lãi suất: 11,5%/năm;
- Số dư nợ gốc tại thời điểm 31/12/2022: 48.000.000.000 đồng, khoản đến hạn trả trong vòng 12 tháng là 48.000.000.000 đồng;
- Hình thức đảm bảo: Tín chấp.



- (11) Hợp đồng vay từ số 113/2020/HĐV/NGS-FL đến số 125/2020/HĐV/NGS-FL ký ngày 20/08/2020, với các điều khoản chi tiết sau:
- Mục đích vay: Phục vụ cho việc cam kết bán nhà trong tương lai của Dự án Khu dân cư Phú Mỹ, phường Phú Mỹ, Quận 7;
  - Lãi suất: 14,8%/năm;
  - Thời hạn vay: 36 tháng;
  - Số dư nợ gốc tại thời điểm 31/12/2022: 26.000.000.000 đồng, khoản đến hạn trả trong vòng 12 tháng là 26.000.000.000 đồng;
  - Hình thức đảm bảo: Khoản vay được đảm bảo bằng 312.543 cổ phần của Ông Cao Trọng Hoan tại CTCP Đầu tư - Xây dựng và Kinh doanh Nhà Sài Gòn.

- (12) Số dư các khoản vay tại thời điểm 31/12/2022 bao gồm các hợp đồng và nội dung chi tiết sau:
- Mục đích vay: Phục vụ cho việc cam kết bán nhà trong tương lai của Dự án Khu dân cư Phú Mỹ, phường Phú Mỹ, Quận 7;
  - Lãi suất: Là lãi suất cho vay trung hạn tại Ngân hàng An Bình tại thời điểm cho vay (11,5%/năm) cộng thêm 3,5%/năm;
  - Thời hạn vay: 36 tháng;
  - Hình thức đảm bảo: Tín chấp;
  - Số dư nợ gốc tại thời điểm 31/12/2022 chi tiết cho từng đối tượng như sau:

Đối tượng	Hợp đồng số	Số dư nợ gốc tại ngày 31/12/2022 (VND)
- Ông Đặng Anh Kiệt	002/2019/HĐVV; 004/2019/HĐVV ngày 24/01/2019	2.000.000.000
- Bà Lê Ngọc Thảo	010/2019/HĐVV ngày 03/04/2019 012/2019/HĐVV ngày 06/05/2019	3.000.000.000
- Bà Nguyễn Thị Hồng Điệp	006/2019/HĐVV; 007/2019/HĐVV ngày 31/01/2019	2.000.000.000
- Ông Phạm Uyên Nguyên	009/2019/HĐVV ngày 20/03/2019	2.000.000.000
- Ông Tạ Khánh Hùng	015/2019/HĐVV ngày 07/05/2019	10.000.000.000
- Ông Nguyễn Thế Trường	003/2019/HĐVV ngày 24/01/2019 005/2019/HĐVV và 008/2019/HĐVV ngày 12/02/2019 045/2019/HĐVV ngày 25/11/2019 046/2020/HĐVV ngày 06/01/2020	4.000.000.000
- Bà Trần Thị Bích Phượng	006/2019/HĐVV ngày 29/01/2019	2.000.000.000
- Bà Đỗ Thị Bích Vân	047/2020/HĐVV ngày 18/02/2020	2.000.000.000
- Bà Hoàng Thị Hào	110/2020/HĐVV đến số 112/2020/HĐVV ngày 18/08/2020	6.000.000.000
- Bà Lưu Thị Kim Quế	109/2020/HĐVV ngày 18/08/2020	2.000.000.000
- Bà Nguyễn Thái Hà	049/2020/HĐVV đến số 058/2020/HĐVV tháng 08/2020	20.000.000.000
- Bà Nguyễn Thị Kim Thoa	048B/2020/HĐVV ngày 31/07/2020 Phụ lục số 048B.01/2020/PLHĐVV ngày 15/12/2020	2.000.000.000
- Bà Nguyễn Thị Phương Hiền	107/2020/HĐVV và 108/2020/HĐVV ngày 18/08/2020	4.000.000.000
- Bà Trần Kim Khánh	Từ số 059/2020/HĐVV đến số 091/2020/HĐVV ngày 06/08/2020	66.000.000.000
- Ông Cao Trọng Hoan	Từ số 092/2020/HĐV ngày 12/08/2020, Phụ lục số 048A.02/2021/PLHĐVV ngày 05/07/2021 và 15 Phụ lục từ số 02.092/2021/PLHĐV đến 02.106/2021/PLHĐV ngày 10/11/2021	36.350.000.000
		<b>163.350.000.000</b>



**17 . PHẢI TRẢ NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN**

	31/12/2022		01/01/2022	
	Giá trị	Số có khả năng trả	Giá trị	Số có khả năng trả
	VND	VND	VND	VND
<b>a) Phải trả người bán chi tiết theo nhà cung cấp có số dư lớn</b>				
- Công ty CP Phát triển nhà Bắc Trung Nam	1.388.684.811	1.388.684.811	1.388.684.811	1.388.684.811
- Công ty CP Phát triển và Kinh doanh nhà	4.581.509.652	4.581.509.652	4.581.509.652	4.581.509.652
- Công ty CP Xây dựng An Phong	19.263.436.550	19.263.436.550	19.263.436.551	19.263.436.551
- Công ty CP Xây dựng số 5	4.236.614.549	4.236.614.549	6.831.578.549	6.831.578.549
- Công ty CP Địa ốc 6	6.490.232.514	6.490.232.514	6.490.232.514	6.490.232.514
- Chi nhánh Công ty Cổ phần Phát triển Hàng hải tại Tp. HCM	5.280.000.000	5.280.000.000	5.280.000.000	5.280.000.000
- Phải trả các đối tượng khác	40.383.721.163	32.303.102.186	43.266.054.786	43.266.054.786
	<b>81.624.199.239</b>	<b>73.543.580.262</b>	<b>87.101.496.863</b>	<b>87.101.496.863</b>
<b>b) Phải trả người bán là các bên liên quan</b>	<b>11.690.185.770</b>	<b>11.690.185.770</b>	<b>11.690.185.770</b>	<b>11.690.185.770</b>
<i>(Xem thông tin chi tiết tại Thuyết minh số 41)</i>				







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

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

**Báo cáo tài chính hợp nhất**

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

**19 . CHI PHÍ PHẢI TRẢ**

	31/12/2022	01/01/2022
	VND	VND
<b>a) Ngắn hạn</b>		
- Chi phí lãi vay	282.374.461	113.936.527
- Chi phí trích trước tạm tính giá vốn bất động sản	141.443.000.969	146.568.444.532
- Chi phí phải trả khác	4.411.687.278	4.852.858.971
	<b>146.137.062.708</b>	<b>151.535.240.030</b>
<b>b) Dài hạn</b>		
- Chi phí tiền thuê đất Trung tâm Thương mại Hùng Vương	27.157.284.568	27.157.284.568
	<b>27.157.284.568</b>	<b>27.157.284.568</b>

