SAIGONRES GROUP

BÁO CÁO THƯỜNG NIÊN 2023

TỔNG CÔNG TY CỔ PHẦN ĐỊA ỐC SÀI GÒN

TRỤ SỞ: CAO ỐC 63-65 ĐIỆN BIÊN PHỦ, PHƯỜNG 15, QUẬN BÌNH THẠNH, THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH
ĐIỆN THOẠI: (028) 38 40 55 50
FANPAGE: FACEBOOK.COM/SAIGONRESGROUP
WEBSITE: SAIGONRESGROUP.COM.VN
EMAIL: INFO@SAIGONRES.COM.VN

Signature Not Verified
Ký bởi: CÔNG TY CỔ PHẦN TỔNG CÔNG TY CỔ PHẦN ĐỊA ỐC SÀI GÒN
Ký ngày: 17-04-2024 17:43:20

NỘI DUNG

- **Thông điệp từ Chủ tịch Hội Đồng Quản Trị**
- **Sự kiện nổi bật năm 2023**
- **Thông tin Doanh nghiệp**
  - I. Lịch sử hình thành và phát triển.
  - II. Ngành nghề và địa bàn kinh doanh.
  - III. Cơ cấu tổ chức của Tổng Công ty.
  - IV. Định hướng phát triển.
  - V. Các rủi ro.
- **Tình hình hoạt động sản xuất kinh doanh trong năm 2023**
  - I. Tình hình hoạt động sản xuất kinh doanh.
  - II. Tổ chức và nhân sự.
  - III. Tình hình đầu tư, tình hình thực hiện các dự án.
  - IV. Tình hình tài chính.
  - V. Cơ cấu cổ đông, thay đổi vốn đầu tư của chủ sở hữu.
  - VI. Báo cáo tác động liên quan đến môi trường và xã hội của TCT.
- **Báo cáo và đánh giá của Ban Tổng Giám đốc**
  - I. Đánh giá kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh.
  - II. Tình hình tài chính.
  - III. Những cải tiến về cơ cấu tổ chức, chính sách, quản lý.
  - IV. Đánh giá liên quan đến vấn đề người lao động.
  - V. Đánh giá liên quan đến trách nhiệm đối với cộng đồng.
  - VI. Giải trình của Ban TGĐ đối với ý kiến kiểm toán.
  - VII. Kế hoạch kinh doanh năm 2024.
- **Báo cáo và đánh giá của Hội đồng Quản trị**
  - I. Đánh giá của HĐQT về các mặt hoạt động của TCT.
  - II. Đánh giá của HĐQT về hoạt động của Ban TGĐ.
  - III. Các kế hoạch, định hướng của HĐQT
- **Quản trị Công ty**
  - I. Hội đồng Quản trị.
  - II. Ban Kiểm soát.
  - III. Các giao dịch, thù lao và các khoản lợi ích của Hội đồng Quản trị, Ban Tổng Giám đốc và Ban Kiểm soát.
  - IV. Đánh giá việc thực hiện các quy định về quản trị Tổng Công ty.
- **Báo cáo Tài chính**
  - I. Ý kiến của kiểm toán.
  - II. Báo cáo tài chính đã được kiểm toán.

THÔNG ĐIỆP
TỪ CHỦ TỊCH HĐQT

Kính gửi Quý đối tác khách hàng, Quý cổ đông cùng toàn thể Cán bộ nhân viên Tổng Công ty Cổ phần Địa ốc Sài Gòn.

Năm 2023 là một năm đầy tự hào, đánh dấu chặng đường 40 năm hình thành, xây dựng và phát triển bền vững của Tổng Công ty Cổ phần Địa ốc Sài Gòn. Đây cũng là một năm đầy biến động đối với các doanh nghiệp Việt Nam, đặc biệt là các doanh nghiệp đang hoạt động trong lĩnh vực bất động sản. Chúng ta phải đối diện với rất nhiều khó khăn khác nhau và phải thay đổi liên tục để thích nghi với điều kiện hoàn cảnh của thị trường. Mặc dù vậy, trong năm vừa qua, Tổng Công ty chúng ta vẫn ổn định các hoạt động SXKD, thậm chí còn mở rộng hoạt động đầu tư và luôn chăm lo tốt cho đời sống CBNV, hoàn thành trách nhiệm với Nhà nước và các cổ đông. Đây là một niềm tự hào lớn của Tổng Công ty trong bối cảnh hiện nay.

Bước sang năm 2024, dự báo tình hình kinh tế toàn cầu nói chung và Việt Nam nói riêng sẽ tiếp tục là một năm đầy biến động và thách thức. Dù biết còn nhiều khó khăn và thử thách phía trước nhưng với tinh thần quyết tâm cao, đồng lòng đoàn kết của toàn bộ CBNV, Tôi tin rằng tập thể Tổng Công ty sẽ không ngừng chủ động, sáng tạo nắm bắt cơ hội, sẵn sàng thích ứng linh hoạt trước mọi thách thức và tăng tốc quyết liệt, phấn đấu hơn nữa để hoàn thành kế hoạch SXKD năm 2024.

Một lần nữa, thay mặt HĐQT – Ban Lãnh đạo Tổng Công ty, Tôi xin gửi lời cảm ơn đến toàn thể Quý cổ đông, nhà đầu tư, đối tác, khách hàng và tập thể CBNV Tổng Công ty đã luôn tin tưởng, đồng hành, hỗ trợ cùng Tổng Công ty để có được những thành tựu đáng tự hào trong thời gian qua. Tôi hi vọng các quý vị sẽ tiếp tục ủng hộ Tổng Công ty trên chặng đường phát triển.

Kính chúc quý vị cùng gia đình lời chúc ***"Bình an, Hạnh phúc, Thành công và Thắng lợi".***

CHỦ TỊCH HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

PHẠM THU

NHỮNG CON SỐ ẤN TƯỢNG

TỔNG TÀI SẢN
2.048 tỷ đồng

TỔNG MỨC ĐẦU TƯ
482 tỷ đồng

SAIGONRES GROUP

VỐN CHỦ SỞ HỮU
918 tỷ đồng

DOANH THU THUẦN
100 tỷ đồng

LỢI NHUẬN SAU THUẾ
103 tỷ đồng

VỐN HÓA
1.173 tỷ đồng

1

01/4/2023: Tổ chức thành công Đại hội đồng cổ đông thường niên năm tài chính 2022

2

01/06/2023: Tổng Công ty hợp tác đầu tư cùng CTCP tập đoàn đầu tư MEKONG (MEKOVI) – mở rộng đầu tư tại TP. Cần Thơ

3

14/07/2023: Hội nghị sơ kết giữa nhiệm kỳ 2020 - 2025 của Đảng bộ Tổng Công ty Cổ phần Địa ốc Sài Gòn

4

12/09/2023: Tổng Công ty chính thức trở thành chủ sở hữu của khu đất vàng tại quận Tân Phú, TP.HCM

5

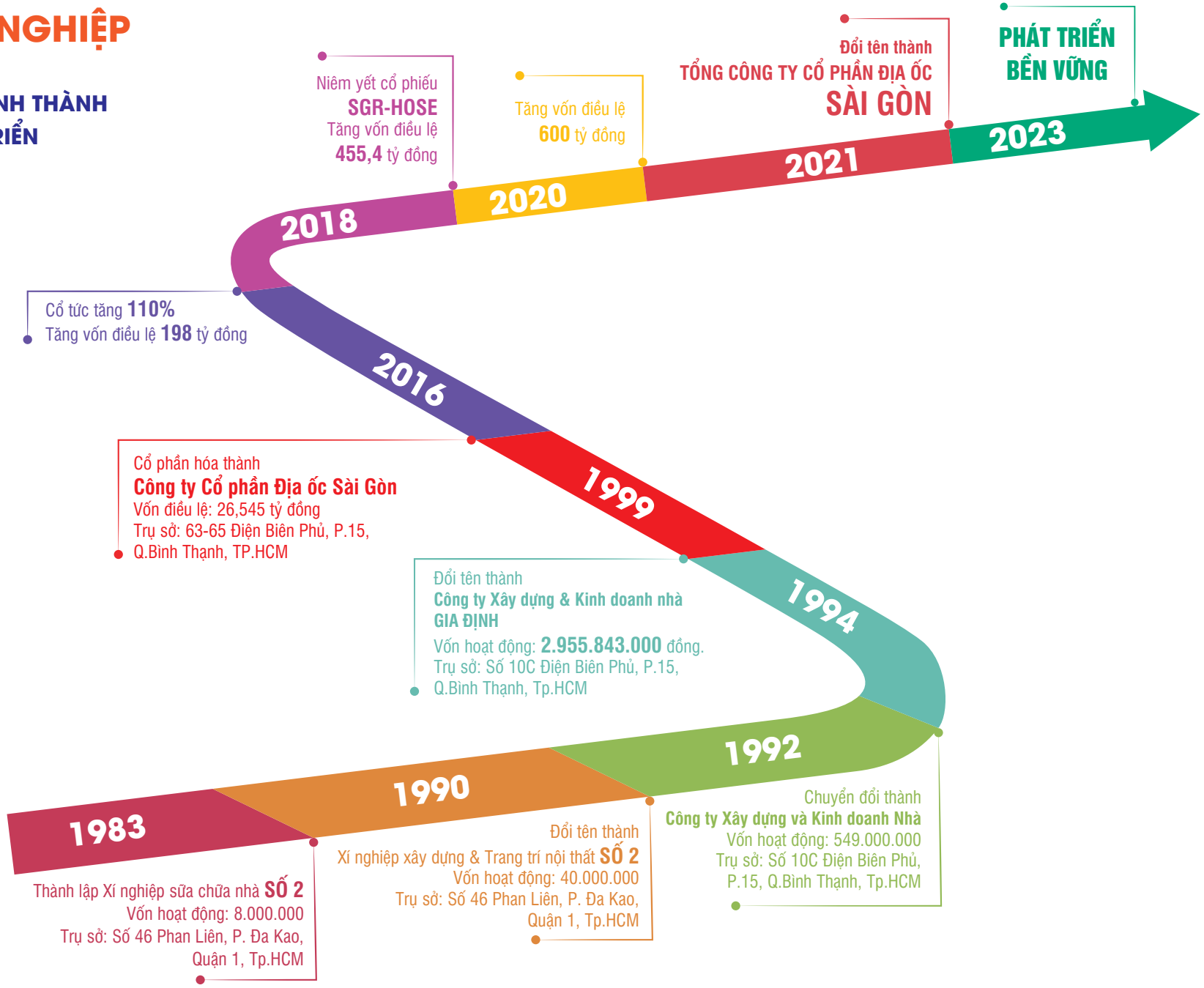
22/09/2023: Công ty Smartway – Thành viên của TCT ký hợp đồng hợp tác với Công ty What3words về việc tích hợp ứng dụng What3words vào hệ sinh thái eMover.

6

08/11/2023: Tổng Công ty mở rộng đầu tư dự án ra các tỉnh thành tiềm năng ở khu vực phía Bắc

THÔNG TIN DOANH NGHIỆP

I . LỊCH SỬ HÌNH THÀNH VÀ PHÁT TRIỂN



Từ một doanh nghiệp xây dựng Nhà nước được thành lập năm 1983 trong nền kinh tế bao cấp. 40 năm với ý chí, sự tận tâm của Lãnh đạo trong công tác điều hành cùng sự gắn bó nỗ lực cống hiến của toàn thể cán bộ công nhân viên, Tổng công ty Cổ phần Địa ốc Sài Gòn đã ghi riêng một trang lịch sử ***HÌNH THÀNH, XÂY DỰNG VÀ PHÁT TRIỂN BỀN VỮNG.***

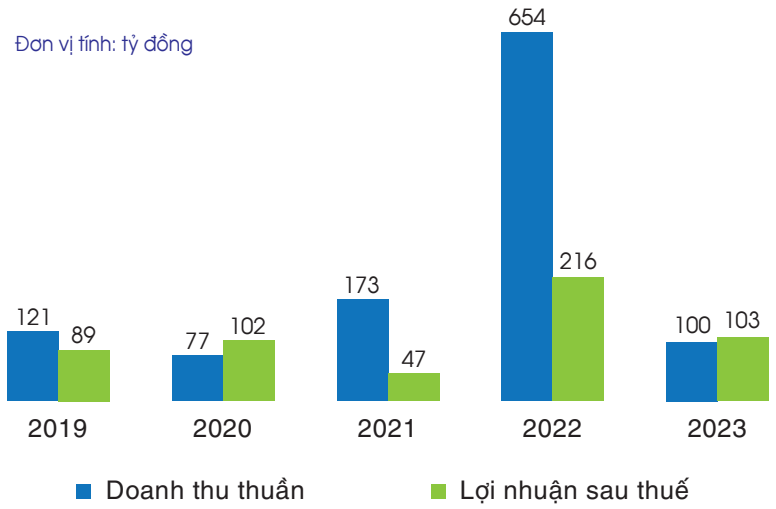
TRƯỚC CỔ PHẦN (1983 - 1999):

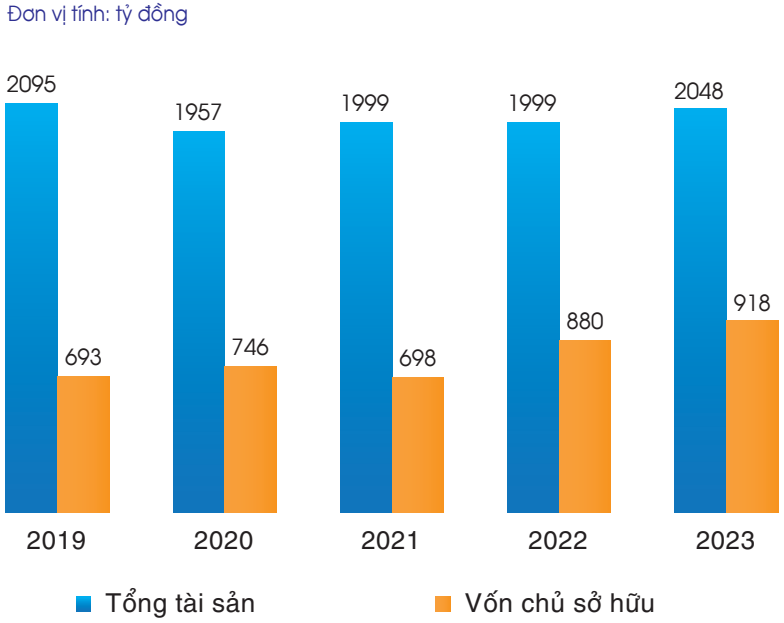
- **1983:** Thành lập Xí nghiệp xây dựng Nhà nước. Lĩnh vực hoạt động cốt lõi là xây dựng.
- **1985:** Với chủ trương cởi trói cho Doanh nghiệp Nhà nước. Công ty tiên phong vào lĩnh vực xây dựng, kinh doanh nhà bằng hình thức tự đầu tư, liên doanh, liên kết.
- **1990:** Xây dựng chung cư đầu tiên cho người có thu nhập thấp tại khu vực kênh Nhiêu Lộc - Thị Nghè.
- **1994:** Thành lập Công ty xây dựng và Kinh doanh nhà Gia Định (Doanh nghiệp Nhà nước loại I, thuộc Sở Địa chính - Nhà đất TP.HCM). Địa bàn mở rộng từ Hà Nội đến Cà Mau. Lĩnh vực hoạt động cốt lõi là đầu tư, xây dựng và kinh doanh địa ốc.
- **1995:** Công ty đã xây dựng khu nhà ở cao tầng kiểu mẫu đầu tiên có hệ thống thang máy dành cho người có thu nhập thấp tại 234 Phan Văn Trị.
- **1999:** Công ty xây dựng và Kinh doanh nhà Gia Định cổ phần hóa đổi tên thành Công ty Cổ phần Địa ốc Sài Gòn theo Quyết định số 108/1999/QĐ-TTg ngày 23/04/1999 của Thủ tướng Chính phủ. Trong gian đoạn này, doanh nghiệp được tặng thưởng nhiều Huân chương Lao động, Huy chương vàng, Bằng khen của Nhà nước và Chính phủ.

SAU CỔ PHẦN (2000 - HIỆN NAY):

- **2000 ⇨ 2015:** Công ty tập trung nguồn lực trong lĩnh vực đầu tư kinh doanh và mở rộng quy mô hoạt động sang nhiều lĩnh vực.
- **2016 ⇨ 2020:** Tổng Công ty mở rộng quy mô và phạm vi hoạt động, đa dạng hóa trong nhiều ngành nghề kinh doanh, đồng thời để phù hợp với xu thế chung về mô hình quản trị hiện đại với chức năng hoạt động của Công ty là một Holding (đầu tư và quản lý vốn góp tại các công ty con, công ty liên kết v.v...). Theo đó, Tổng Công ty đã thành lập các công ty thành viên có nhiệm vụ thực hiện sản xuất kinh doanh theo chiến lược, mục tiêu phát triển mà Hội đồng Quản trị Công ty mẹ đề ra.
- **15/01/2018:** Được niêm yết tại Sàn giao dịch chứng khoán TP.HCM với mã cổ phiếu là "**SGR**" đánh dấu mốc quan trọng trong tiến trình phát triển của Công ty.
- Thành tựu nổi bật trong giai đoạn này chính là việc hàng loạt dự án bất động sản có quy mô lớn đã được đưa vào sử dụng, vận hành. Tiêu biểu như cao ốc Saigonres Tower - Vũng Tàu; Khu phức hợp Saigonres Plaza - TP.HCM; Khu nhà ven sông Sài Gòn; Chung cư An Lạc - TP.HCM; Chung cư An Bình - TP.HCM; Chung cư An Phú Đông - TP.HCM; Khu nhà ở Lê Gia Plaza - Bình Dương.
- **26/11/2021:** Công ty Cổ phần Địa ốc Sài Gòn chính thức đổi tên thành Tổng Công ty Cổ phần Địa ốc Sài Gòn.
- **Hiện nay:** Tổng công ty tiếp tục tập trung vào lĩnh vực kinh doanh cốt lõi thông qua việc đầu tư vào các dự án trọng điểm tại các địa phương có tiềm năng phát triển.

THÀNH TỰU 5 NĂM





II . NGÀNH NGHỀ KINH DOANH

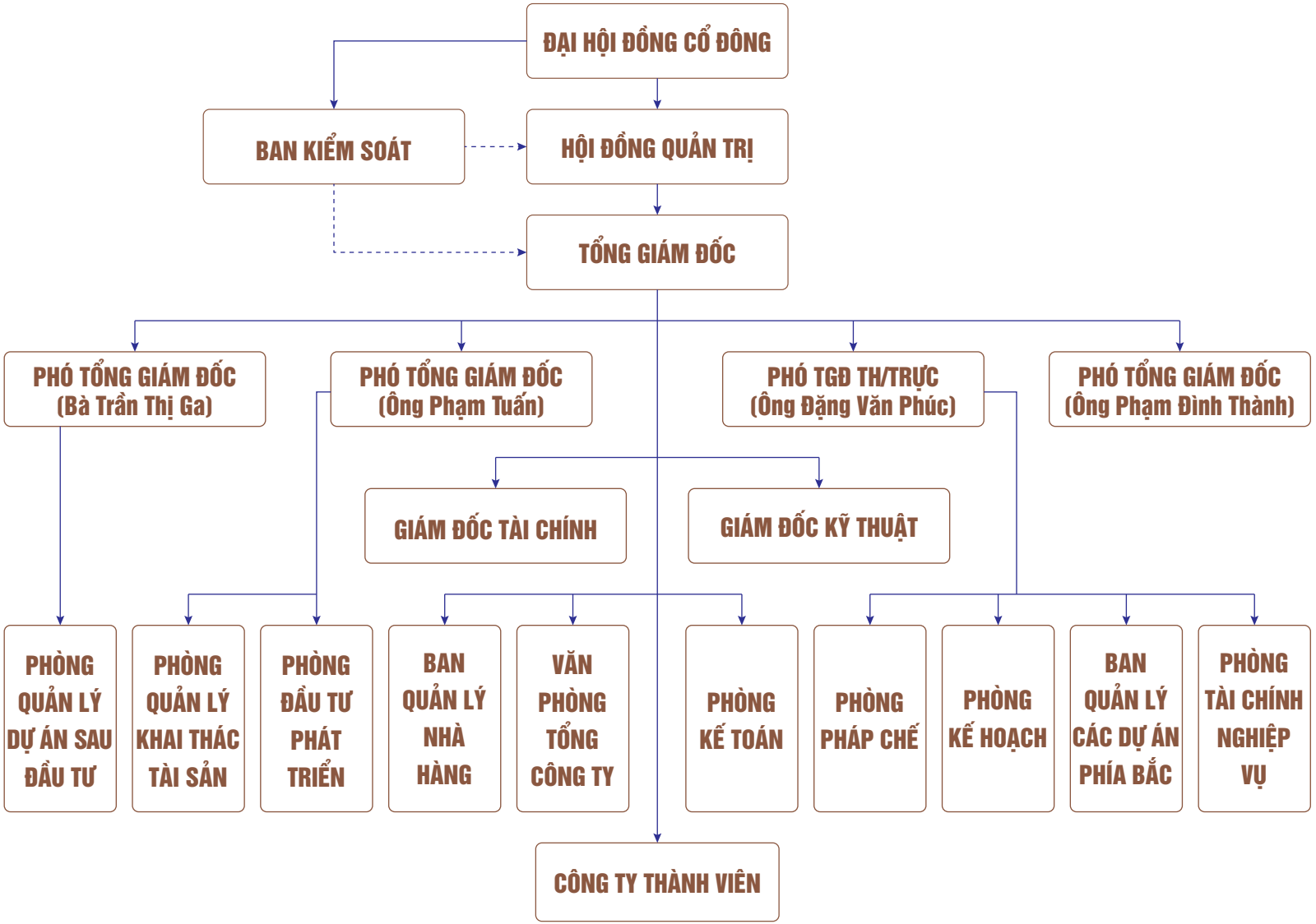
LĨNH VỰC HOẠT ĐỘNG

- ☑ Đầu tư kinh doanh, tư vấn dịch vụ, đấu giá bất động sản.
- ☑ Xây dựng các công trình dân dụng, công nghiệp, giao thông, hạ tầng, thủy lợi, cầu cảng...
- ☑ Thiết kế, tư vấn, đo đạc bản đồ, QLDA trong lĩnh vực xây dựng.
- ☑ Sản xuất, kinh doanh, xuất nhập khẩu VLXD & TTNT.
- ☑ Cho thuê máy móc thiết bị.
- ☑ Phát triển ứng dụng công nghệ thông tin.
- ☑ Khai thác khoáng sản.
- ☑ Đầu tư kinh doanh du lịch, dịch vụ Nhà hàng ăn uống, giải trí.

III. CƠ CẤU TỔ CHỨC

1. MÔ HÌNH QUẢN TRỊ

SƠ ĐỒ TỔ CHỨC TỔNG CÔNG TY



CÁC CÔNG TY THÀNH VIÊN

- SAIGON TRADING
- NHƠN TRẠCH NTDI
- SAI GON NAM DO
- GIA DINH JSC
- HUNG VUONG ISC
- DO THI JSC
- ĐỊA ỐC SG-HÒA BÌNH
- KAN KAU
- ĐỊA ỐC TUẤN MINH
- SMARTWAY INFORMATICS
- SMART EXPRESS
- SG-VINH KHANG

2. CƠ CẤU BỘ MÁY QUẢN LÝ

HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

Ông PHẠM THU
CHỦ TỊCH HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

Ông HUỲNH THANH HẢI
PHÓ CHỦ TỊCH HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

Bà TRẦN THỊ GA
TV. HĐQT - PHÓ TỔNG GIÁM ĐỐC

Ông ĐẶNG VĂN PHÚC
TV. HĐQT - PHÓ TỔNG GIÁM ĐỐC THƯỜNG TRỰC

Ông PHẠM ĐÌNH THÀNH
TV. HĐQT - PHÓ TỔNG GIÁM ĐỐC

Ông NGUYỄN VĂN KHOA
THÀNH VIÊN HĐQT ĐỘC LẬP

Ông PHẠM TUẤN
TV. HĐQT - PHÓ TỔNG GIÁM ĐỐC

Ông KIỀU MINH LONG
THÀNH VIÊN HĐQT ĐỘC LẬP

2. CƠ CẤU BỘ MÁY QUẢN LÝ (tiếp theo)

BAN KIỂM SOÁT

Bà PHẠM THỊ BÍCH ĐÀO
THÀNH VIÊN

Ông THÁI QUỐC DƯƠNG
TRƯỞNG BAN

Bà NGUYỄN THỊ NGỌC OANH
THÀNH VIÊN

BAN ĐIỀU HÀNH

Ông ĐẶNG VĂN PHÚC
PHÓ TỔNG GIÁM ĐỐC THƯỜNG TRỰC

Bà TRẦN THỊ GA
PHÓ TỔNG GIÁM ĐỐC

Ông PHẠM ĐÌNH THÀNH
PHÓ TỔNG GIÁM ĐỐC

Ông PHẠM TUẤN
PHÓ TỔNG GIÁM ĐỐC

Ông LÊ XUÂN KHƯƠNG
GIÁM ĐỐC KỸ THUẬT

Ông NGUYỄN TRỌNG GIÁP
GIÁM ĐỐC TÀI CHÍNH

IV. ĐỊNH HƯỚNG PHÁT TRIỂN

A. Các mục tiêu chủ yếu của Tổng Công ty:

1. Đầu tư kinh doanh bất động sản:

- Công tác đầu tư vào các dự án kinh doanh bất động sản nhất là sản phẩm căn hộ chung cư tiếp tục được xác định là mục tiêu chiến lược cùng với các sản phẩm nhà phố, khu nghỉ dưỡng, khu công nghiệp... ở các địa phương có tiềm năng phát triển...

- Nhằm mục đích đa dạng lĩnh vực đầu tư cũng như khai thác tốt nhất điều kiện và quan hệ của Tổng Công ty, tích cực tìm kiếm đối tác trong và ngoài nước để mời gọi hợp tác đầu tư thực hiện dự án và đầu tư vào các lĩnh vực công nghệ phần mềm, logistics, dịch vụ ăn uống, khai khoáng...

2. Kinh doanh nhà - Dịch vụ bất động sản:

- Hoạt động kinh doanh dịch vụ được ưu tiên, xây dựng chiến lược kinh doanh, xây dựng lực lượng để nhằm phát huy tốt nhất và có hiệu quả nhất.

- Mở rộng các hình thức kinh doanh, làm phong phú và đa dạng hóa các mặt hàng. Hình thành mạng lưới và dịch vụ đến các địa phương trong cả nước và mở rộng thị phần trên thị trường.

- Phát huy mối quan hệ và uy tín sẵn có để đẩy mạnh hoạt động tư vấn. Khai thác và chú trọng đến các đối tác kinh doanh mới, đối tác nước ngoài.

- Phấn đấu đưa vào khai thác kinh doanh các sản phẩm của các dự án.

3. Công tác Thiết kế - Xây dựng - Sản xuất:

- Chú trọng ứng dụng công nghệ hiện đại, thiết bị mới trong công tác thiết kế.
- Xây dựng lực lượng cán bộ kỹ thuật có trình độ chuyên môn cao. Đồng thời cũng hoàn chỉnh lực lượng công nhân có tay nghề cao, đạo đức tốt.

- Quản lý và đưa vào sử dụng có hiệu quả toàn bộ máy móc hiện đại.

4. Công tác tài chính:

Tổng Công ty luôn chú trọng tăng cường công tác quản lý tài chính, đảm bảo nguồn vốn được sử dụng tập trung, hiệu quả, không dàn trải, luôn chủ động và linh hoạt trong việc giải quyết nguồn tài chính cho hoạt động đầu tư và SXKD.

B. Chiến lược phát triển trung và dài hạn

- Mục tiêu ổn định và phát triển bền vững là Tổng Công ty kinh doanh BĐS hàng đầu Việt Nam.

- Tạo bước phát triển đột phá trong 5 năm tới và trở thành Tổng Công ty vững mạnh, đóng góp thiết thực cho cộng đồng.

- Tổng Công ty cung cấp các sản phẩm và dịch vụ về bất động sản cùng nhiều dịch vụ, sản phẩm đa dạng khác nhằm thỏa mãn nhu cầu khách hàng với khẩu hiệu "Saigonres Group - Ngôi nhà của bạn" và định hướng phát triển hoạt động sản xuất kinh doanh theo hướng đa năng, đa dạng hoá sản phẩm.

- Tổng Công ty tiếp tục gia tăng giá trị cho cổ đông thông qua việc quản trị doanh nghiệp minh bạch và hiệu quả, đảm bảo việc bảo toàn vốn và gia tăng lợi nhuận của Tổng Công ty.

- Tạo ra nhiều cơ hội cống hiến cho người lao động với đời sống ổn định và nâng cao dần với môi trường làm việc thân thiện, an toàn và luôn tạo điều kiện giúp nhân viên phát triển năng lực cá nhân và dần hoàn thiện phẩm chất, trình độ và đạo đức.

- Thường xuyên nâng cao trình độ, năng lực cán bộ quản lý cấp phòng ban, không ngừng nâng cao trình độ chuyên môn và nghiệp vụ cho đội ngũ chuyên viên, cùng với việc đầu tư thiết bị công nghệ tiên tiến nâng cao hiệu quả sản xuất kinh doanh.

- Tổng Công ty xác định sứ mệnh tạo ra nhiều giá trị cho cộng đồng và gắn kết, san sẻ những thành quả của doanh nghiệp với cộng đồng.

C. Các mục tiêu phát triển bền vững (Môi trường, xã hội và cộng đồng)

- Sử dụng vật liệu công nghệ mới an toàn thân thiện không gây ô nhiễm môi trường.

- Đảm bảo tuyệt đối an toàn trong lao động, phòng chống cháy nổ trong thi công, đảm bảo vệ sinh môi trường lao động.

- Tiếp tục duy trì truyền thống tổ chức các hoạt động từ thiện hỗ trợ cộng đồng, chăm lo cho người nghèo, trẻ em khuyết tật và hoàn cảnh khó khăn.