**20 . PHẢI TRẢ KHÁC**

	31/12/2022	01/01/2022
	VND	VND
<b>a) Ngắn hạn</b>		
- Kinh phí công đoàn	220.669.287	114.840.063
- Bảo hiểm xã hội	-	4.594.484
- Bảo hiểm y tế	134.770.093	141.922.734
- Bảo hiểm thất nghiệp	30.473.606	31.586.055
- Phải trả VPĐH Công ty Kings Harmony International Ltd <sup>(1)</sup>	69.511.546.329	68.906.980.832
- Kinh phí bảo trì 2%	19.760.390.264	19.899.290.423
- Phải trả dự án hợp tác Bình Đăng	14.733.193.826	14.733.193.826
- Công ty TNHH XDTM Gia Phú	5.946.831.249	5.946.831.249
- Công ty Cổ phần Địa ốc 11- Tiền cho mượn	311.361.112	111.833.334
- Cổ tức, lợi nhuận phải trả	12.274.171.436	12.875.460.080
- Nhận ký quỹ, ký cược ngắn hạn	11.141.735.319	11.771.635.319
- Công ty Cổ phần Đầu tư Vạn Phúc Gia	22.018.587.452	20.117.096.136
- Phải trả lãi liên doanh Công ty TNHH Hoàn Cầu <sup>(2)</sup>	13.081.600.000	13.081.600.000
- Phải trả Công ty Cổ phần Địa ốc Thủ Thiêm <sup>(3)</sup>	31.059.196.105	-
- Lãi vay phải trả	47.119.688.871	19.654.322.508
- Các khoản phải trả, phải nộp khác	37.454.846.552	36.620.054.899
	<b>284.799.061.501</b>	<b>224.011.241.942</b>
<b>b) Dài hạn</b>		
- Nhận ký quỹ, ký cược dài hạn	51.906.968.907	51.017.688.864
- Phải trả về nhận vốn góp hợp tác đầu tư	722.939.878.831	722.939.878.831
+ Công ty CP Địa ốc Ngân Hiệp <sup>(4)</sup>	481.393.352.166	481.393.352.166
+ Công ty CP Đầu tư và Phát triển Nguyễn Kim <sup>(5)</sup>	174.100.421.578	174.100.421.578
+ Các hợp đồng hợp tác đầu tư liên quan đến Khu dân cư Bắc Rạch Chiếc <sup>(6)</sup>	67.446.105.087	67.446.105.087
- Các khoản phải trả, phải nộp khác	13.620.223.466	13.301.127.914
	<b>788.467.071.204</b>	<b>787.258.695.609</b>
<b>c) Trong đó, phải trả khác là các bên liên quan</b>	<b>38.941.142.753</b>	<b>7.883.054.744</b>
<b>d) Số nợ quá hạn chưa thanh toán tại CTCP Đầu tư - Xây dựng và Kinh doanh nhà Sài Gòn</b>		
- Lãi vay phải trả	38.182.801.279	-
- Phải trả khác cho các đối thi công	566.086.486	-
	<b>38.748.887.765</b>	<b>-</b>



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

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

(2) Thông tin chi tiết tại mục I (b), Thuyết minh số 38.

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

(4) 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 31/12/2022: đang kinh doanh.

(5) 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 - TNHH MTV 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;
- Thời hạn hợp tác: từ ngày ký hợp đồng đến hết ngày 05/12/2049;
- Phương thức và tỷ lệ góp vốn: Tổng Công ty góp vốn bằng giá trị thương quyền quyền sử dụng khu đất với giá trị là 45 tỷ đồng, tương ứng 15% tổng mức đầu tư dự kiến. Nguyễn Kim góp vốn bằng tiền Việt Nam đồng với giá trị là 255 tỷ đồng, tương ứng 85% tổng mức đầu tư dự kiến. Hai bên thống nhất sau khi Dự án được xây dựng hoàn thành đưa vào sử dụng và được kiểm toán, các bên sẽ cùng xác định tổng giá trị đầu tư thực tế bằng một phụ lục hợp đồng;
- Phương thức phân chia lợi nhuận: sau khi dự án xây dựng hoàn thành và được kiểm toán, quyết toán. Mỗi bên sẽ nhận sản phẩm để tự khai thác kinh doanh căn cứ theo tỷ lệ góp vốn thực tế của mỗi bên;
- Tình trạng dự án tại thời điểm 31/12/2022: đang thực hiện.

(6) Số dư bao gồm các khoản phải trả từ các hợp đồng, phụ lục hợp đồng với các tổ chức về việc đầu tư khu dân cư Bắc Rạch Chiếc, Quận 9, Thành phố Hồ Chí Minh. Chi phí đầu tư của hạ tầng Trục chính chung cho toàn dự án.



**21 . DOANH THU CHƯA THỰC HIỆN**

	31/12/2022	01/01/2022
	VND	VND
<b>a) Ngắn hạn</b>		
- Doanh thu bán nền đã xuất hóa đơn nhưng chưa bàn giao nền	11.211.449.963	11.211.449.963
- Các khoản doanh thu chưa thực hiện khác	24.900.337.006	16.429.783.949
	<b>36.111.786.969</b>	<b>27.641.233.912</b>
<b>b) Dài hạn</b>		
- Doanh thu dự án tại Công ty TNHH MTV Địa ốc Bình Thạnh	2.672.864.827	3.286.683.009
- Doanh thu nhận trước tiền thuê đất tại KCN Tân Thới Hiệp	78.558.981.718	82.501.421.826
- Các khoản doanh thu chưa thực hiện khác	2.500.000.000	5.256.363.638
	<b>83.731.846.545</b>	<b>91.044.468.473</b>

**22 . DỰ PHÒNG PHẢI TRẢ DÀI HẠN**

	31/12/2022	01/01/2022
	VND	VND
- Dự phòng bảo hành sản phẩm hàng hóa <sup>(1)</sup>	2.883.540.000	11.151.440.839
- Dự phòng phải trả khác <sup>(2)</sup>	22.470.491.798	24.087.298.669
	<b>25.354.031.798</b>	<b>35.238.739.508</b>

<sup>(1)</sup> Tại Công ty Cổ phần Địa ốc Tân Bình: Dự phòng bảo hành cho các căn hộ thuộc chung cư Khuông Việt. Mục đích của khoản dự phòng này là để chi trả các khoản chi phí sửa chữa, bảo trì căn hộ theo điều khoản bảo hành của hợp đồng mua bán căn hộ kể từ thời điểm nghiệm thu công trình với thời gian bảo hành 60 tháng. Ngày 24/01/2023, thời hạn bảo hành chung cư Khuông Việt kết thúc, do đó Công ty đã hoàn nhập khoản dự phòng trích lập của các năm trước không sử dụng hết vào thu nhập khác trong năm.

<sup>(2)</sup> Tại Công ty TNHH MTV Địa ốc Bình Thạnh: Công ty đã lập dự phòng phải trả chênh lệch giá vàng do không có nền nhà giao của 02 dự án bị thu hồi. Cụ thể: Dự án dọc trục Đinh Bộ Lĩnh còn 19 nền chưa bàn giao, Dự án Khu nhà ở ven sông Sài Gòn còn 23 nền chưa bàn giao. Các khoản dự phòng này được trích lập theo chính sách riêng của Công ty trên cơ sở nguyên tắc thận trọng. Tuy nhiên hiện nay chưa có quy định hướng dẫn cụ thể về việc đánh giá lại chênh lệch giá vàng (Thông tin chi tiết tại mục I (e), Thuyết minh số 38).