V. CÁC RỦI RO

Nhận diện được các rủi ro tiềm ẩn có thể phát sinh trong quá trình hoạt động kinh doanh, Tổng Công ty luôn chú trọng đến công tác quản trị rủi ro, tiếp cận rủi ro một cách khoa học và có hệ thống nhằm theo dõi, kiểm soát và dự phòng rủi ro kinh doanh của Tổng Công ty. Từ đó, Hội đồng Quản trị và Ban lãnh đạo điều hành có thể đưa ra các quyết định kịp thời, đúng đắn nhằm gia tăng độ an toàn trong hoạt động kinh doanh.

1. Rủi ro yếu tố vĩ mô

- Với bối cảnh hiện nay, các yếu tố vĩ mô đều có tác động nhất định tới sự hồi phục và tăng trưởng của thị trường bất động sản trong năm 2023. Năm 2023 cũng là năm kinh tế toàn cầu tiếp tục chật vật với cuộc chiến chống lạm phát. Lạm phát cao, bất ổn giá cả do ảnh hưởng từ các điểm nóng xung đột khiến câu chuyện phục hồi nền kinh tế còn khá chậm và nhiều rủi ro. Trước nguy cơ trên, nhiều ngân hàng, tổ chức tín dụng trên thế giới đều phải đưa ra các biện pháp để kiềm chế lạm phát, NHNN Việt Nam cũng tích cực thực hiện nhiều chính sách nhằm kiểm soát dòng vốn vào thị trường bất động sản, trái phiếu doanh nghiệp cũng bị siết chặt hơn.

- Đối với Việt Nam, tăng trưởng GDP năm 2023 đạt 5,05% (thấp hơn mục tiêu 6,5% do Quốc hội đề ra) nhưng vẫn là mức khá cao so với nhiều nước trên thế giới và khu vực. Bình quân lạm phát cả năm ở mức 3,25% (đạt mục tiêu Quốc hội giao kiểm soát dưới mức 4,5%).

- Trong bối cảnh tăng trưởng tín dụng trì trệ, nhiều ngân hàng liên tục giảm lãi suất cho vay, tung ra gói ưu đãi tín dụng nhằm khơi thông dòng vốn, hỗ trợ hoạt động SXKD của các doanh nghiệp. Tuy nhiên, các doanh nghiệp vẫn khó tiếp cận được nguồn vốn do một số quy định chặt chẽ và thiếu tính linh hoạt trong điều kiện vay vốn, chủ yếu dựa vào tài sản đảm bảo.

- Đồng thời, các doanh nghiệp phát triển bất động sản cũng không thể huy động vốn thông qua kênh phát hành trái phiếu doanh nghiệp, nguyên nhân là việc doanh nghiệp vi phạm nghĩa vụ trả nợ trái phiếu đã cam kết ban đầu. Người tiêu dùng bất động sản quay lưng; 75% nguồn vốn (từ nhận ứng trước qua bán hàng và trái phiếu doanh nghiệp) gần như tê liệt. Ngoài ra, niềm tin thị trường suy giảm mạnh còn bởi hành vi đại chúng hoá trái phiếu doanh nghiệp phát hành riêng lẻ cho người gửi tiền qua kênh các NHTM. Thị trường trái phiếu doanh nghiệp tiếp tục diễn ra trong bối cảnh thông tin không minh bạch, trắng đen lẫn lộn trong thời gian dài, đã làm xói mòn trầm trọng niềm tin của người gửi tiền và các nhà đầu tư; khiến thị trường hoàn toàn đóng băng; ảnh hưởng tiêu cực tới hoạt động kinh doanh của các doanh nghiệp lành mạnh.

- Chính phủ tập trung rà soát, thanh tra, xử lý sai phạm trong các hoạt động thuộc lĩnh vực BĐS bao gồm: đấu giá, chuyển đổi mục đích sử dụng đất, chuyển nhượng, huy động vốn, phát hành trái phiếu, cũng như các diễn biến trên thị trường chứng khoán,... Không có vùng cấm nào trong điều tra, xử lý sai phạm, kể cả các cơ quan, cá nhân, lãnh đạo đơn vị từ trung ương đến địa phương.

- Năm 2023, tỷ giá hối đoái chịu áp lực lớn từ sự tăng giá của đồng USD trên thị trường quốc tế và chênh lệch lãi suất USD – VND trên thị trường liên ngân hàng. Tính đến cuối năm 2023, tỷ giá trung tâm tăng khoảng 1,23%; tỷ giá mua bán USD tại các ngân hàng tăng 3% so với VND và tỷ giá giao dịch trên thị trường tự do đã có lúc tăng hơn 4% so với VND. Bên cạnh đó, đồng USD tăng giá làm tăng chi phí nhập khẩu, gây sức ép lên giá nguyên vật liệu đầu vào đối với các doanh nghiệp.

  ⇨ Để giảm thiểu tác động của các yếu tố vĩ mô đến hoạt động sản xuất kinh doanh, Tổng Công ty theo dõi chặt chẽ nền kinh tế vĩ mô trong và ngoài nước. Dự báo xu hướng kinh tế vĩ mô trong tương lai, chuẩn bị kịp thời các kịch bản để ứng phó trước những diễn biến khó lường, từ đó đưa ra các quyết định đầu tư và chiến lược kinh doanh phù hợp nhất.

2. Rủi ro pháp lý

- Hoạt động SXKD của Tổng Công ty phải chịu sự chi phối của nhiều quy định pháp luật như: Luật Doanh nghiệp, Luật chứng khoán, Luật thuế, Luật Đầu tư, Luật Kinh doanh BĐS, Luật nhà ở, Luật Đất Đai, Luật Xây Dựng. Việc thay đổi và cập nhật liên tục các văn bản pháp luật có thể dẫn đến rủi ro do chưa cập nhật kịp thời.

- Hệ thống pháp luật liên quan đến bất động sản trong đầu tư xây dựng, giao dịch, quản lý, sử dụng vẫn đang trong quá trình hoàn thiện nên còn những bất cập, chồng chéo; nhiều vấn đề phát sinh của cơ chế chính sách trong thực tiễn chưa được bổ sung, sửa đổi kịp thời dẫn đến thị trường bất động sản chưa được quản lý và kiểm soát một cách hiệu quả.

- Trình tự thủ tục phát triển dự án bất động sản phải đi qua nhiều bước xin phê duyệt tại nhiều cấp, nhiều cơ quan dẫn đến kéo dài thời gian thực hiện. Bên cạnh đó, việc các cơ quan chức năng chậm phê duyệt cấp phép xây dựng dự án hay tạm dừng dự án đang triển khai để rà soát, kiểm tra...khiến việc hoàn tất thủ tục pháp lý cho một số dự án của Tổng Công ty cũng bị chậm lại. Mặt khác, công tác quy hoạch, đền bù, phê duyệt dự án... đều bị kéo dài làm ảnh hưởng đến tiến độ thực hiên dự án của Tổng Công ty.

- Có thể nhận thấy hiện nay, Quốc hội và Chính phủ đang vào cuộc rất quyết liệt để rà soát, sửa đổi bổ sung các văn bản pháp luật liên quan trực tiếp đến thị trường bất động sản như: Luật Đất đai; Luật Nhà ở và Luật Kinh doanh BĐS,... đảm bảo đồng bộ và thay đổi phù hợp với thực tiễn từ luật đến các quy định

như Nghị định, Thông tư,... Với sự vào cuộc quyết liệt từ Quốc hội và Chính phủ đến các bộ, ngành, địa phương, những khó khăn này sẽ dần dần được tháo gỡ tạo ra một thị trường bất động sản phát triển ổn định, lành mạnh và minh bạch, thúc đẩy quá trình sản xuất – kinh doanh.

⇨ Vì vậy, để hạn chế rủi ro, Tổng Công ty thường xuyên theo dõi, nghiên cứu và cập nhật các văn bản pháp luật có liên quan đến hoạt động của Tổng Công ty; nâng cao vai trò và trách nhiệm của đội ngũ pháp lý trong việc soát xét nội dụng, soạn thảo hợp đồng; điều chỉnh các quy trình, quy định của Tổng Công ty cho phù hợp với quy định pháp luật hiện hành.

3. Rủi ro đền bù giải phóng mặt bằng

Khâu đền bù, giải phóng mặt bằng từ lâu vẫn là khó khăn dai dẳng của các doanh nghiệp địa ốc và là một trong những nguyên nhân chính khiến nhiều dự án bị đình trệ, chậm triển khai trong nhiều năm. Quy trình giải phóng mặt bằng thường đi vào bế tắc bởi nhiều yếu tố như:

- Hiện nay, pháp luật về đất đai quy định phương pháp định giá đất chưa rõ ràng, thiếu cơ sở dẫn đến khó xác định giá thị trường.

- Những vướng mắc trong công tác hỗ trợ, đền bù GPMB phần lớn từ tình trạng người dân không đồng thuận về giá đền bù, giá mua đất tái định cư dẫn đến khiếu nại kéo dài, ảnh hưởng đến tiến độ dự án và chi phí đầu tư của doanh nghiệp.

- Quy hoạch sử dụng đất đã được công bố nhưng chưa có kế hoạch sử dụng đất hàng năm của cấp huyện; có quy hoạch chi tiết 1/500 đã được phê duyệt nhưng không phù hợp với quy hoạch cấp trên.

- Công tác quản lý đất đai trên địa bàn chưa chặt chẽ, không giải quyết dứt khoát, triệt để dẫn đến tình trạng tranh chấp đất đai xảy ra nhiều; sự phối hợp giữa chủ đầu tư và địa phương trong quá trình thực hiện giải phóng mặt bằng đối với các dự án còn hạn chế, chưa được quan tâm đúng mức.

⇨ Trước rủi ro trên, Tổng Công ty đã xây dựng phương án khả thi, phù hợp nhất nhằm đảm bảo được tiến độ của dự án, công trình, các kế hoạch về doanh thu và lợi nhuận đặt ra.

4. Rủi ro về chất lượng sản phẩm: Tổng Công ty không ngừng phấn đấu, ứng dụng công nghệ xây dựng tiên tiến nhất nhằm tạo ra những sản phẩm và dịch vụ có chất lượng vượt trội, phù hợp với định hướng phát triển của từng địa phương, đáp ứng tối đa nhu cầu của khách hàng. Tổng Công ty luôn chú trọng về chất lượng nguồn nguyên vật liệu đầu vào thông qua việc lựa chọn các đối tác, nhà cung cấp lớn, uy tín; đồng thời, để hạn chế các lỗi không phù hợp về chất lượng có thể xảy ra trong quá trình xây dựng và phát triển dự án, Tổng Công ty thường xuyên giám sát chặt chẽ và khắc phục kịp thời quá trình thực hiện dự án từ giai đoạn thiết kế, thi công đến lúc bàn giao cho khách hàng. Bên cạnh việc quản lý và kiểm soát chất lượng. Tổng Công ty trực tiếp vận hành tòa nhà, luôn quan tâm sát sao công tác vận hành, bảo trì, an toàn phòng cháy – chữa cháy tại các dự án đã bàn giao nhằm hạn chế rủi ro về cháy nổ và giảm thiểu sự hư hỏng xuống cấp của các hạng mục thiết yếu của dự án.

5. Rủi ro môi trường: Tổng Công ty đặc biệt quan tâm đến tác động về môi trường trong quá trình phát triển các dự án bất động sản (ô nhiễm không khí, tiếng ồn, nguồn nước,...) có thể làm thay đổi tài nguyên, môi trường sinh thái ở những vùng phụ cận hoặc thay đổi môi trường kinh tế, xã hội, dân sinh quanh khu vực dự án. Vì vậy, để giảm thiểu các ảnh hưởng trên, Tổng Công ty tập trung vào công tác quản lý, đánh giá tác động môi trường của từng dự án và đề ra những giải pháp; giám sát và xử lý các nguồn chất thải, bụi từ đất, cát, đá, đảm bảo vệ sinh hằng ngày ở khu vực thi công; giảm thiểu tiếng ồn công trình bằng cách sử dụng nguyên vật liệu xanh, sạch, nhẹ trong quá trình xây dựng và hạn chế thi công vào ban đêm; sử dụng tiết kiệm nguồn tài nguyên năng lượng (điện, nước, nhiên vật liệu,...); tăng cường tuyên truyền quy định vệ sinh môi trường đối với nhân viên xây dựng tại công trình. Bên cạnh đó, Tổng Công ty luôn định hướng thiết kế và phát triển các dự án bất động sản xanh, thân thiện với môi trường.

6. Rủi ro nhân sự: Để bảo đảm nguồn nhân lực nội bộ luôn ổn định và thu hút nguồn nhân lực mới trong khi liên tục mở rộng quy mô, Tổng Công ty không ngừng cải thiện chất lượng môi trường làm việc, tạo điều kiện cho mỗi cá nhân phát triển nghề nghiệp, xây dựng văn hóa Tổng công ty vững mạnh và gắn kết toàn bộ CBNV thông qua các hoạt động tập thể. Tổng Công ty sẽ trở thành ngôi nhà thứ hai tạo động lực để tất cả thành viên luôn phấn đấu, cống hiến và gắn bó lâu dài vì sự nghiệp phát triển của Tổng Công ty.

7. Rủi ro khác: Rủi ro thiên tai, dịch bệnh, lũ lụt, sạc lở đất, hỏa hoạn, động đất,...là những rủi ro bất khả kháng và nằm ngoài tầm kiểm soát nhưng có ảnh hưởng trực tiếp đến nền kinh tế cũng như hoạt động SXKD của doanh nghiệp. Nhận thấy những rủi ro tiềm ẩn, Tổng Công ty luôn chủ động theo dõi sâu sát diễn biến thực tế, đưa ra các biện pháp phòng chống kịp thời và hợp lý như: thường xuyên theo dõi, kiểm tra, bảo trì máy móc thiết bị, trang bị đầy đủ các thiết bị bảo hộ lao động, tập huấn an toàn lao động, PCCC cho toàn bộ CBNV.

I. TÌNH HÌNH HOẠT ĐỘNG SXKD TRONG NĂM 2023

Đơn vị tính: tỷ đồng

STT	CHỈ TIÊU	THỰC HIỆN NĂM 2023	KẾ HOẠCH NĂM 2023	THỰC HIỆN NĂM 2022	THỰC HIỆN SO VỚI KẾ HOẠCH NĂM 2023	TĂNG TRƯỞNG 2023/2022 (%)
01	Tổng mức đầu tư	482	850	284	56,67%	69,72%
02	Doanh thu thuần	100	418	654,4	23,92%	(84,72%)
03	Lợi nhuận sau thuế	103	100	216	103%	(52,31%)

Năm 2023, thị trường bất động sản tiếp tục đối mặt với hàng loạt những khó khăn về nguồn vốn, thị trường giao dịch trầm lắng kém hấp thụ, đặc biệt là việc chậm trễ trong thanh toán của đối tác. Trong bối cảnh đó, việc thực hiện kế hoạch kinh doanh của Tổng Công ty cũng bị ảnh hưởng: công tác triển khai bán hàng gặp nhiều khó khăn do tâm lý e ngại của khách hàng, nhiều hoạt động và giao dịch bị trì hoãn,...