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

Số 41 Trương Nguyễn Anh, Phường Bến Thành, Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam

**Báo cáo tài chính hợp nhất**  
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2022

**23 . VỐN CHỦ SỞ HỮU**

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

	Vốn đầu tư của Chủ sở hữu		Thặng dư vốn cổ phần	Vốn khác của Chủ sở hữu		Quỹ đầu tư phát triển	Lợi nhuận chưa phân phối		Lợi ích cổ đông không kiểm soát		Cộng
	VND	VND	VND	VND	VND	VND	VND	VND	VND	VND	VND
<b>Số dư đầu kỳ trước</b>	<b>3.940.339.865.326</b>	<b>14.229.000</b>	<b>14.229.000</b>	<b>6.004.955</b>	<b>1.013.903.376.052</b>	<b>813.174.169.668</b>	<b>179.334.503.325</b>	<b>5.946.772.148.326</b>			
Lãi trong kỳ	-	-	-	-	-	-	177.789.821.600	1.925.835.448	179.715.657.048		
Chia cổ tức năm trước	-	-	-	-	-	-	-	(9.693.280.000)	(9.693.280.000)		
Trích lập các quỹ	-	-	-	-	28.994.565.593	(32.623.114.899)	(464.467.079)	(4.093.016.385)			
Trích quỹ khen thưởng phúc lợi	-	-	-	-	-	(3.843.864.578)	(830.232.855)	(4.674.097.433)			
Nộp lợi nhuận về Ngân sách Nhà nước	-	-	-	-	-	(76.850.602.559)	-	(76.850.602.559)			
Giảm khác	-	-	-	-	-	(71.600.615.725)	(3.176.203.199)	(74.776.818.924)			
<b>Số dư cuối kỳ trước</b>	<b>3.940.339.865.326</b>	<b>14.229.000</b>	<b>14.229.000</b>	<b>6.004.955</b>	<b>1.042.897.941.645</b>	<b>806.045.793.507</b>	<b>167.096.155.640</b>	<b>5.956.399.990.073</b>			
<b>Số dư đầu năm nay</b>	<b>3.940.339.865.326</b>	<b>14.229.000</b>	<b>14.229.000</b>	<b>6.004.955</b>	<b>1.042.897.941.645</b>	<b>806.045.793.507</b>	<b>167.096.155.640</b>	<b>5.956.399.990.073</b>			
Lãi trong kỳ	-	-	-	-	-	192.950.525.770	2.982.723.736	195.933.249.506			
Trích lập Quỹ đầu tư phát triển	-	-	-	-	35.702.057.244	(35.702.057.244)	-	-			
Chi trả cổ tức kỳ trước	-	-	-	-	-	-	(4.136.380.644)	(4.136.380.644)			
Nộp lợi nhuận về Ngân sách Nhà nước	-	-	-	-	-	(95.914.589.427)	-	(95.914.589.427)			
Trích Quỹ Khen thưởng phúc lợi	-	-	-	-	-	(3.735.538.093)	(967.394.436)	(4.702.932.529)			
Tặng, giảm khác	-	-	-	-	506.916.330	(3.870.958.394)	(583.282.716)	(3.947.324.780)			
<b>Số dư cuối năm nay</b>	<b>3.940.339.865.326</b>	<b>14.229.000</b>	<b>14.229.000</b>	<b>6.004.955</b>	<b>1.079.106.915.219</b>	<b>859.773.176.119</b>	<b>164.391.821.580</b>	<b>6.043.632.012.199</b>			

006/ NH VHH TOA CH



**TỔNG CÔNG TY ĐỊA ỐC SÀI GÒN TNHH MỘT THÀNH VIÊN**Số 41 Sương Nguyệt Ánh, Phường Bến Thành, Quận 1,  
Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam**Báo cáo tài chính hợp nhất**

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

**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
	<b>100%</b>	<b>3.940.339.865.326</b>	<b>100%</b>	<b>3.940.339.865.326</b>

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

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

**d) Các quỹ của công ty**

	31/12/2022	01/01/2022
	VND	VND
Quỹ đầu tư phát triển	1.079.106.915.219	1.042.897.941.645
	<b>1.079.106.915.219</b>	<b>1.042.897.941.645</b>

**24 . CÁC KHOẢN MỤC NGOÀI BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT****a) Tài sản nhận giữ hộ**

	31/12/2022	01/01/2022
	VND	VND
<b>Tài sản nhận giữ hộ nhà nước (Nguyên giá bằng giá trị còn lại)</b>		
Chung cư Gò Dầu II - Lô A (Căn 019)	168.631.354	168.631.354
Chung cư Gò Dầu II - Lô A (Căn 020)	168.631.354	168.631.354
Chung cư Gò Dầu II - Lô B (Căn 016)	181.857.344	181.857.344
Chung cư Gò Dầu II - Lô B (Căn 017)	181.857.344	181.857.344
Chung cư Gò Dầu II - Lô B (Căn 020)	134.336.832	134.336.832
Chung cư Gò Dầu II - Lô B (Căn 021)	134.336.832	134.336.832
Cư xá Tân Thạnh (Nhà trệt B10)	155.299.046	155.299.046
Cư xá Gò Dầu 3 (nền F33)	-	-
Cư xá Gò Dầu 3 (nền C13)	203.496.258	203.496.258
Căn 32.02A Hùng Vương plaza	4.201.138.828	4.201.138.828
Mặt bằng 131A Nguyễn Trãi	-	-
<b>Tài sản hình thành trong tương lai</b>		
Khu A - TM Hùng Vương	342.659.620.434	342.659.620.434
Khu B - TM Hùng Vương	103.662.418.178	103.662.418.178
Khu thương mại An Đông 2 (tầng hầm đến tầng 7)	-	-
Quyền khai thác khách sạn Tân Đào Viên (*)	-	-
	<b>451.851.623.804</b>	<b>451.851.623.804</b>

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

**b) Ngoại tệ các loại**

	31/12/2022	01/01/2022
- Đô la Mỹ (USD)	2.861,73	2.861,73



**TỔNG CÔNG TY ĐỊA ỐC SÀI GÒN TNHH MỘT THÀNH VIÊN**Số 41 Sương Nguyệt Ánh, Phường Bến Thành, Quận 1,  
Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam**Báo cáo tài chính hợp nhất**

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

**c) Nợ khó đòi đã xử lý**

- Nợ khó đòi đã xử lý tại Công ty TNHH MTV Địa ốc Bình Thạnh

31/12/2022	01/01/2022
VND	VND
3.113.830.997	3.113.830.997
<b>3.113.830.997</b>	<b>3.113.830.997</b>

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

Doanh thu cung cấp dịch vụ cho thuê  
Doanh thu bán hàng hóa bất động sản  
Doanh thu hợp đồng xây dựng  
Doanh thu khác

Năm 2022	Năm 2021
VND	VND
126.196.077.230	95.468.943.441
62.479.922.181	207.956.905.510
48.162.682.703	32.311.538.085
13.767.989.998	13.473.140.969
<b>250.606.672.112</b>	<b>349.210.528.005</b>
<b>23.136.513.262</b>	<b>22.239.643.558</b>

Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ đối với các bên liên quan  
(Xem thông tin chi tiết tại Thuyết minh 41)

**26 . CÁC KHOẢN GIẢM TRỪ DOANH THU**

Giảm giá hàng bán  
Hàng bán bị trả lại

Năm 2022	Năm 2021
VND	VND
152.787.893	127.858.080
462.676.098	1.141.436.283
<b>615.463.991</b>	<b>1.269.294.363</b>

**27 . GIÁ VỐN HÀNG BÁN**

Giá vốn dịch vụ đã cung cấp  
Giá vốn hàng hóa bất động sản  
Giá vốn xây lắp

Năm 2022	Năm 2021
VND	VND
41.250.782.297	44.482.559.549
46.386.193.045	168.611.542.598
46.534.571.302	14.028.846.027
<b>134.171.546.644</b>	<b>227.122.948.174</b>

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

Lãi tiền gửi, tiền cho vay  
Chiết khấu thanh toán, lãi bán hàng trả chậm  
Cổ tức, lợi nhuận được chia  
Lãi chênh lệch tỷ giá, chênh lệch giá vàng trong năm  
Lãi chênh lệch tỷ giá chưa thực hiện  
Lãi chênh lệch giá vàng thỏa thuận lại  
Lãi tiền vay đã vốn hóa các năm trước

Năm 2022	Năm 2021
VND	VND
36.174.001.736	29.072.320.980
723.686.758	1.217.266.026
94.232.635.347	95.977.165.882
5.238.927.831	4.198.434.387
5.333.130.545	-
117.054.000	71.133.960
9.461.917.808	-
<b>151.281.354.025</b>	<b>130.536.321.235</b>
<b>84.491.790.075</b>	<b>92.962.541.682</b>

Doanh thu hoạt động tài chính đối với các bên liên quan  
(Xem thông tin chi tiết tại Thuyết minh 41)



**29 . CHI PHÍ TÀI CHÍNH**

	Năm 2022	Năm 2021
	VND	VND
Lãi tiền vay	4.655.404.184	1.598.823.090
Chiết khấu thanh toán, lãi mua hàng trả chậm	1.533.588.698	436.832.565
Lỗ chênh lệch tỷ giá, lỗ giá vàng trong năm	3.600.000	4.485.915.840
Lỗ chênh lệch tỷ giá chưa thực hiện	-	1.916.707.780
Dự phòng / (Hoàn nhập) dự phòng giảm giá các khoản đầu tư	3.595.500.000	(1.178.100.000)
Chi phí tài chính khác	69.074.934	72.697.012
	<b>9.857.167.816</b>	<b>7.332.876.287</b>

**30 . CHI PHÍ BÁN HÀNG**

	Năm 2022	Năm 2021
	VND	VND
Chi phí dịch vụ mua ngoài	328.904.275	958.580.845
Chi phí khác bằng tiền	1.070.307.931	200.465.111
Chi phí bảo hành	200.660.182	413.988.761
	<b>1.599.872.388</b>	<b>1.573.034.717</b>

**31 . CHI PHÍ QUẢN LÝ DOANH NGHIỆP**

	Năm 2022	Năm 2021
	VND	VND
Chi phí nguyên liệu, vật liệu	12.444.829.565	11.530.937.748
Chi phí nhân công	61.285.871.809	59.889.237.842
Chi phí khấu hao tài sản cố định	2.787.219.036	3.286.995.909
Chi phí dự phòng	17.892.664.314	2.223.281.179
Thuế, phí, lệ phí	5.308.742.770	4.575.441.563
Chi phí dịch vụ mua ngoài	8.708.700.543	7.162.855.612
Chi phí khác bằng tiền	12.644.325.997	15.307.655.765
	<b>121.072.354.034</b>	<b>103.976.405.618</b>

**32 . THU NHẬP KHÁC**

	Năm 2022	Năm 2021
	VND	VND
Thu nhập từ nhượng bán, thanh lý tài sản cố định	33.393.637	712.000.001
Hoàn nhập dự phòng chi phí bảo hành chung cư Khuông Việt	7.928.027.504	-
Tiền thưởng, phạt thu được	402.586.653	858.855.620
Thu nhập khác	14.530.365.975	3.059.751.907
	<b>22.894.373.769</b>	<b>4.630.607.528</b>



**TỔNG CÔNG TY ĐỊA ỐC SÀI GÒN TNHH MỘT THÀNH VIÊN**Số 41 Trương Nguyệt Ánh, Phường Bến Thành, Quận 1,  
Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam**Báo cáo tài chính hợp nhất**

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

**33 . CHI PHÍ KHÁC**

	Năm 2022	Năm 2021
	VND	VND
Các khoản bị phạt	2.296.372.908	939.156.472
Chi phí khác	1.861.419.759	5.489.613.486
	<b>4.157.792.667</b>	<b>6.428.769.958</b>

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

	Năm 2022	Năm 2021
	VND	VND
Chi phí thuế TNDN của Công ty mẹ	7.825.424.019	3.935.699.965
Chi phí thuế TNDN của các công ty con	2.392.219.662	9.833.242.836
Chi phí thuế TNDN hiện hành (thuế suất 20%)	<b>10.217.643.681</b>	<b>13.768.942.801</b>

**35 . THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP HOẢN LẠI****a) Tài sản thuế thu nhập hoãn lại**

	Năm 2022	Năm 2021
	VND	VND
- Thuế suất thuế TNDN sử dụng để xác định giá trị tài sản thuế thu nhập hoãn lại	20%	20%
- Tài sản thuế thu nhập hoãn lại liên quan đến khoản chênh lệch tạm thời được khấu trừ	12.986.772.294	18.203.606.253
<b>Tài sản thuế thu nhập hoãn lại</b>	<b>12.986.772.294</b>	<b>18.203.606.253</b>

**b) Chi phí thuế TNDN hoãn lại**

	Năm 2022	Năm 2021
	VND	VND
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại phát sinh từ các khoản chênh lệch tạm thời phải chịu thuế	5.221.833.959	4.985.487.055
	<b>5.221.833.959</b>	<b>4.985.487.055</b>

**36 . CÔNG CỤ TÀI CHÍNH**

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

	Giá trị ghi sổ kế toán			
	31/12/2022		01/01/2022	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
	VND	VND	VND	VND
<b>Tài sản tài chính</b>				
Tiền và các khoản tương đương tiền	839.729.058.283	-	829.788.117.378	-
Phải thu khách hàng, phải thu khác	1.053.390.566.398	(28.321.481.038)	1.213.818.708.028	(10.443.586.044)
Các khoản cho vay	378.299.798.159	-	121.895.214.894	-
Đầu tư dài hạn	218.933.093.410	(4.712.400.000)	218.933.093.410	(1.116.900.000)
	<b>2.490.352.516.250</b>	<b>(33.033.881.038)</b>	<b>2.384.435.133.710</b>	<b>(11.560.486.044)</b>



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

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

**Báo cáo tài chính hợp nhất**

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

	Giá trị ghi sổ kế toán	
	31/12/2022	01/01/2022
	VND	VND
<b>Nợ phải trả tài chính</b>		
Vay và nợ	585.275.527.203	587.944.852.988
Phải trả người bán, phải trả khác	1.154.890.331.944	1.098.371.434.414
Chi phí phải trả	173.294.347.276	178.692.524.598
	<b>1.913.460.206.423</b>	<b>1.865.008.812.000</b>

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 hợp nhất và thuyết minh thông tin đối với công cụ tài chính nhưng không đưa ra hướng dẫn tương đương cho việc đánh giá và ghi nhận giá trị hợp lý của các tài sản tài chính và nợ phải trả tài chính, ngoại trừ các khoản trích lập dự phòng nợ phải thu khó đòi đã được nêu chi tiết tại các Thuyết minh liên quan.