Vượt qua những thử thách từ thị trường chung, kết quả hoạt động kinh doanh năm 2023 của Tổng Công ty hoàn thành đạt 103% kế hoạch lợi nhuận sau thuế và giảm 52,31% so với cùng kỳ năm 2022. Tổng mức đầu tư năm đạt 482 tỷ đồng, tương ứng đạt 56,67% so với kế hoạch 2023, tuy vậy Tổng mức đầu tư năm 2023 vẫn tăng so với năm 2022 là 198 tỷ đồng, tương ứng tăng 69,72%. Mặc dù không đạt được mục tiêu đã đề ra tại ĐHĐCĐ thường niên vào tháng 04/2023, tuy nhiên trong bối cảnh thị trường năm 2023 tiếp tục là một năm đầy khó khăn và thách thức đối với nền kinh tế nói chung và BĐS nói riêng, Tổng Công ty vẫn ghi nhận kết quả kinh doanh tương đối khả quan, thể hiện sự nỗ lực rất lớn của tập thể Tổng Công ty.

II. TỔ CHỨC VÀ NHÂN SỰ

1. Danh sách Ban điều hành

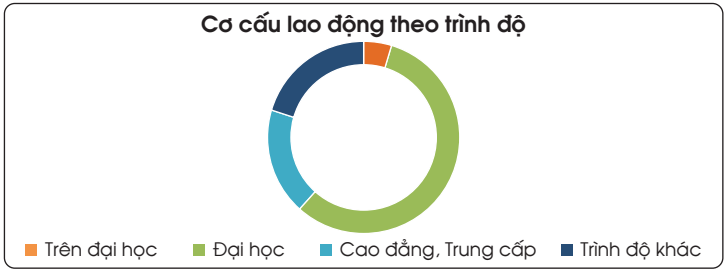
STT	HỌ & TÊN	NĂM SINH	TRÌNH ĐỘ CHUYÊN MÔN	CHỨC DANH	TỶ LỆ SỞ HỮU %
01	Đặng Văn Phúc	1970	Cử nhân Khoa học	Phó Tổng Giám Đốc thường trực	1,65%
02	Trần Thị Ga	1969	Cử nhân Kinh tế	Phó Tổng Giám Đốc	4,20%
03	Phạm Đình Thành	1980	Thạc sỹ QLDA, Kỹ sư Xây dựng	Phó Tổng Giám Đốc	6,19%
04	Phạm Tuấn	1985	Thạc sỹ Quản trị Kinh doanh	Phó Tổng Giám Đốc	5,87%
05	Lê Xuân Khương	1976	Thạc sỹ Xây dựng	Giám đốc Kỹ thuật	0,00%
06	Nguyễn Trọng Giáp	1984	Cử nhân Kế toán-Kiểm toán	Giám đốc Tài Chính	0,005%

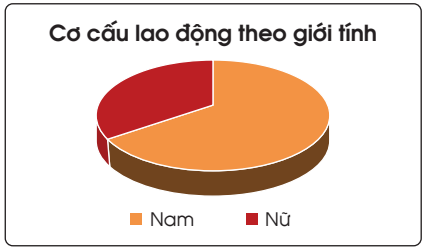
2. Những thay đổi trong ban điều hành: Không có.

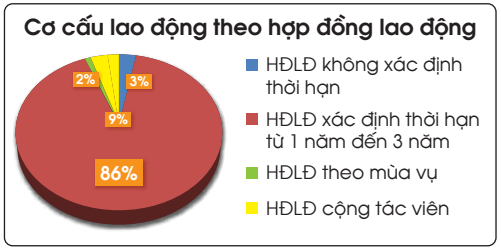
3. Số lượng cán bộ, nhân viên

Trải qua 40 năm hình thành và phát triển, cho đến thời điểm hiện tại Tổng Công ty đã xây dựng và sở hữu nguồn nhân lực hùng hậu với đội ngũ cán bộ quản lý nhiều kinh nghiệm, đã trưởng thành qua nhiều dự án.

Tổng số CB-CNV Tổng công ty tính đến ngày 31/12/2023: **222** người. Trong đó:







STT	PHÂN LOẠI LAO ĐỘNG	SỐ NGƯỜI	TỶ LỆ (%)
	I. Phân theo thời hạn lao động:		
01	HĐLĐ không xác định thời hạn	6	2,70%
02	HĐLĐ xác định thời hạn từ 12 - 36 tháng	192	86,49%
03	HĐLĐ theo mùa vụ	4	1,80%
04	Hợp đồng cộng tác viên	20	9,01%
	II. Phân theo giới tính:		
01	Lao động Nam	144	64,86%
02	Lao động Nữ	78	35,14%
	III. Phân theo trình độ:		
01	Trên Đại học	11	4,95%
02	Đại học	115	51,80%
03	Cao đẳng, trung cấp	35	15,77%
04	Trình độ khác	61	27,48%
	TỔNG CỘNG	**222**	**100%**

4. Chính sách đối với người lao động

- **Chính sách đào tạo:** Tổng Công ty luôn khuyến khích và tạo mọi điều kiện giúp mỗi cá nhân phát triển nghề nghiệp đồng thời hướng tới hoàn thiện đội ngũ cán bộ chuyên viên chuyên nghiệp, có kỹ năng chuyên môn cao, giàu kinh nghiệm, luôn học hỏi và sáng tạo trong công việc. Tùy theo tính chất và nhu cầu của công việc, hằng năm Tổng Công ty tổ chức các khóa đào tạo chuyên sâu cho cán bộ nhân viên nhằm nâng cao trình độ chuyên môn và năng lực đáp ứng yêu cầu phát triển mới. Qua đó, Tổng Công ty sắp xếp nguồn nhân lực phù hợp với trình độ và yêu cầu của các đơn vị nhằm đáp ứng kịp thời tình hình phát triển của Tổng Công ty. Ngoài ra, Tổng Công ty hỗ trợ cho CBNV kinh phí đào tạo nếu CBNV tự học để nâng cao trình độ.

- **Chính sách tiền lương:** Áp dụng bảng lương theo quy định của pháp luật và bảng lương năng suất của Tổng Công ty do Hội đồng Quản trị phê duyệt để chi trả cho người lao động. Luôn trả lương cho NLĐ đúng kỳ, không chậm trễ.

- **Chính sách tiền thưởng:** Mặc dù năm 2023 là 1 năm đầy khó khăn, thử thách nhưng Tổng Công ty vẫn luôn cố gắng ổn định đời sống và đảm bảo thu nhập của NLĐ như không cắt giảm nhân sự, có nhiều đợt thưởng như lương tháng 13, Tết Dương Lịch, Tết Nguyên Đán , Lễ 30/4, Lễ 02/9,... Ngoài ra, tổng kết mỗi năm Tổng Công ty sẽ trao thưởng cho những CBNV, tập thể có thành tích tốt, hoàn thành nhiệm vụ, có đóng góp vào hiệu quả hoạt động của Tổng Công ty.

- **Chính sách phúc lợi:** Khen thưởng cho con em CBNV đạt thành tích tốt trong học tập; tổ chức sân chơi thể thao lành mạnh, bổ ích giúp CBNV có thể rèn luyện sức khỏe cũng như thắt chặt tình đoàn kết và tạo dựng văn hóa công ty vững mạnh. Tổng Công ty cũng thường xuyên tổ chức các hoạt động lễ hội, sinh hoạt tập thể CBNV cùng gia đình đi tham quan, nghỉ mát. Ngoài ra, Tổng Công ty chu đáo tặng quà cho toàn bộ CBNV vào những sự kiện quan trọng của mỗi cá nhân như sinh nhật, kết hôn, sinh con, thăm hỏi khi ốm đau,...

- **Chế độ phụ cấp, bảo hiểm xã hội:** Tất cả cán bộ nhân viên Tổng Công ty đều được hưởng chế độ phụ cấp, bảo hiểm xã hội, bảo hiểm y tế, bảo hiểm thất nghiệp, bảo hiểm tai nạn theo quy định của pháp luật hiện hành. Ngoài ra, hàng năm Tổng Công ty đều tổ chức khám sức khỏe định kỳ cho tất cả CBNV.

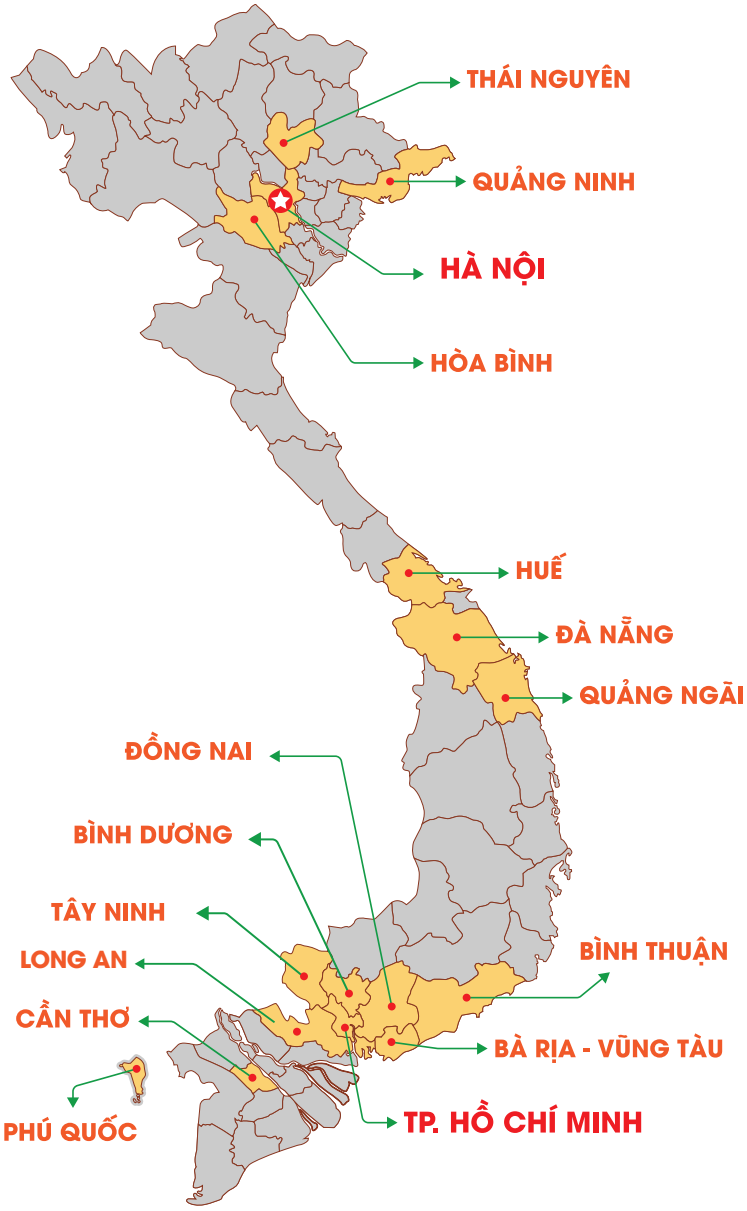
- **Chính sách trợ cấp:** Hằng năm, Tổng Công ty sẽ trích ra một phần lợi nhuận để giúp đỡ những cán bộ công nhân viên có hoàn cảnh khó khăn.

5. Công tác chuyển đổi số

Với chủ trương không ngừng đổi mới nâng cao hiệu quả hoạt động, Tổng Công ty tiếp tục hoàn thiện và đưa vào thử nghiệm phần mềm 1Office, từng bước áp dụng chuyển đổi số, tiến hành số hóa các hoạt động của doanh nghiệp. Từ đó dễ dàng, chuyên nghiệp hơn trong công tác SXKD cũng như công tác quản lý, điều hành hoạt động của Tổng Công ty.

III. TÌNH HÌNH ĐẦU TƯ THỰC HIỆN CÁC DỰ ÁN

Trong năm 2023, sau khi kiểm soát được dịch bệnh, các hoạt động sản xuất kinh doanh đã từng bước đi vào ổn định, Tổng Công ty tiếp tục xúc tiến đầu tư kinh doanh các dự án đang triển khai để gia tăng lợi nhuận trong tương lai. Mặt khác, Tổng Công ty đẩy mạnh tìm kiếm quỹ đất sạch và mở rộng đầu tư kinh doanh vào các dự án khác tại TP.HCM và địa phương khác trên cả nước



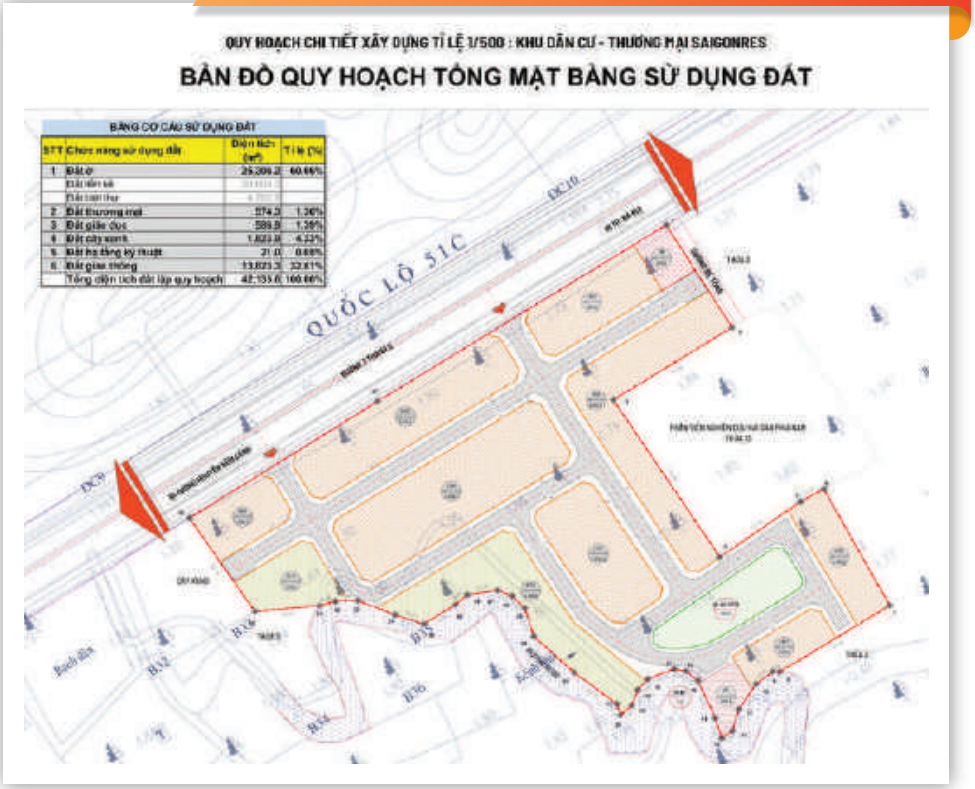
BẢN ĐỒ QUỸ ĐẤT SẠCH CỦA TỔNG CÔNG TY

A. Các dự án trọng điểm Tổng Công ty đang triển khai

DỰ ÁN KHU NHÀ Ở VĂN LÂM - BÌNH THUẬN

- **Vị trí dự án:** xã Hàm Mỹ, huyện Hàm Thuận Nam, tỉnh Bình Thuận.
- **Diện tích khu đất:** 18,26ha (đã đền bù xong 100%).
- **Tổng mức đầu tư dự kiến:** 360 tỷ đồng.
- **Tiến độ thực hiện dự án:** Dự án đã có giấy chứng nhận đầu tư và quyết định chủ trương tách dự án của UBND tỉnh Bình Thuận. Đang hoàn tất hồ sơ trình UBND tỉnh chấp thuận chủ trương đầu tư theo quy định.