**Quản lý rủi ro tài chính**

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

**Rủi ro thị trường**

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

**Rủi ro về giá:**

Tổng Công ty chịu rủi ro về giá của các công cụ vốn phát sinh từ các khoản đầu tư cổ phiếu ngắn hạn và dài hạn do tính không chắc chắn về giá tương lai của cổ phiếu đầu tư. Các khoản đầu tư cổ phiếu dài hạn được nắm giữ với mục đích chiến lược lâu dài, tại thời điểm kết thúc kỳ kế toán năm Tổng Công ty chưa có kế hoạch bán các khoản đầu tư này.

	Từ 1 năm trở xuống	Trên 1 năm đến 5 năm	Trên 5 năm	Cộng
	VND	VND	VND	VND
<b>Tại ngày 31/12/2022</b>				
Đầu tư dài hạn	-	211.220.693.410	3.000.000.000	214.220.693.410
	-	<b>211.220.693.410</b>	<b>3.000.000.000</b>	<b>214.220.693.410</b>
<b>Tại ngày 01/01/2022</b>				
Đầu tư dài hạn	-	214.816.193.410	3.000.000.000	217.816.193.410
	-	<b>214.816.193.410</b>	<b>3.000.000.000</b>	<b>217.816.193.410</b>

**Rủi ro về tỷ giá hối đoái:**

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

**Rủi ro về lãi suất:**

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



**Rủi ro tín dụng**

Rủi ro tín dụng là rủi ro mà một bên tham gia trong một công cụ tài chính hoặc hợp đồng không có khả năng thực hiện được nghĩa vụ của mình dẫn đến tổn thất về tài chính cho Tổng Công ty. Tổng Công ty có các rủi ro tín dụng từ hoạt động sản xuất kinh doanh (chủ yếu đối với các khoản phải thu khách hàng) và hoạt động tài chính (bao gồm tiền gửi ngân hàng, 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
<b>Tại ngày 31/12/2022</b>				
Tiền và các khoản tương đương tiền	839.729.058.283	-	-	839.729.058.283
Phải thu khách hàng, phải thu khác	930.641.412.037	94.427.673.323	-	1.025.069.085.360
Các khoản cho vay	378.299.798.159	-	-	378.299.798.159
	<b>2.148.670.268.479</b>	<b>94.427.673.323</b>	<b>-</b>	<b>2.243.097.941.802</b>

**Tại ngày 01/01/2022**

Tiền và các khoản tương đương tiền	829.788.117.378	-	-	829.788.117.378
Phải thu khách hàng, phải thu khác	1.109.857.531.698	93.517.590.286	-	1.203.375.121.984
Các khoản cho vay	82.470.313.271	39.424.901.623	-	121.895.214.894
	<b>2.022.115.962.347</b>	<b>132.942.491.909</b>	<b>-</b>	<b>2.155.058.454.256</b>

**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 do thiếu vốn. Rủi ro thanh khoản của Tổng Công ty chủ yếu phát sinh từ việc các tài sản tài chính và nợ phải trả tài chính có các thời điểm đáo hạn khác nhau.

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

	Từ 1 năm trở xuống VND	Trên 1 năm đến 5 năm VND	Trên 5 năm VND	Cộng VND
<b>Tại ngày 31/12/2022</b>				
Vay và nợ	358.525.527.203	226.750.000.000	-	585.275.527.203
Phải trả người bán, phải trả khác	366.423.260.740	788.467.071.204	-	1.154.890.331.944
Chi phí phải trả	146.137.062.708	27.157.284.568	-	173.294.347.276
	<b>871.085.850.651</b>	<b>1.042.374.355.772</b>	<b>-</b>	<b>1.913.460.206.423</b>
<b>Tại ngày 01/01/2022</b>				
Vay và nợ	177.344.852.988	410.600.000.000	-	587.944.852.988
Phải trả người bán, phải trả khác	311.112.738.805	787.258.695.609	-	1.098.371.434.414
Chi phí phải trả	151.535.240.030	27.157.284.568	-	178.692.524.598
	<b>639.992.831.823</b>	<b>1.225.015.980.177</b>	<b>-</b>	<b>1.865.008.812.000</b>

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.



**37 . THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRONG BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT**

a) Số tiền đi vay thực thu trong năm		
Tiền thu từ đi vay theo kế ước thông thường	95.826.468.293	49.704.680.836
b) Số tiền đã thực trả gốc vay trong năm		
Tiền trả nợ gốc vay theo kế ước thông thường	98.495.794.078	68.590.461.270

**38 . THÔNG TIN KHÁC**

**I. Tại Công ty TNHH MTV Địa ốc Bình Thạnh (Sau đây gọi tắt là "Công ty Địa ốc Bình Thạnh")**

**a. Nghĩa vụ thuế và tiền sử dụng đất của một số dự án triển khai thực hiện đã lâu:**

Do ảnh hưởng của việc điều chỉnh quy hoạch chung đường Phạm Văn Đồng, Công ty Địa ốc Bình Thạnh hiện chưa có quyết định giao đất chính thức và chưa có thông báo nộp tiền sử dụng đất đối với các khu đất thuộc chương trình tái định cư giải tỏa nhà trên và ven kênh Nhiêu Lộc - Thị Nghè. Đây là dự án được đầu tư theo chỉ đạo của UBND Thành phố Hồ Chí Minh và đã đưa vào kinh doanh tiêu thụ từ năm 1999 trở về trước. Công ty đang chờ thông báo chính thức của cơ quan thuế và đã trích trước tiền sử dụng đất dự kiến còn phải nộp của các dự án trên vào chi phí với tổng số tiền 8.356.344.403 đồng, cụ thể như sau:

+ Tiền sử dụng đất dự án Chung cư 327/8 Nơ Trang Long	1.583.428.508 đồng
+ Tiền sử dụng đất dự án Chung cư 327/9 Nơ Trang Long	1.776.567.445 đồng
+ Tiền sử dụng đất dự án Chung cư 327/9B Nơ Trang Long	2.670.232.988 đồng
+ Tiền sử dụng đất dự án 95 căn chung cư Nơ Trang Long	2.326.115.462 đồng

**b. Vấn đề liên quan đến công nợ với Công ty TNHH Hoàn Cầu (Sau đây gọi tắt là "Hoàn Cầu"):**

Đây là dự án liên doanh do 02 đơn vị cùng góp vốn theo tỷ lệ 50/50 để thực hiện dự án Khu Cảnh quan Bờ sông Sài Gòn từ năm 1997-1999 số tiền là 18,6 tỷ đồng. Đến cuối năm 2002, Công ty Địa ốc Bình Thạnh đã chi hoàn trả 100% giá trị vốn góp cho Hoàn Cầu, đồng thời, chi trả số tiền lãi tạm kết dư của dự án từ các năm 2002, 2003, 2004 với tổng số tiền là 13.081.600.000 đồng. Đến thời điểm 31/12/2022, dự án vẫn còn tiếp diễn và chưa hoàn tất đóng ranh kết thúc dự án, hàng năm các bên vẫn thực hiện đối chiếu công nợ.