KHU NHÀ Ở THƯƠNG MẠI SAIGONRES VŨNG TÀU



- **Vị trí dự án:** Đường 3 tháng 2, phường 11, Thành phố Vũng Tàu.
- **Diện tích khu đất:** khoảng 5,6 ha (đã đền bù xong 100%).
- **Tổng mức đầu tư dự kiến:** 340 tỷ đồng.
- **Tiến độ thực hiện dự án:** Tổng Công ty đang quản lý 5,6 ha; theo dõi việc cấp Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất, điều chỉnh quy hoạch xây dựng tỷ lệ 1/2000.

KHU NHÀ Ở ĐƯỜNG LÊ SÁT - TÂN HƯƠNG

- **Công ty thực hiện dự án:** Công ty Cổ phần Xây dựng – Thương mại và Xuất nhập khẩu Đức Nhi.
- **Vị trí dự án:** Ngã ba đường Lê Sát và Tân Hương, phường Tân Quý, quận Tân Phú, TP. Hồ Chí Minh.
- **Diện tích khu đất:** 7.900 m² (đã đề bù xong 100%).
- **Tổng mức đầu tư dự kiến:** 1.400 tỷ đồng.
- **Tiến độ thực hiện dự án:** Đang hoàn tất hồ sơ pháp lý khu đất, điều chỉnh quy hoạch và chủ trương đầu tư.

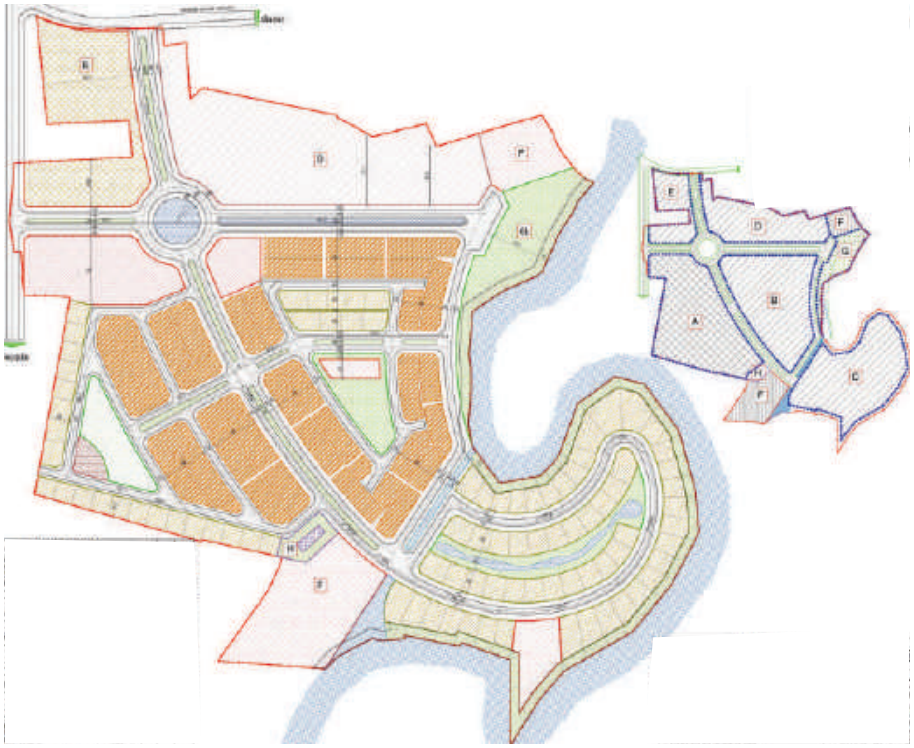
CHUNG CƯ CAO TẦNG MEKOVI - CẦN THƠ

- **Vị trí dự án:** Lý Thái Tổ, phường Hưng Phú, quận Cái Răng, TP. Cần Thơ.
- Hợp tác Đầu tư với Công ty CP Tập đoàn Mê Kông (Tổng Công ty góp 60%).
- **Diện tích khu đất:** 9.477,6 m² (đã đền bù xong diện tích đất thương mại)
- **Tổng mức đầu tư dự kiến:** 2.078 tỷ đồng.
- **Quy mô dự án:** 2 block gồm 2 tầng hầm và 29 tầng nổi có tổng diện tích sàn xây dựng gần 120.000 m² với hơn 1.120 căn hộ và TTTM dịch vụ.
- **Tiến độ thực hiện dự án:** Đang triển khai công tác thiết kế chi tiết.

KHU CĂN HỘ - THƯƠNG MẠI PHÚ ĐỊNH RIVERSIDE

- **Chủ đầu tư dự án:** Công ty TNHH MTV Địa ốc Sài Gòn Nam Đô thành viên Tổng Công ty.
- **Vị trí dự án:** 105 Bến Phú Định, phường 16, quận 8, TP. Hồ Chí Minh.
- **Diện tích khu đất:** 2.104 m^2.
- **Tổng mức đầu tư dự kiến:** 240 tỷ đồng.
- **Quy mô dự án:** gồm 1 block nhà chung cu cao 17 tầng nổi và 1 tầng hầm, với tổng diện tích sàn lên đến gần 16.000 m^2 và tổng số căn hộ khoảng 170 căn hộ.
- **Tiến độ thực hiện dự án:** Đang lập thủ tục giao đất để triển khai dự án theo quy định.

KHU PHỨC HỢP NHÀ Ở, THƯƠNG MẠI DỊCH VỤ CỬA CẠN - PHÚ QUỐC



- **Chủ đầu tư dự án:** Công ty CP Đầu tư Kinh doanh Bất động sản Thái Bình Dương.
- **Vị trí dự án:** xã Cửa Cạn, thành phố Phú Quốc.
- **Diện tích khu đất:** 30 ha (đã đền bù xong 100%).
- **Tổng mức đầu tư dự kiến:** 1.700 tỷ đồng.
- **Tiến độ thực hiện dự án:** Đang thực hiện công tác chuẩn bị đầu tư theo quy định.

KHU ĐÔ THỊ SINH THÁI VIỆT XANH - HOÀ BÌNH

- **Chủ đầu tư dự án:** Công ty TNHH MTV Địa ốc Sài Gòn Hòa Bình.
- **Vị trí dự án:** Xã Tân Vinh, huyện Lương Sơn, tỉnh Hòa Bình.
- **Diện tích khu đất:** khoảng 49ha (đã đền bù được 22,7 ha).
- **Tổng mức đầu tư dự kiến:** 1.300 tỷ đồng.
- **Tiến độ thực hiện dự án:** Đang hoàn chỉnh hồ sơ thiết kế làm cơ sở cho triển khai công việc tiếp theo của dự án.

KHU DÂN CƯ XÃ PHÚ HỘI, HUYỆN NHƠN TRẠCH, ĐỒNG NAI

- **Chủ đầu tư dự án:** BCC (Công ty CP Đầu tư và Phát triển Nhơn Trạch – Ree Land).
- **Vị trí dự án:** xã Phú Hội, huyện Nhơn Trạch (Trung tâm thành phố mới Nhơn Trạch), tỉnh Đồng Nai.
- **Diện tích khu đất:** 8 ha (đã đền bù 6,75ha).
- Công ty Nhơn Trạch góp vốn với tỷ lệ 49%.
- **Tổng mức đầu tư dự kiến:** 500 tỷ đồng.
- **Tiến độ thực hiện dự án:** Đã hoàn tất thủ tục xin gia hạn tiến độ thực hiện dự án và chấp thuận chuyển đổi 20% quỹ đất Nhà ở xã hội sang diện tích sàn chung cư cao tầng; hoàn chỉnh thiết kế cơ sở để xin phép xây dựng hạ tầng kỹ thuật.

KHU NHÀ Ở SÀI GÒN AN PHÚ

- **Chủ đầu tư dự án:** Công ty TNHH Kinh doanh BĐS Sài Gòn.
- **Vị trí dự án:** Đường Tân Phước Khánh 09, P. Tân Phước Khánh, TX. Tân Uyên, Tỉnh Bình Dương.
- **Diện tích khu đất:** 10.662 m^2.
- **Tổng mức đầu tư dự kiến:** 80 tỷ đồng.
- **Tiến độ thực hiện dự án:** Đã hoàn tất việc chuyển đổi mục đích sử dụng đất; có quyết định phê duyệt 1/500; đã hoàn tất các thủ tục xin chấp thuận chủ trương đầu tư và công nhận chủ đầu tư theo quy định.

Ngoài những dự án nêu trên, Tổng Công ty đang triển khai thực hiện công tác hỗ trợ bồi thường giải phóng mặt bằng để lập hồ sơ thực hiện dự án trồng rừng, dự án khu dân cư tại huyện Tiên Yên tỉnh Quảng Ninh. Lập hồ sơ để tham gia đấu thầu chọn chủ đầu tư các dự án tại tỉnh Thái Nguyên.

B. Tình hình hoạt động và tài chính của các Công ty con, Công ty liên kết

- **Tình hình hoạt động của các Công ty con và Công ty liên kết:**

CÔNG TY TNHH MTV ĐỊA ỐC SÀI GÒN NAM ĐÔ

SAIGON NAM DO

Đội ngũ lãnh đạo và nhân sự Công ty TNHH MTV Địa ốc Sài Gòn Nam Đô có trình độ thạc sỹ, kỹ sư, cử nhân được đào tạo chuyên nghiệp, giàu kinh nghiệm, tinh thần trách nhiệm cao. Cùng với lực lượng công nhân kỹ thuật lành nghề, thiết bị máy móc hiện đại, Công ty Sài Gòn Nam Đô đã tạo dựng được vị trí và uy tín vững chắc trong lĩnh vực đầu tư - kinh doanh bất động sản.

CÔNG TY TNHH KINH DOANH BẤT ĐỘNG SẢN SÀI GÒN

SAIGONRES TRAIDING

Phát huy thế mạnh trong hoạt động kinh doanh, tổ chức xây dựng lực lượng chuyên nghiệp, năng động thực hiện tốt công tác kinh doanh các sản phẩm của dự án đầu tư. Bên cạnh đó tiếp tục thực hiện và liên kết thực hiện các dự án có hiệu quả đóng góp thêm lợi nhuận cho Công ty mẹ.

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ XÂY DỰNG KINH DOANH NHÀ GIA ĐỊNH

- Tiếp tục xây dựng lực lượng chuyên nghiệp, trang bị máy móc hiện đại.

- Tổ chức tốt công tác quản lý, thi công đạt và vượt tiến độ đề ra của các dự án, đảm bảo an toàn, chất lượng và kỹ mỹ thuật.

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ BẤT ĐỘNG SẢN HÙNG VƯƠNG

- Xây dựng đội ngũ CBNV chuyên nghiệp tiếp nhận quản lý khai thác có hiệu quả các dự án và mặt bằng của Công ty mẹ, các Công ty thành viên.

- Mở rộng quan hệ tìm kiếm công tác quản lý các tòa nhà, khu chung cư trên địa bàn thành phố Hồ Chí Minh.

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ PHÁT TRIỂN NHƠN TRẠCH

NHONTRACH DI.CORP

- Tổ chức, quản lý triển khai thực hiện tốt dự án Khu dân cư 8 ha Phú Hội.

- Tiếp tục thực hiện công tác bồi thường giải phóng mặt bằng dự án Khu dân cư 72 ha Phú Hội.

CÔNG TY TNHH MỘT THÀNH VIÊN ĐỊA ỐC SÀI GÒN HOÀ BÌNH

SAI GON HOA BINH

- Tổ chức quản lý, triển khai thực hiện có hiệu quả dự án khu đô thị Việt Xanh.

- Đồng thời xây dựng lực lượng mở rộng hoạt động sản xuất kinh doanh và tìm kiếm dự án trong tương lai.

CÔNG TY CỔ PHẦN TIN HỌC SMARTWAY

- Phát triển sàn giao dịch vận tải thông minh: xây dựng các ứng dụng giao dịch vận tải trực tuyến

- Xây dựng ứng dụng quản lý cho các doanh nghiệp vận tải hàng hóa, cung cấp các giải pháp tối ưu để giải quyết các tồn tại trong lĩnh vực Logistics. Đặc biệt phát triển phần mềm các lĩnh vực công nghệ và quản trị

CÔNG TY CỔ PHẦN TƯ VẤN - THIẾT KẾ VÀ XÂY DỰNG ĐÔ THỊ

- Xây dựng và phát triển lực lượng, mở rộng quan hệ để phát triển thương hiệu, phát triển hoạt động tư vấn thiết kế.

- Nghiên cứu công tác ứng dụng khoa học kỹ thuật mới, công nghệ mới và vật liệu mới trong công tác tư vấn thiết kế.

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ KINH DOANH BẤT ĐỘNG SẢN THÁI BÌNH DƯƠNG

THÁI BÌNH DƯƠNG

Chịu trách nhiệm quản lý, tổ chức thực hiện dự án Khu đô thị Saigonres Phú Quốc đảm bảo tiến độ và đạt hiệu quả cao nhất.

CÔNG TY CỔ PHẦN SMART EXPRESS

Dịch vụ vận chuyển, giao hàng nhanh trên các sàn thương mại điện tử.