Tại Công văn số 451/TCT-TCKT-VP ngày 14/05/2020 của Tổng Công ty Địa ốc Sài Gòn TNHH MTV đã có ý kiến chỉ đạo, kiến nghị Công ty TNHH MTV Địa ốc Bình Thạnh phải thu hồi ngay số tiền 13.081.600.000 đồng đã cho mượn, trách nhiệm thực hiện thuộc về các bên ký hợp đồng. Trường hợp khó khăn trong quá trình thực hiện thì nên tham vấn luật sư, xem xét khả năng khởi kiện tòa án. Đến thời điểm 31/12/2022, mặc dù đã có nhiều công văn trao đổi giữa các bên, Công ty Địa ốc Bình Thạnh và Hoàn Cầu chưa thống nhất phương án hoàn trả số tiền đã tạm mượn, do đó, Công ty Địa ốc Bình Thạnh đang tham vấn luật sư, chuẩn bị hồ sơ khởi kiện tại Tòa án để thu hồi công nợ này.

**c. Xử lý trách nhiệm và bồi thường thiệt hại vốn Nhà nước đối với các cá nhân có liên quan:**

Ngày 21/05/2019, Công ty Địa ốc Bình Thạnh có đơn khởi kiện số 275/ĐOBT gửi đến Tòa án nhân dân Quận Bình Thạnh, TP. Hồ Chí Minh, khởi kiện Ông Nguyễn Bửu Diệt - Giám đốc Xí nghiệp Xây lắp của Công ty để thu hồi công nợ với số tiền đề nghị thu hồi là: 5.640.283.837 đồng (trong đó tiền vốn: 2.311.573.545 đồng và tiền lãi phát sinh là 3.328.710.292 đồng). Ông Diệt đã chủ động nộp cho Công ty Địa ốc Bình Thạnh số tiền là 200 triệu đồng để xin tạm khắc phục hậu quả. Đến thời điểm 31/12/2022, Công ty Địa ốc Bình Thạnh đang chờ Tòa án nhân dân Quận Bình Thạnh đưa ra xét xử sau 2 phiên hòa giải không thành nhằm thu hồi công nợ đối với Ông Nguyễn Bửu Diệt.



***d. Công nợ phải thu Công ty TNHH MTV Dịch vụ Công ích Quận Bình Thạnh (Sau đây gọi tắt là "BTPS"):***

Theo chỉ đạo của Ủy ban Nhân dân Thành phố, BTPS thực hiện thu hộ Công ty Địa ốc Bình Thạnh khoản công nợ khách hàng mua nhà tái định cư của 10 khối chung cư phục vụ tái định cư khu kênh Nhiêu Lộc - Thị Nghè với tổng số tiền phải thu (nợ gốc) là: 26.312.289.815 đồng. Đồng thời, khoản vay của Công ty Địa ốc Bình Thạnh tại Quỹ Đầu tư Phát triển Đô Thị với số tiền 20.905.000.000 đồng cũng giao cho BTPS chi hộ. Tuy nhiên, đối với khoản chênh lệch sau khi bù trừ thu hộ, chi hộ là 5.407.289.815 đồng, BTPS không đồng ý chuyển trả lại cho Công ty Địa ốc Bình Thạnh do quyết định chỉ đạo không nêu rõ phương án xử lý khoản chênh lệch.

Thanh tra Thành phố đã có Văn bản số 769/BC-TTTP-P6 ngày 19/12/2018 kiến nghị UBND Thành phố xem xét chuyển trả cho Công ty Địa ốc Bình Thạnh số tiền 5.407.289.815 đồng, hiện số tiền trên đã được tạm giữ vào tài khoản của Thanh tra Thành phố, chờ UBND Thành phố có ý kiến chấp thuận kiến nghị của Sở Tài chính và Thanh tra Thành phố sẽ chuyển trả cho Công ty Địa ốc Bình Thạnh.

Công ty Địa ốc Bình Thạnh đã gửi nhiều văn bản, công văn kiến nghị UBND Thành phố, Thanh tra Thành phố xem xét giải quyết, chuyển trả số tiền nêu trên cho Công ty. Đến thời điểm 31/12/2022, Công ty đang tiếp tục theo dõi và đôn đốc các cơ quan có thẩm quyền giải quyết, thu hồi công nợ.

***e. Các trường hợp khách hàng trả trước tiền để mua nền, nhà nhưng dự án bị thu hồi, không có nền giao cho khách hàng:***

Đây là các khoản công nợ khách hàng trả tiền trước để mua nền, mua nhà tại các dự án: Dự án dọc trục Đinh Bộ Lĩnh Phường 26 (Còn 19 nền chưa bàn giao) và dự án Khu nhà ở ven sông Sài Gòn Phường 25 (Còn 22 nền chưa bàn giao). Do các dự án đã bị thu hồi, dẫn đến không có nền hoặc nhà để giao cho khách hàng, Công ty Địa ốc Bình Thạnh có khả năng bị thiệt hại rất lớn nếu Nhà nước không có chính sách hỗ trợ hoặc đền bù bằng đất cho Công ty.

Về tài chính, Công ty Địa ốc Bình Thạnh đã lập dự phòng phải trả chênh lệch giá vàng do không có nền nhà giao của 02 dự án trên. Các khoản dự phòng này được trích lập theo chính sách riêng của Công ty trên cơ sở nguyên tắc thận trọng. Tuy nhiên hiện nay chưa có quy định hướng dẫn cụ thể về việc đánh giá lại chênh lệch giá vàng. (Chi tiết tại *Thuyết minh số 22*)

***f. Tiền sử dụng đất của các dự án đang chờ cơ quan có thẩm quyền giải quyết:***

- Đối với Dự án chung cư 346 Phan Văn Trị, Phường 11; chung cư 23/49 Đinh Tiên Hoàng và chung cư 67/4 Đinh Tiên Hoàng, Phường 3:

Công ty đã nộp hồ sơ xin miễn nộp tiền sử dụng đất đối với các cư dân bị giải tỏa được bố trí tái định cư về các chung cư nói trên của Công ty và có xác nhận của UBND Quận Bình Thạnh theo Biên bản làm việc ngày 19/08/2019 với Chi cục thuế Quận Bình Thạnh. Tuy nhiên ngày 19/03/2021, Cục thuế TP. Hồ Chí Minh có công văn số 4168/CTTPHCM-QLĐ về việc không thể xem xét giải quyết miễn nộp tiền sử dụng đất cho các hộ dân nêu trên do hồ sơ không đáp ứng được các quy định có liên quan. Công ty Địa ốc Bình Thạnh không đồng thuận với quyết định này và đã gửi công văn giải trình và kiến nghị Cục thuế Thành phố tiếp tục xem xét giải quyết vụ việc. Đến thời điểm 31/12/2022, Công ty chưa nhận được phản hồi từ các cơ quan có thẩm quyền.

Riêng đối với chung cư 23/49 Đinh Tiên Hoàng, Công ty Địa ốc Bình Thạnh đã tạm nộp tiền thuê đất tương ứng với diện tích đất ở và nộp hồ sơ xin miễn nộp tiền sử dụng đất đối với diện tích đất giao thông công cộng. Đến thời điểm 31/12/2022, Công ty Địa ốc Bình Thạnh đang trình Sở Tài nguyên và Môi trường phê duyệt điều chỉnh ranh giao đất tại dự án và trình UBND Thành phố điều chỉnh nội dung quyết định giao đất liên quan đến phần diện tích đất giao thông công cộng đề nghị không tính tiền sử dụng đất cho Công ty.