• Tình hình tài chính của các Công ty con, Công ty liên kết:

CÁC CÔNG TY CON

STT	TÊN CÔNG TY	TỔNG TÀI SẢN	LỢI NHUẬN SAU THUẾ	HOẠT ĐỘNG CHÍNH	VỐN ĐIỀU LỆ (tỷ đồng)	TỶ LỆ SỞ HỮU
01	Công ty TNHH MTV Địa ốc Sài Gòn Nam Đô	423.711.762.796	9.099.512.670	Xây dựng, kinh doanh BĐS	60	100%
02	Công ty TNHH Kinh doanh Bất động sản Sài Gòn	115.818.686.287	1.328.035.412	Xây dựng, kinh doanh BĐS	60	100%
03	Công ty CP Đầu tư Xây dựng và Kinh doanh nhà GIA ĐỊNH	39.543.083.315	1.799.036.385	Xây dựng, kinh doanh BĐS	25	70%
04	Công ty CP Đầu tư Bất động sản Hùng Vương	14.835.594.050	1.251.346.155	Xây dựng, kinh doanh BĐS	10	70%
05	Công ty CP Tin học Smartway	10.470.956.026	(231.029.990)	Lập trình máy vi tính	10	93,3%
06	Công ty TNHH Sài Gòn Vĩnh Khang	9.395.682.462	(192.281.078)	Sản xuất hàng trang trí nội thất	10	80%
07	Công ty CP Đầu tư và Phát triển Nhơn Trạch	164.207.743.481	1.154.039.912	Xây dựng, kinh doanh BĐS	50	83%
08	Công ty TNHH MTV Địa ốc Sài Gòn Hòa Bình	69.731.061.669	(5.895.076)	Xây dựng, kinh doanh BĐS	80	100%
09	Công ty Cổ phần Smart Express	470.504.044	(125.386.328)	Chuyển phát nhanh	2	51,9%

CÁC CÔNG TY LIÊN KẾT

STT	TÊN CÔNG TY	ĐỊA CHỈ TRỤ SỞ CHÍNH	HOẠT ĐỘNG CHÍNH	VỐN ĐIỀU LỆ (tỷ đồng)	TỶ LỆ SỞ HỮU
01	Công ty CP Đầu tư Kinh doanh Bất động sản Thái Bình Dương	Ấp 4, Xã Cửa Cạn, Huyện Phú Quốc, Tỉnh Kiên Giang	Kinh doanh bất động sản	350	43,4%
02	Công ty CP Nhà hàng Kần Kẩu	127-137 Đinh Bộ Lĩnh, P.26, Q.Bình Thạnh, TP.HCM	Dịch vụ ăn uống, tổ chức sự kiện	10	49,00%
03	Công ty CP Tư vấn – Thiết kế – Xây dựng Đô Thị	63-65 Điện Biên Phủ, P.15, Q.Bình Thạnh, TP.HCM	Tư vấn, thiết kế, giám sát	2	49,70%
04	Công ty TNHH Địa ốc Tuấn Minh	63-65 Điện Biên Phủ, P.15, Q.Bình Thạnh, TP.HCM	Kinh doanh bất động sản	120	50,00%

IV. TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH

1. TÌNH HÌNH TÀI SẢN

Đơn vị tính: triệu đồng

CHỈ TIÊU	31/12/2023		01/01/2023		Tăng giảm so với đầu năm	
	Giá trị	Tỷ trọng	Giá trị	Tỷ trọng	Giá trị	Tỷ lệ
A. TÀI SẢN NGẮN HẠN	**1.524.809**	**74,46%**	**1.508.236**	**75,45%**	**16.573**	**1,1%**
1. Tiền và các khoản tương đương tiền	47.599	2,32%	334.026	16,71%	(286.427)	-85,75%
2. Các khoản đầu tư tài chính ngắn hạn	7.153	0,35%	17.175	0.86%	(10.022)	-58,35%
3. Các khoản phải thu ngắn hạn	934.820	45,65%	573.030	28,86%	361.790	63,12%
4. Hàng tồn kho	532.577	26,01%	580.481	29,04%	(47.904)	-8,25%
5. Tài sản ngắn hạn khác	2.659	0,13%	3.524	0,18%	(865)	-24,55%
B. TÀI SẢN DÀI HẠN	**523.037**	**25,54%**	**490.848**	**24,55%**	**32.189**	**6,56%**
1. Các khoản phải thu dài hạn	191.777	9,36%	262.653	13,14%	(70.876)	-26,98%
2. Tài sản cố định	11.678	0,57%	11.568	0,58%	110	0,95%
3. Bất động sản đầu tư	115.201	5,63%	117.988	5,90%	(2.787)	-2,36%
4. Tài sản dở dang dài hạn	113.344	5,53%	6.815	0,34%	106.529	1.563,15%
5. Các khoản đầu tư tài chính dài hạn	79.032	3,86%	79.795	3,99%	(764)	-0,96%
6. Tài sản dài hạn khác	12.005	0,59%	12.161	0,61%	(24)	-1,28%
TỔNG CỘNG TÀI SẢN	**2.047.846**	**100.00%**	**1.999.085**	**100.00%**	**48.7612**	**2,44%**

- Với quy mô hoạt động không ngừng mở rộng, tổng tài sản của Tổng Công ty tiếp tục duy trì đà tăng trưởng. Tính đến ngày 31/12/2023, tổng tài sản ghi nhận ở mức 2.047.846 triệu đồng tăng 2,44% so với đầu kỳ.

- Tài sản ngắn hạn đạt 1.524.809 triệu đồng, tăng 16.573 triệu đồng, tương ứng với mức tăng 1,1% so với đầu năm 2023, tuy nhiên tỷ trọng tài sản ngắn hạn trong tổng tài sản giảm nhẹ từ 75,45% tại ngày 31/12/2022 xuống còn 74,46% tại ngày 31/12/2023 do điều chỉnh chi phí đầu tư dự án Khu dân cư Phú Hội, huyện Nhơn Trạch, tỉnh Đồng Nai từ tài sản ngắn hạn sang tài sản dài hạn để phù hợp với tiến độ thực hiện. Khoản phải thu ngắn hạn tăng thêm 63,12% tương đương tăng 361.790 triệu đồng là do trong năm 2023 Công ty tiến hành thanh toán trước cho người bán để nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất khu đất tại dự án Lê Sát – Tân Hương, điều này làm thay đổi cơ cấu các khoản mục còn lại bao gồm tiền và các khoản tương đương tiền, đầu tư tài chính ngắn hạn và hàng tồn kho đều giảm tỷ trọng so với cùng kỳ. Cụ thể:
  + Tiền và các khoản tương đương tiền giảm 85,75% tương ứng 286.427 triệu đồng.
  + Các khoản đầu tư tài chính ngắn hạn giảm 58,35% tương ứng 10.022 triệu đồng.
  + Hàng tồn kho giảm 8,25% tương ứng 47.904 triệu đồng do một số dự án đã hoàn thành và đã bán.

- Tài sản dài hạn cuối năm 2023 ghi nhận tăng 6,56% từ 490.848 triệu đồng lên 523.037 triệu đồng so với đầu năm. Trong đó: tài sản dở dang dài hạn tăng từ 6.815 triệu đồng lên 113.344 triệu đồng vào ngày 31/12/2023, đồng thời tăng tỷ trọng trong tổng tài sản từ 0,34% lên 5,53% chủ yếu đến từ sự điều chỉnh chi phí đầu tư của dự án Khu dân cư Phú Hội, huyện Nhơn Trạch, tỉnh Đồng Nai từ tài sản ngắn hạn sang khoản mục tài sản dài hạn.

- Như vậy, quy mô tổng tài sản của Tổng Công ty tương đối lớn, ổn định và tăng trưởng, có sự điều chỉnh linh hoạt dòng vốn đầu tư nhằm đem lại hiệu quả đầu tư tốt hơn.

2. TÌNH HÌNH NỢ PHẢI TRẢ

Đơn vị tính: triệu đồng

CHỈ TIÊU	31/12/2023		01/01/2023		Tăng giảm so với đầu năm	
	Giá trị	Tỷ trọng	Giá trị	Tỷ trọng (%)	Giá trị	Tỷ lệ (%)
C. NỢ PHẢI TRẢ	**1.129.569**	**55,16%**	**1.119.067**	**55,98**	**10.502**	**0,94%**
I. Nợ ngắn hạn	825.616	40,32%	867.950	43,42%	(42.334)	-4,88%
II. Nợ dài hạn	303.954	14,84%	251.117	12,56%	52.838	21,04%
D. VỐN CHỦ SỞ HỮU	**918.276**	**44,84%**	**880.018**	**44,02%**	**38.258**	**4,35%**
1. Vốn chủ sở hữu	918.100	44,83%	879.841	44,01%	38.259	4,35%
2. Nguồn kinh phí, quỹ khác	177	0,01%	177	0,01%	0	0%
TỔNG NGUỒN VỐN	**2.047.846**	**100%**	**1.999.085**	**100%**	**48.761**	**2,44%**

- Tính đến ngày 31/12/2023, nợ phải trả của Tổng Công ty ghi nhân đạt 1.129.569 triệu đồng, tăng 10.502 triệu đồng tương ứng với 0,94% so với đầu kỳ, chủ yếu do tăng nợ dài hạn là các khoản vay của các nhân nhằm bổ sung nguồn vốn hoạt động SXKD 21,04% tăng từ 251.117 triệu đồng lên đến 303.954 triệu đồng và giảm nợ ngắn hạn 4,88% tại ngày 31/12/2023 từ 867.950 triệu đồng xuống còn 825.616 triệu đồng.

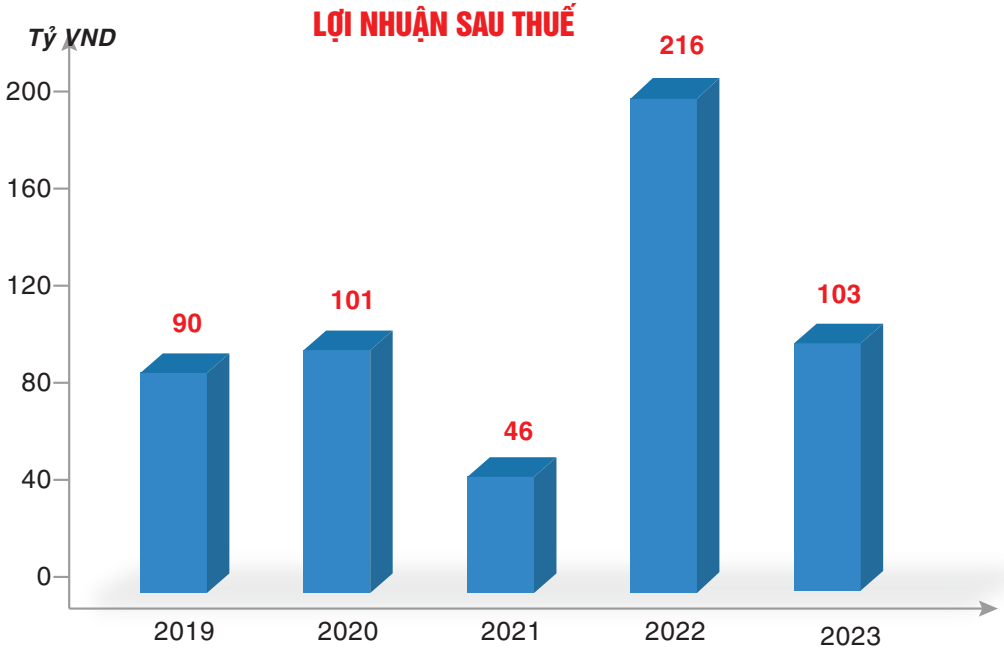
- Tại ngày 31/12/2023, Tổng nguồn vốn của Tổng Công ty ghi nhân mức tăng 2,44% từ 1.999.085 triệu đồng lên 2.047.846 triệu đồng so với 31/12/2022. Trong đó: Vốn chủ sở hữu cuối năm 2023 là 918.276 triệu đồng tăng 4,35% so với đầu năm 2023, do trong năm 2023 Tổng Công ty kinh doanh có lợi nhuận, tăng lợi nhuận chưa phân phối trong kỳ, dẫn đến tăng tỷ trọng vốn chủ sở hữu trong tổng nguồn vốn từ 44,02% lên 44,84% tại ngày 31/12/2023.

- Như vậy, tại 31/12/2023, tỷ trọng vốn chủ sở hữu trong tổng nguồn vốn tăng do kinh doanh có lợi nhuận. Cơ cấu tài chính của Tổng Công ty với tỷ lệ vốn vay và vốn tự có ở mức phù hợp, phần lớn tài sản của Tổng Công ty được tài trợ bằng nguồn vốn chủ sở hữu, đảm bảo an toàn, hạn chế rủi ro, chủ động về tài chính.

3. Tình hình hoạt động SXKD

Đơn vị tính: triệu đồng

CHỈ TIÊU	2023	2022	TĂNG / GIẢM (%)
Tổng giá trị tài sản	2.047.846	1.999.085	2,44%
Vốn chủ sở hữu	918.100	879.841	4,35%
Doanh thu thuần	100.000	654.438	(84,85%)
Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh	81.788	263.398	(68,95%)
Lợi nhuận trước thuế	128.317	262.803	(51,17%)
Lợi nhuận sau thuế	103.074	215.976	(52,28%)
Lợi nhuận sau thuế thuộc Công ty Mẹ	102.017	215.379	(52,63%)



Hoạt động kinh doanh năm 2023 của Tổng Công ty diễn ra trong bối cảnh nền kinh tế phải đối mặt với nhiều biến động tiêu cực. Tuy nhiên, với sự chỉ đạo quyết liệt, kịp thời, đúng đắn của Ban Lãnh đạo cùng tất cả sự nỗ lực của toàn thể CBNV, Tổng Công ty đã cố gắng phấn đấu đạt được một số kết quả nhất định:

- Quy mô tài sản của Tổng Công ty năm 2023 so với năm 2022 không có biến động đáng kể, Tính đến ngày 31/12/2023, tổng tài sản của Tổng Công ty đạt 2.047.846 triệu đồng tăng 2,44% so với 31/12/2022.

- Kết quả kinh doanh trong năm 2023 của Tổng Công ty không cao, giảm nhiều so với năm 2022. Doanh thu thuần đạt 100.000 triệu đồng giảm 84,85% so với năm 2022. Do vậy, lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh năm 2023 cũng giảm 68,95% so với năm 2022. Lợi nhuận trước thuế năm 2023 đạt 128.317 triệu đồng, giảm 134.486 triệu đồng, tương ứng giảm 51,17% so với năm 2022. Lợi nhuận sau thuế đạt 103.074 triệu đồng, giảm 112.902 triệu đồng, tương ứng giảm 52,28% so với năm 2022. Bên cạnh đó, Lợi nhuận sau thuế của Công ty Mẹ chỉ đạt gần 102.017 triệu đồng, đây là giá trị lợi nhuận thấp nhất trong 03 năm trở lại đây, phản ánh rõ nét diễn biến bất lợi của thị trường bất động sản năm 2023 vừa qua.

- Năm 2023 là một năm đầy thử thách với nền kinh tế nói chung và BĐS nói riêng. Ngoài ảnh hưởng từ chính sách thắt chặt tín dụng của Ngân hàng Nhà nước, kênh huy động vốn qua trái phiếu bị kiểm soát, các dự án BĐS của Tổng Công ty tại TP.HCM và khu vực lân cận cũng gặp nhiều khó khăn trong thủ tục pháp lý, ảnh hưởng đến tiến độ triển khai. Chính vì vậy, KQKD năm 2023 của Tổng Công ty không thể đạt được mục tiêu đã đề ra tại ĐHĐCĐ thường niên vào tháng 04/2023. Với khả năng thích ứng linh hoạt trước mọi tình huống rủi ro của thị trường và của nền kinh tế, trong năm 2024, Tổng Công ty quyết tâm đạt kết quả kinh doanh tốt hơn và sẵn sàng để nâng tầm quy mô doanh nghiệp nhằm phát triển bền vững và mạnh mẽ trong thời gian tới.