- Đối với Dự án khu nhà ở chung cư Trường Sa, Phường 17:

Tại Thông báo số 328/TB-VP ngày 05/05/2017, UBND Thành phố chỉ đạo: "Giao Sở Tài nguyên và Môi trường hướng dẫn Công ty TNHH MTV Địa ốc Bình Thạnh nộp tiền sử dụng đất ở tăng thêm theo văn bản số 1125/TNMT-QSLĐĐ ngày 14/02/2015 của Sở Tài nguyên và Môi trường".

Thực hiện theo chỉ đạo nói trên và theo Công văn số 1143/STNMT-QLĐ ngày 19/02/2020 của Sở Tài nguyên và Môi trường, Công ty Địa ốc Bình Thạnh đã ký hợp đồng với đơn vị độc lập để xác định diện tích đất tăng thêm, đồng thời gửi nhiều văn bản kiến nghị Sở Tài nguyên và Môi trường xác định chính xác diện tích phải nộp bổ sung tiền sử dụng đất đối với diện tích đất tăng thêm là 58,6 m<sup>2</sup>.

Tại Công văn số 3574/STNMT-QLĐ ngày 14/05/2021, Sở Tài nguyên và Môi trường phản hồi căn cứ theo quy định của Luật đất đai phải xác định toàn bộ diện tích đất khuôn viên chung cư phù hợp quy hoạch đất ở và phải tính thu tiền sử dụng đất đối với toàn bộ diện tích này, đề nghị Công ty Địa ốc Bình Thạnh phải nộp bổ sung tiền sử dụng đất và sớm hoàn tất công tác bồi thường, giải phóng mặt bằng để Sở trình UBND Thành phố xem xét giải quyết.

Phức đáp Công văn trên, Công ty Địa ốc Bình Thạnh tiếp tục gửi Văn bản số 314/ĐOBT-QLDA ngày 24/05/2021 nhằm kiến nghị Sở xác định diện tích đất ở mà đơn vị phải nộp bổ sung tiền sử dụng đất. Đến thời điểm 31/12/2022, Công ty đang tiếp tục làm việc với các cơ quan có thẩm quyền.

- Đối với dự án khu nhà ở dọc trục Đinh Bộ Lĩnh, Phường 26:

Do diện tích đất thực tế sử dụng của dự án giảm so với diện tích được giao theo Quyết định giao đất, Công ty Địa ốc Bình Thạnh đang phối hợp làm việc với UBND Quận Bình Thạnh và Sở Tài nguyên và Môi trường để hoàn tất hồ sơ pháp lý xin điều chỉnh ranh thu hồi giao đất dự án tại khu quy hoạch dọc trục Đinh Bộ Lĩnh Phường 26, Quận Bình Thạnh làm cơ sở để trình UBND Thành phố điều chỉnh ranh giao đất theo quy hoạch được phê duyệt.

Đến thời điểm 31/12/2022, Công ty Địa ốc Bình Thạnh chưa thực hiện được việc quyết toán tiền sử dụng đất với cơ quan thuế do dự án chưa có quyết định điều chỉnh ranh giao đất chính thức.

- Đối với dự án khu nhà ở Bắc Đinh Bộ Lĩnh, Phường 26:

Tại dự án này, Công ty Địa ốc Bình Thạnh đã thực hiện bồi hoàn phần lớn diện tích đất của dự án và nộp tiền sử dụng đất một phần diện tích của dự án. Công ty đang trong quá trình nộp hồ sơ đề nghị chấp thuận đầu tư và đề nghị phê duyệt quyết định đầu tư xây dựng chung cư A5 - A6 theo Luật đầu tư hiện hành. Đến thời điểm 31/12/2022, Công ty đang chờ ý kiến giải quyết của các cơ quan có thẩm quyền và sẽ thực hiện quyết toán tiền sử dụng đất với cơ quan thuế sau khi có quyết định giao đất.

## **II. Tại Công ty Cổ phần Địa ốc 10**

Dự án Khu dân cư Bắc Rạch Chiếc, Công ty Cổ phần Địa ốc 10 đang tiến hành giải trình về các thủ tục theo quy định Nhà nước.

Công ty Cổ phần Địa ốc 10 góp vốn thành lập Công ty Cổ phần Đầu tư Nhà Rông theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp Công ty Cổ phần đăng ký lần đầu số 0314371943, đăng ký thay đổi lần 02 ngày 26/11/2018, với số vốn điều lệ là 677.000.000.000 đồng, tỷ lệ góp vốn của Công ty là 31,00% vốn điều lệ. Hiện nay, Công ty Cổ phần Địa ốc 10 chưa góp vốn điều lệ.

## **III. Tại Công ty Cổ phần Phát triển Địa ốc Sài Gòn 5 (Sau đây gọi tắt là "Công ty Địa ốc Sài Gòn 5")**

Khoản phải thu Công ty TNHH Tân Thịnh An ("Tân Thịnh An") với số dư phải thu khách hàng là 138.709.407.828 đồng và số dư phải thu khác là 8.904.324.956 đồng là khoản phải thu theo hợp đồng số 89/2008/HĐCN-QSD ngày 18/02/2008. Theo hợp đồng này, khi Công ty Địa ốc Sài Gòn 5 bàn giao mặt bằng khu thương mại thuộc dự án Chung cư kết hợp với Siêu thị Lakai tại Phường 7, Quận 5, TP.HCM thì Tân Thịnh An thanh toán trước 45% giá trị hợp đồng và phần còn lại sẽ thanh toán khi Công ty Địa ốc Sài Gòn 5 hoàn tất sang tên. Năm 2009, Công ty Địa ốc Sài Gòn 5 đã bàn giao mặt bằng và năm 2012 đã chuyển tên trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và quyền sở hữu nhà ở cho Tân Thịnh An nhưng Tân Thịnh An không nhận Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và quyền sở hữu nhà ở, không xác nhận nợ, không chấp nhận thanh toán phần giá trị còn lại của hợp đồng. Ban Giám đốc Công ty Địa ốc Sài Gòn 5 tin tưởng khả năng sẽ thu hồi được khoản nợ này vì Công ty Địa ốc Sài Gòn 5 đã được Tòa án cấp phúc thẩm tuyên án và vụ việc đang được giải quyết theo quy định của pháp luật.



**39 . NỢ TIỀN TÀNG**

*Tại Công ty Cổ phần Đầu tư - Xây dựng và Kinh doanh nhà Sài Gòn ( Sau đây gọi tắt là "Công ty Kinh doanh Nhà Sài Gòn")*

Theo Công văn số 3714/KTST-KT ngày 22/10/2002 của Kiến trúc sư trưởng TP. Hồ Chí Minh về việc thỏa thuận kiến trúc - quy hoạch công trình "Cụm chung cư cao tầng tại Phường 12, Quận 3, TP. Hồ Chí Minh" thì diện tích xây chung cư là 7.527 m<sup>2</sup> và phần diện tích công cộng là 2.531 m<sup>2</sup>. Theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số GCN CT 20928 ngày 04/11/2013 do Sở Tài Nguyên và Môi trường cấp cho Công ty Kinh doanh Nhà Sài Gòn, diện tích đất xây dựng chung cư là 7.464 m<sup>2</sup> (trong đó 2.998,1 m<sup>2</sup> giao đất có thu tiền sử dụng đất và 4.465,9 m<sup>2</sup> giao đất không thu tiền sử dụng đất). Hiện nay, các cơ quan có liên quan đang đề nghị xác định nghĩa vụ nộp tiền sử dụng đất bổ sung cho 4.465,9 m<sup>2</sup> đất công cộng. Công ty Kinh doanh Nhà Sài Gòn sẽ phải nộp bổ sung khoản tiền sử dụng đất này cho Nhà nước khi có quyết định chính thức của các cơ quan chức năng.