4. Các chỉ tiêu tài chính chủ yếu

Đơn vị tính: triệu đồng

CHỈ TIÊU	31/12/2023	01/01/2023
Chỉ tiêu về cơ cấu tài chính		
Hệ số nợ phải trả / Tổng tài sản	55,16%	55,98%
Nguồn vốn CSH / Tổng tài sản	44,83%	44,02%
Nguồn vốn CSH / Giá trị TSCĐ	78,62	76,08
Hệ số tài trợ thường xuyên	2,34	2,30
Chỉ tiêu về khả năng thanh khoản		
Khả năng thanh toán tổng quát	1,81	1,79
Khả năng thanh toán nợ ngắn hạn	1,85	1,74
Khả năng thanh toán nhanh	1,20	1,07
Chỉ tiêu về năng lực hoạt động		
Vòng quay hàng tồn kho	0,09	0,46
Vòng quay tài sản lưu động	0,13	0.46
Vòng quay tổng tài sản	0,10	0.36
Chỉ tiêu về khả năng sinh lời		
Tỷ suất lợi nhuận sau thuế/tổng tài sản (ROA)	5,09%	10,81%
Tỷ suất lợi nhuận sau thuế/doanh thu thuần (ROS)	103,94%	33,00%
Tỷ suất lợi nhuận sau thuế/vốn chủ sở hữu (ROE)	11,46%	27,38%

- ***Chỉ tiêu về Cơ cấu tài chính:*** Tại ngày 31/12/2023: Hệ số nợ/ Tổng tài sản là 55,16% và tại ngày 31/12/2022 là 55,98%, Hệ số nợ của Tổng Công ty năm 2023 giảm so với năm 2022. Cơ cấu tài chính hợp lý, cân đối, Tổng Công ty đã sử dụng đòn bẩy tài chính để đem lại hiệu quả sử dụng vốn cao hơn nhưng vẫn đảm bảo an toàn tài chính, đảm bảo thanh toán và hạn chế rủi ro thanh toán. Hệ số tài trợ thường xuyên của Tổng Công ty là 2,34 (lần) cho thấy, Tổng Công ty sử dụng nguồn vốn dài hạn để đầu tư cho toàn bộ tài sản dài hạn, điều này làm giảm áp lực trả nợ, giảm rủi ro tài chính, giúp Tổng Công ty luôn ổn định trong hoạt động sản xuất – kinh doanh.

- ***Chỉ tiêu về khả năng thanh khoản:*** Chỉ số khả năng thanh toán nhanh, ngắn hạn và tổng quát tại ngày 31/12/2023 đều tăng so với ngày 31/12/2022. Cụ thể năm 2023, chỉ số thanh toán tổng quát tăng không đáng kể đạt mức 1,81; khả năng thanh toán nợ ngắn hạn tăng 0,11 so với năm trước và hệ số thanh toán nhanh ngày 31/12/2023 là 1,20 tương ứng tăng 0,13 so với ngày 31/12/2022. Tổng Công ty luôn chủ động duy trì chiến lược tài trợ hiệu quả, tiềm ẩn ít rủi ro nhất và đảm bảo khả năng thanh toán cao để sẵn sàng đáp ứng nhu cầu thanh toán đến hạn, không có nợ quá hạn và có xu hướng khả năng thanh toán ngày càng tốt hơn.

- ***Chỉ tiêu về năng lực hoạt động:*** Nhóm chỉ tiêu về năng lực hoạt động của Tổng Công ty có sự sụt giảm so với năm 2022. Giá trị vòng quay tổng tài sản năm 2023 tương đối nhỏ đạt 0,10 vòng giảm 0,26 vòng so với năm 2022 do doanh thu thuần giảm mạnh. Vòng quay hàng tồn kho năm 2023 là 0,09 vòng so với năm 2022, giảm 0,37 vòng. Do đặc thù ngành nghề kinh doanh bất động sản nên giá trị vòng quay hàng tồn kho của Tổng Công ty ở mức thấp. Chỉ tiêu vòng quay tài sản lưu động năm 2023 có xu hướng giảm, đạt 0,13 tương ứng giảm 0,33 vòng so với năm 2022. Hiệu quả sử dụng tài sản, tài sản lưu động, hàng tồn kho trong năm 2023 thấp và có xu hướng giảm so với năm 2022, nguyên nhân trong năm 2023 thị trường bất động sản tiếp tục đối mặt với hàng loạt những khó khăn về chính sách, nguồn vốn, thị trường giao dịch trầm lắng kém hấp thụ. Trong bối cảnh đó, việc thực hiện kế hoạch kinh doanh của Tổng Công ty cũng bị tác động nặng nề: Thu hồi công nợ của các đối tác và khách hàng kéo dài, không đúng kế hoạch; Công tác triển khai bán hàng gặp nhiều khó khăn do tâm lý e ngại của khách hàng; Nhiều hoạt động và giao dịch bị trì hoãn;… làm ảnh hưởng lớn đến các chỉ tiêu về năng lực hoạt động của Tổng Công ty.

- ***Chỉ tiêu về khả năng sinh lời:*** Trong năm 2023 mặc dù Hệ số lợi nhuận sau thuế/Tổng tài sản (ROA) và Hệ số lợi nhuận sau thuế/ Vốn chủ sở hữu (ROE) lần lượt đạt 5,09% và 11,46%, giảm so với năm 2022 do những biến động bất lợi của thị trường, tuy nhiên Tổng Công ty với khả năng thích ứng linh hoạt trước mọi tình huống của thị trường và rủi ro của nền kinh tế đã chủ động tăng cường các hoạt động hợp tác đầu tư và đẩy mạnh đầu tư tài chính, kết quả là Hệ số lợi nhuận sau thuế/Doanh thu thuần (ROS) đạt 103,94% tăng 70,94% so với năm 2022. Bên cạnh đó, chiến lược phát triển của Tổng Công ty trong giai đoạn hiện nay và thời gian tới là tập trung mở rộng thêm quỹ đất, những nguồn lực này sẽ sớm phát huy hiệu quả sinh lời trong tương lai.

V. Cơ cấu cổ đông, thay đổi vốn đầu tư của chủ sở hữu

A. Cổ phần:

- Tính đến ngày 31/12/2023 tổng số:..... **60.000.000** cổ phiếu.
  + Số lượng cổ phiếu quỹ: ..... 11 cổ phiếu.
  + Đang lưu hành:..... 59.999.989 cổ phiếu.
  + Tự do chuyển nhượng: ..... 59.999.989 cổ phiếu.
  + Hạn chế chuyển nhượng:..... 0 cổ phiếu.

- Cổ phiếu của Tổng Công ty là cổ phiếu phổ thông.

B. Cơ cấu cổ đông đến ngày 31/12/2022:

- Cổ đông tổ chức, cá nhân, trong nước, và nước ngoài.

THEO ĐỊA LÝ	SL cổ đông	SL cổ phiếu	Tỷ lệ sở hữu (%)
1. Trong nước	**1.377**	**59.993.161**	**99,98860%**
Tổ chức	11	18.101.388	30,16898%
Cá nhân	1.366	41.891.773	69,81962%
2. Nước ngoài	**11**	**6.828**	**0,01138%**
Tổ chức	2	806	0,00134%
Cá nhân	9	6.022	0,01004%
3. Cổ phiếu quỹ	**1**	**11**	**0,00002%**
Tổng cộng	**1.389**	**60.000.000**	**100%**

- Cổ đông lớn, cổ đông Nhà nước và cổ đông khác.

Theo nhóm cổ đông	SL cổ đông	SL cổ phiếu	Tỷ lệ sở hữu (%)
A. Cổ đông lớn (sở hữu từ 5% trở lên)	**4**	**42.521.044**	**70,86841%**
1. Trong nước	4	42.521.044	70,86841%
Tổ chức	1	17.319.067	28,86511%
Cá nhân	3	25.201.977	42,00330%
B. Cổ đông khác	**1.384**	**17.478.945**	**29,13158%**
1. Trong nước	**1.373**	**17.472.117**	**29,12020%**
Tổ chức	10	782.321	1,30387%
Cá nhân	1.363	16.689.796	27,81633%
2. Nước ngoài	**11**	**6.828**	**0,01138%**
Tổ chức	2	806	0,00134%
Cá nhân	9	6.022	0,01004%
C. Cổ phiếu quỹ	**1**	**11**	**0,00002%**
Tổng cộng	**1.389**	**60.000.000**	**100%**

- Các cổ đông lớn (sở hữu từ 5% trở lên)

Stt	Cổ đông lớn (Sở hữu từ 5% trở lên)	SL cổ phiếu	Tỷ lệ sở hữu (%)
01	Phạm Thu	17.964.257	29,94043%
02	Phạm Đình Thành	3.716.183	6,19364%
03	Phạm Tuấn	3.521.537	5,86923%
04	Công ty CP Cơ điện lạnh (REE)	17.319.067	28,86511%
Tổng cộng		**42.521.044**	**70,86841%**

VI. Báo cáo tác động liên quan đến môi trường và xã hội của Tổng Công ty

1 Tác động lên môi trường

Ý thức bảo vệ môi trường luôn được đề cao trong tất cả mọi hoạt động của Tổng Công ty. Với mục tiêu phát triển bền vững, Tổng Công ty luôn chú trọng vào việc phục hồi hệ sinh thái tự nhiên và áp dụng nhiều biện pháp để đảm bảo không lãng phí năng lượng và tài nguyên thiên nhiên như: xây dựng hạ tầng thân thiện với môi trường; sử dụng vật liệu xây dựng phát thải carbon thấp và hiệu quả năng lượng; xử lý chất thải và thu gom rác thải tại khu vực thi công; khuyến khích tiết kiệm điện, nước, giấy, phân loại rác tại trụ sở hoạt động; qua đó góp phần giảm thiểu cường độ phát thải khí nhà kính.

2 Quản lý nguồn nguyên vật liệu

- Việc phát triển bất động sản cũng đồng nghĩa với việc tăng nhu cầu xây dựng, khai thác các nguồn tài nguyên thiên nhiên, bao gồm nguyên, nhiên, vật liệu và gia tăng sự chuyển hóa của vật chất, phát sinh chất thải ra môi trường.

- Để giảm thiểu tác động này, trong quá trình thi công xây dựng, Tổng Công ty không ngừng tìm hiểu và nghiên cứu các vật liệu, công nghệ xây dựng mới và áp dụng thay đổi một cách có chọn lọc, hiệu quả theo xu hướng chung của thế giới về tạo dựng công trình xanh. Điển hình như:

  + Đối với vật liệu phục vụ thi công công trình, Tổng Công ty ưu tiên sử dụng các vật liệu thân thiện môi trường, vật liệu xây dựng có sẵn trong nước (gạch đá, thiết bị công nghệ, đường ống công nghệ...) thay thế dần các vật liệu nhập khẩu.

  + Đảm bảo đáp ứng tốt các quy chuẩn, tiêu chuẩn về sử dụng bê-tông cốt thép trong xây dựng công trình, thu hồi thép thải ra để chuyển cho bên tái chế sản xuất thép.

  + Thay thế dần cho gạch nung truyền thống đang làm gia tăng lượng khí thải gây ô nhiễm không khí bằng các vật liệu gạch nhẹ, gạch không nung...thu hồi gạch vụn để chuyển cho bên tái sử dụng. Sự thay thế này mang lại hiệu quả hơn về môi trường nhưng vẫn đảm bảo độ an toàn về kết cấu chịu lực.

  + Sử dụng các loại sàn gỗ nhân tạo sản xuất từ gỗ nhân tạo, gỗ laminate, MDF, ván ép plywood, trầu mạt cưa... thay thế cho gỗ tự nhiên. Gỗ nhân tạo có tính năng tốt, ít cong vênh, chịu nước, chịu mài mòn, đáp ứng thẩm mỹ và tiết kiệm chi phí. Đồng thời, một số loại sàn gỗ từ cốt liệu tre có sức bền, trọng lượng nhẹ và tính chất tái tạo nhanh chóng, thân thiện với môi trường cũng được lựa chọn để lắp đặt tại một số dự án.

  + Chú trọng xây các hàng rào phân cách bằng cây xanh thiên nhiên, thay thế cho các vật liệu xây dựng thông thường

3 Tiêu thụ nguồn năng lượng, tiêu thụ nước

- Năng lượng đóng vai trò không thể thiếu trong cuộc sống, ảnh hưởng đến mọi khía cạnh của sự tồn tại và phát triển con người. Sử dụng năng lượng tiết kiệm và hiệu quả là một giải pháp thiết thực giúp cải thiện hiệu quả của nền kinh tế, đồng thời giúp bảo tồn nguồn năng lượng quốc gia. Tổng Công ty cùng chung tay tiết kiệm nguồn năng lượng để giảm thiểu tối đa mức tiêu thụ hằng năm bằng các giải pháp như:

  + Sử dụng thang máy có thể hồi chuyển năng lượng tiết kiệm điện; thay thế đèn hùynh quang bằng bóng đèn LED để tiết kiệm năng lượng, giảm chi phí vân hành; sử dụng các loại môi chất làm mát thân thiện hơn với môi trường và lắp đặt bổ sung các thiết bị cảm biến di chuyển tại các văn phòng/ khu vực đảm nhận việc ngắt điện, tắt nước khi có hoặc không có người; giảm ánh sáng vào giờ thấp điểm, tận dụng tối đa nguồn sáng tự nhiên cho hệ thống chiếu sáng công cộng.

  + Sử dụng hệ thống điều hòa inverter/chiller và các giải pháp điều khiển thông minh đảm bảo việc ngừng các thiết bị khi không có người sử dụng.

  + Sử dụng hệ thống quản lý tòa nhà thông minh BMS cho phép kết nối và điều khiển với các hệ thống kỹ thuật trong toà nhà như hệ thống điện, hệ thống cung cấp nước sinh hoạt, điều hoà thông gió, thang máy, an ninh, báo cháy – chữa cháy,… giúp đơn vị quản lý vận hành dễ dàng giám sát và điều chỉnh bật tắt các thiết bị từ xa; tự động phát hiện các sự cố, nhanh chóng đưa ra cảnh báo để xử lý kịp thời; phối hợp hài hòa giữa con người và hệ thống trong tòa nhà tạo môi trường làm việc thân thiện, linh động, nâng cao năng suất làm việc

- Nước đóng vai trò cực kỳ thiết yếu đối với mọi hoạt động trên trái đất,

không chỉ đối với con người. Việc sử dụng hiệu quả và tiết kiệm nguồn nước sạch có ý nghĩa vô cùng quan trọng đối với con người và môi trường, đó luôn là một trong những mối quan tâm lớn của Tổng Công ty. Vì vậy, để tránh sử dụng nguồn nước lãng phí, Tổng Công ty cũng đề ra một số phương án nhằm cắt giảm lượng nước tiêu thụ như:

+ Trong thiết kế kỹ thuật, sử dụng các vòi cảm ứng, vòi có chế độ trộn khí trong quá trình xả, bồn cầu 2 chế độ xả, máy giặt tự động với công suất lớn,... để tiết kiệm nước một cách tốt nhất.

+ Sử dụng hệ thống nước nóng năng lượng mặt trời cho các dự án có nhu cầu cao như khách sạn với hệ thống này giúp tiết kiệm một lượng lớn về điện năng tiêu thụ.

+ Đối với dự án đang thi công, Tổng Công ty đều xây dựng bể nước ngầm và sử dụng lượng nước trong phạm vi cho phép. Đồng thời, quá trình tái sử dụng nước mưa và nguồn nước thải từ công trình xây dựng đã xử lý qua hệ thống trạm đạt tiêu chuẩn môi trường được sử dụng để tưới cây xanh, rửa đường, trung bình cho một dự án nước sau xử lý được tái sử dụng khoảng trên 300 m^3.

+ Quy trình kiểm tra hệ thống nước định kỳ; ứng dụng các thiết bị điện tử theo dõi, giám sát chặt chẽ lượng nước tiêu thụ nhằm phát hiện sớm các thất thoát, sự cố để khắc phục kịp thời.