Hiện tại còn 6 hộ dân chưa chịu di dời để trả mặt bằng cho Công ty Kinh doanh Nhà Sài Gòn thực hiện xây dựng các công trình còn lại tại chung cư Phường 12, Quận 3, TP. Hồ Chí Minh do tiền đền bù đất chưa sát với giá thị trường. Tuy nhiên, Công ty Kinh doanh Nhà Sài Gòn và Ban đền bù giải phóng mặt bằng Quận 3 chưa chấp nhận với các đòi hỏi của các hộ dân này. Vấn đề này hiện nay vẫn chưa được các bên liên quan giải quyết.

Theo ý kiến của Kiểm toán Nhà nước khu vực IV, Công ty TNHH Đầu tư - Xây dựng - Kinh doanh cơ sở hạ tầng Khu công nghiệp Tân Thới Hiệp (Công ty con của Công ty, sau đây gọi tắt là "Tân Thới Hiệp") phải nộp bổ sung tiền thuê đất và tiền phạt chậm nộp với tổng số tiền là 3.995.327.768 đồng đối với diện tích 27.761 m<sup>2</sup> đã cho thuê thu tiền một lần từ sau ngày 01/01/2006 đến trước ngày 01/07/2014. Tuy nhiên Tân Thới Hiệp chưa ghi nhận số tiền phải nộp này và đã có Công văn số 23/CV-THH-18 ngày 22/08/2008 kiến nghị về việc làm rõ một số yếu tố chưa hợp lý khi xác định số tiền phải nộp bổ sung. Hiện tại Tân Thới Hiệp vẫn đang chờ thông báo từ các cơ quan Nhà nước có thẩm quyền để thực hiện.

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

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

**41 . NGHIỆP VỤ VÀ SỐ DƯ VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN**

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

Giao dịch phát sinh trong năm:

	Mối quan hệ	Năm 2022	Năm 2021
		VND	VND
<b>Cổ tức, lợi nhuận được chia</b>		<b>84.491.790.075</b>	<b>92.962.541.682</b>
- Công ty CP Địa ốc 7	Công ty liên kết	288.000.000	288.000.000
- Công ty CP Địa ốc 8	Công ty liên kết	-	2.700.000.000
- Công ty CP Xây dựng và Kinh doanh Địa ốc III	Công ty liên kết	-	326.100.000
- Công ty CP Địa ốc Chợ Lớn	Công ty liên kết	-	2.016.000.000
- Công ty Liên doanh Đại Dương	Công ty liên kết	16.029.582.566	-
- Công ty TNHH Vườn Thiên Đường Sài Gòn	Công ty liên kết	-	7.508.439.066
- Liên doanh Keppel Land Watco	Công ty liên kết	68.174.207.509	80.124.002.616
<b>Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ</b>		<b>23.136.513.262</b>	<b>22.239.643.558</b>
- Công ty CP Địa ốc 7	Công ty liên kết	23.136.513.262	22.239.643.558



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

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

Báo cáo tài chính hợp nhất

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


Số dư tại ngày kết thúc năm tài chính:

	Mối quan hệ	31/12/2022	01/01/2022
		VND	VND
<b>Phải thu khách hàng ngắn hạn</b>		<b>5.665.370.507</b>	<b>6.129.771.149</b>
- Công ty CP Tư vấn và Kinh doanh Địa ốc Sài Gòn	Công ty liên kết	1.300.854.531	1.300.854.531
- Công ty CP Địa ốc 7	Công ty liên kết	2.239.195.620	2.703.596.262
- Công ty CP Xây dựng và Kinh doanh Địa ốc III	Công ty liên kết	309.908.975	309.908.975
- Công ty CP Địa ốc Chợ Lớn	Công ty liên kết	1.815.411.381	1.815.411.381
<b>Phải thu về cho vay ngắn hạn</b>		<b>9.535.282.934</b>	<b>9.535.282.934</b>
- Công ty CP Đầu tư và Địa ốc Sài Gòn Chợ Lớn	Công ty liên kết	9.535.282.934	9.535.282.934
<b>Trả trước cho người bán ngắn hạn</b>		<b>444.661.700</b>	<b>444.661.700</b>
- Công ty CP Tư vấn và Kinh doanh Địa ốc Sài Gòn	Công ty liên kết	444.661.700	444.661.700
<b>Phải thu khác</b>		<b>91.389.016.571</b>	<b>166.288.301.872</b>
- Công ty CP Phát triển và Kinh doanh Nhà	Công ty liên kết	43.717.050.000	43.717.050.000
- Công ty Liên doanh Đại Dương (Ocean place)	Công ty liên kết	44.991.998.940	114.945.377.259
- Công ty CP Đầu tư và Địa ốc Sài Gòn Chợ Lớn	Công ty liên kết	317.607.000	317.607.000
- Công ty CP Xây dựng và Kinh doanh Địa ốc III	Công ty liên kết	2.362.360.631	2.362.360.631
- Công ty CP Địa ốc Thủ Thiêm	Công ty liên kết	-	2.245.906.982
- Công ty CP Địa ốc 8	Công ty liên kết	-	2.700.000.000
<b>Phải trả cho người bán</b>		<b>11.690.185.770</b>	<b>11.690.185.770</b>
- Công ty CP Phát triển và Kinh doanh Nhà	Công ty liên kết	4.581.509.652	4.581.509.652
- Công ty CP Địa ốc Thủ Thiêm	Công ty liên kết	580.650.000	580.650.000
- Công ty Cổ phần Địa ốc 6	Công ty liên kết	6.490.232.514	6.490.232.514
- Cty CP Xây dựng Địa ốc Nam Việt	Công ty liên kết	37.793.604	37.793.604
<b>Phải trả khác ngắn hạn</b>		<b>38.941.142.753</b>	<b>7.883.054.744</b>
- Công ty CP Xây dựng Địa ốc Nam Việt	Công ty liên kết	44.191.648	45.299.744
- Công ty Cổ phần Địa ốc Thủ Thiêm	Công ty liên kết	31.059.196.105	-
- Công ty Cổ phần Địa ốc 6	Công ty liên kết	7.837.755.000	7.837.755.000

## 42 . SỐ LIỆU SO SÁNH

Số liệu so sánh là số liệu trên Báo cáo tài chính hợp nhất cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2021 đã được Công ty TNHH Hãng kiểm toán AASC kiểm toán.

Người lập

  
Dương Quang Thịnh

Kế toán trưởng

  
Nguyễn Thị Huệ

TP. Hồ Chí Minh, ngày 24 tháng 04 năm 2023



**PHÓ TỔNG GIÁM ĐỐC**  
**Lữ Quốc Cường**

(Theo giấy ủy quyền số 176/ƯQ-TU-VP  
ngày 30/3/2023)