4 Tuân thủ pháp luật bảo vệ môi trường

- Tổng Công ty luôn chú trọng việc nghiên cứu đánh giá tác động và cải tiến hệ thống quản lý đến môi trường, xử lý kịp thời rủi ro của dự án đầu tư giúp Tổng Công ty nhìn nhận và giảm thiểu được những nguy cơ tiềm tàng có thể gây ảnh hưởng tiêu cực đến môi trường – xã hội. Do đó, trong các báo cáo đánh giá tiền khả thi dự án đầu tư, Tổng Công ty đều thuê những đơn vị độc lập có uy tín thực hiện việc đánh giá tác động đến môi trường tại địa bàn thực hiện dự án. Đồng thời, đưa ra các giải pháp thiết thực nhằm giảm thiểu tác động đến môi trường, hệ sinh thái ở mức thấp nhất. Trong quá trình triển khai dự án, yếu tố bền vững cũng được quán triệt xuyên suốt mọi giai đoạn. Ngay từ khâu thiết kế, mục tiêu không gian sống xanh được đặt lên hàng đầu với những thiết kế tiết kiệm năng lượng, có cảnh quan thoáng đãng và mật độ cây xanh cao.

- Tổng Công ty luôn tuân thủ tốt các quy định pháp luật về bảo vệ môi trường, thường xuyên cập nhập các quy định mới và chú trọng công tác tuyên truyền nâng cao ý thức cho người lao động về bảo vệ môi trường tại nơi ở và nơi làm việc. Đảm bảo thực hiện đúng những cam kết hoạch định, phát triển và sản xuất kinh doanh bền vững hướng đến xây dựng, bảo vệ giá trị cộng đồng và bảo tồn các giá trị thiên nhiên.

- Số lần bị phạt vi phạm do không tuân thủ Pháp luật và các Quy định về môi trường: Không phát sinh.

- Tổng số tiền bị xử phạt do không tuân thủ Pháp luật và các Quy định về môi trường: Không phát sinh.

5 Chính sách liên quan đến người lao động

Tổng Công ty luôn quan tâm đến đời sống vật chất và tinh thần của Người lao động.

*** Mối quan hệ giữa người lao động và người sử dụng lao động**

- Đảm bảo tuân thủ theo Thỏa ước lao động tập thể, luật lao động và các quy định của pháp luật có liên quan đến lao động.

- Tạo điều kiện thuận lợi cho các hoạt động của Công đoàn.

- Tổ chức đầy đủ các cuộc đối thoại định kỳ và Hội nghị NLĐ theo đúng Quy chế.

- Tạo điều kiện cho NLĐ nắm rõ định hướng, mục tiêu, kế hoạch, tình hình hoạt động và các quy định của Tổng Công ty.

- Khuyến khích NLĐ tham gia ý kiến góp ý các vấn đề liên quan đến hoạt động của Tổng Công ty và quyền lợi của NLĐ.

*** An toàn và sức khỏe nghề nghiệp**

- Thực hiện việc đóng bảo hiểm xã hội, bảo hiểm y tế và bảo hiểm thất nghiệp và tạo điều kiện tốt cho NLĐ được hưởng các chế độ bảo hiểm theo quy định của pháp luật.

- Luôn thực hiện đúng các quy định của pháp luật về an toàn lao động và vệ sinh lao động.

- Chú trọng chương trình sức khỏe, tổ chức khám sức khỏe định kỳ hằng năm cho người lao động.

*** Giáo dục & đào tạo**

- Xây dựng văn hóa danh nghiệp, tạo môi trường làm việc tiêu chuẩn.

- Tổ chức các khóa đào tạo ngắn hạn dành cho cán bộ quản lý nhằm nâng cao năng lực quản lý, trao dồi kiến thức chuyên môn, kỹ năng đảm bảo hiệu suất làm việc cao nhất.

- Chọn lọc nhân sự xuất sắc vào lớp kế thừa có tiềm năng để đầu tư, đào tạo về chuyên môn, kinh nghiệm lãnh đạo, có cơ chế đãi ngộ gắn liền với công việc.

- Đẩy mạnh công tác quản trị, chuẩn hóa các quy trình, điều chỉnh nội bộ để tìm được mô hình phù hợp nhất đối với lĩnh vực kinh doanh và văn hóa doanh nghiệp.

- Tăng cường ứng dụng công nghệ, kỹ thuật, nhằm tạo ra đột phá mới để tối ưu hóa chi phí nhằm nâng cao năng suất và hiệu quả của hệ thống, làm nền tảng vững chắc cho nhu cầu phát triển của Tổng Công ty trong giai đoạn mới.

6 Báo cáo liên quan đến trách nhiệm đối với cộng đồng địa phương

- Với vai trò và trách nhiệm của một doanh nghiệp hàng đầu, Tổng Công ty luôn tuân thủ tốt các quy định của pháp luật về nghĩa vụ thuế, nghĩa vụ tài chính đối với ngân sách Nhà nước, đem lại nguồn thu cho ngân sách Nhà nước, góp phần phát triển địa phương. Tổng Công ty luôn nhận thức việc phát triển kinh doanh phải song hành với việc thực hiện tốt chính sách, pháp luật thuế. Việc chấp hành đúng và thực hiện đầy đủ nghĩa vụ thuế không chỉ là trách nhiệm mà còn là niềm tự hào khi được đóng góp xây dựng đất nước.

- Mặt khác, Tổng Công ty nghiêm túc thực hiện những phương pháp quản trị giám sát về môi trường trong các dự án của mình: đặc biệt quan tâm đến tác động về môi trường trong mỗi dự án (ô nhiễm không khí, tiếng ồn, nguồn nước). Vì vậy, mỗi dự án của Tổng Công ty đều áp dụng tiêu chuẩn tiến tiến về thiết kế và sử dụng nguyên vật liệu nhẹ ít gây ô nhiễm trong quá trình xây dựng, đồng thời được những chuyên gia uy tín đánh giá tác động môi trường trước khi thực hiện dự án và sau khi đưa dự án vào vận hành.

- Tổng Công ty luôn hưởng ứng phong trào vì cộng đồng, luôn hướng đến công tác phục vụ xã hội: ủng hộ quỹ vaccine phòng chống covid 19, hỗ trợ công tác phòng chống dịch, hỗ trợ địa phương hoàn thiện hạ tầng, xóa nhà dột nát, ủng hộ máy vi tính, tặng áo chiến sĩ mùa hè xanh, hiến máu nhân đạo...

7 Báo cáo liên quan đến thị trường vốn xanh

Nhận thấy tầm quan trọng của thị trường vốn xanh trong phát triển cộng đồng, Tổng Công ty tiếp tục nghiên cứu, tìm hiểu thị trường vốn xanh, xây dựng lộ trình tăng trưởng thị trường vốn xanh bao gồm các bước:

- *Thiết lập kế hoạch tăng trưởng xanh:*
  + Xác định mục tiêu phát triển và tăng trưởng.
  + Xác định và kiểm tra kế hoạch tăng trưởng xanh hiện tại (nếu có).
  + Đánh giá các điều kiện kinh tế, xã hội, môi trường, chính trị, thể chế, chính sách, khuôn khổ pháp lý và các tác động đối với tăng trưởng xanh.

- *Chuẩn bị chính sách:*
  + Xác định các tiêu chuẩn và yêu cầu về sinh thái (như nước, chất thải nông nghiệp,...).
  + Xác định các báo cáo chứng nhận và các phương pháp xác minh.
  + Xác định hình phạt đối với việc không tuân thủ.

- *Cấp vốn:*
  + Cung cấp các phương án cấp vốn.
  + Đánh giá thuế.
  + Phân bổ giữa khu vực tư nhân và khu vực công.

- *Thực hiện chính sách:* Triển khai thực hiện một cách thực tế và hiệu quả.

ĐÁNH GIÁ KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG SXKD NĂM 2023

I. ĐẶC ĐIỂM TÌNH HÌNH KINH TẾ NĂM 2023

- Năm 2023 là một năm đầy tự hào đánh dấu chặng đường 40 năm hình thành, xây dựng và phát triển bền vững của Tổng Công ty Cổ phần Địa ốc Sài Gòn. Tuy nhiên đây cũng là một năm đầy biến động đối với các doanh nghiệp Việt Nam, đặc biệt là các doanh nghiệp hoạt động trong lĩnh vực đầu tư kinh doanh bất động sản.

- Trong năm 2023, tình hình kinh tế thế giới mặc dù có một số tín hiệu tích cực nhưng về tổng thể vẫn chưa ra khỏi giai đoạn khó khăn. Hoạt động thương mại, tiêu dùng và đầu tư toàn cầu tiếp tục suy giảm kèm theo đó là những rủi ro, thách thức mới về an ninh lương thực, an ninh năng lượng toàn cầu do tác động của một số chính sách hạn chế xuất khẩu, chiến tranh, bất ổn địa chính trị đã khiến sự tăng trưởng kinh tế thế giới chậm lại.

- Mặc dù đối mặt với nhiều khó khăn song kinh tế Việt Nam năm 2023 cũng đạt được những kết quả tích cực, đáng ghi nhận với mức tăng trưởng GDP ước tính tăng 5,05% so với năm trước. Tuy nhiên, đối với thị trường bất động sản trong năm 2023 sự lao đao của doanh nghiệp địa ốc là điểm nhấn đầy chú ý, chỉ trong 11 tháng năm 2023 đã có 1.160 doanh nghiệp bất động sản rời bỏ thị trường, thậm chí có doanh nghiệp phải cắt giảm từ 50% đến 75% nhân sự hoặc tạm đóng cửa vì cạn kiệt nguồn vốn, hàng loạt các đại gia bất động sản bị khởi tố, bắt tạm giam và đang bị xét xử do vi phạm pháp luật có liên quan đến ngành bất động sản.

Trong điều kiện kinh tế xã hội nói trên, hoạt động SXKD của Tổng Công ty Cổ phần Địa ốc Sài Gòn trong năm 2023 có những thuận lợi và khó khăn sau:

THUẬN LỢI:

- Tổng Công ty Cổ Phần Địa ốc Sài Gòn luôn được đánh giá là doanh nghiệp có uy tín, thương hiệu ngày càng được khẳng định trên thị trường thông qua các dự án đã triển khai tại thành phố Hồ Chí Minh và các địa phương trên cả nước.
- Hội đồng Quản trị, Ban Tổng Giám đốc điều hành là những vị có uy tín, có nhiều kinh nghiệm trong công tác lãnh đạo, quản lý và điều hành doanh nghiệp. Có mối quan hệ rộng và mật thiết với nhiều địa phương, nhiều ngành và nhiều doanh nghiệp.
-
- Trong năm 2023, nhằm tháo gỡ khó khăn, thúc đẩy thị trường BĐS phát triển an toàn, lành mạnh, bền vững. Chính phủ, các bộ ngành và các cơ quan chính quyền địa phương đã chủ trì nhiều hội nghị chuyên đề về bất động sản, NƠXH; ban hành 12 văn bản quy phạm pháp luật, cũng như chỉ đạo điều hành các cơ quan chuyên môn nhằm tháo gỡ vướng mắc về pháp lý và khó khăn cho từng nhà đầu tư, từng dự án làm tiền đề để có các chuyển biến tích cực cho thị trường bất động sản năm 2023.
-
- Việt Nam là quốc gia có nhiều tiềm năng phát triển, được các nhà đầu tư trong và ngoài nước đánh giá là điểm đến đầu tư hấp dẫn. Theo đó, Chính phủ, các Bộ Ngành, các cấp ở địa phương luôn quyết liệt triển khai và có các chính sách thu hút các doanh nghiệp đầu tư phát triển kinh tế xã hội nói chung và phát triển các dự án hạ tầng, dự án bất động sản nói riêng để tạo động lực phát triển kinh tế xã hội, tạo điều kiện cho doanh nghiệp có thêm cơ hội và thị trường để phát triển.

- Trong năm 2023, Quốc hội đã thông qua Luật đất đai, Luật kinh doanh bất động sản, Luật nhà ở cùng với việc nhiều quy định đã ban hành để tháo gỡ vướng mắc về pháp lý dự án sẽ bắt đầu có hiệu lực vào năm 2024 và đầu năm 2025, theo đó là một loạt các giải pháp, chính sách đồng bộ đã được đưa ra để gỡ các khó khăn, vướng mắc của thị trường bất động sản giúp nhiều doanh nghiệp bất động sản có thời gian để tái cấu trúc.

- Ngoài ra, lãi suất ngân hàng đã giảm theo chủ trương của Chính phủ để hỗ trợ, tháo gỡ khó khăn giúp người mua tiếp cận các gói vay thuận lợi hơn, giúp kích

cầu thị trường để tình hình giao dịch trên thị trường bất động sản được cải thiện.

- Tổng Công ty với dư nợ vay Ngân hàng thấp nên áp lực về lãi vay không lớn.

- Đội ngũ cán bộ nhân viên Tổng Công ty được xây dựng có kiến thức chuyên môn, kinh nghiệm phù hợp, đoàn kết, nhiệt tình, tận tụy với công việc và luôn được quan tâm đào tạo nâng cao năng lực.

KHÓ KHĂN:

- Năm 2023 tiếp tục là một năm đầy khó khăn và thách thức đối với nền kinh tế nói chung và thị trường bất động sản nói riêng. Thị trường nhìn chung vẫn trầm lắng, dòng tiền luân chuyển bị hạn chế do không huy động được nguồn vốn trả trước của khách hàng, cũng không huy động được nguồn vốn từ các kênh tài chính quen thuộc như trái phiếu, tín dụng ngân hàng, đặc biệt trong bối cảnh áp lực đáo hạn, trả nợ trái phiếu doanh nghiệp và niềm tin của nhà đầu tư cũng vẫn chưa được khôi phục hoàn toàn.

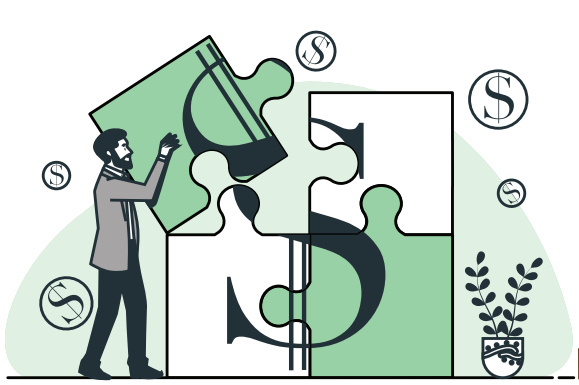
- Những khó khăn về thủ tục pháp lý mặc dù đã được Chính phủ và các bộ ngành, chính quyền địa phương tích cực tháo gỡ, tuy nhiên trong thực tế nhiều vấn đề phát sinh vẫn chưa có hoặc chưa đầy đủ các hành lang pháp lý điều chỉnh dẫn đến kéo dài thời gian hoàn tất các thủ tục chuẩn bị đầu tư, thẩm định chấp thuận chủ trương đầu tư… đặc biệt là công tác thẩm định giá tiền sử dụng đất để nhà đầu tư thực hiện nghĩa vụ tài chính gần như không làm được do nhiều quy định chồng chéo cùng với tình trạng các đơn vị thẩm định giá gần như không hoạt động.

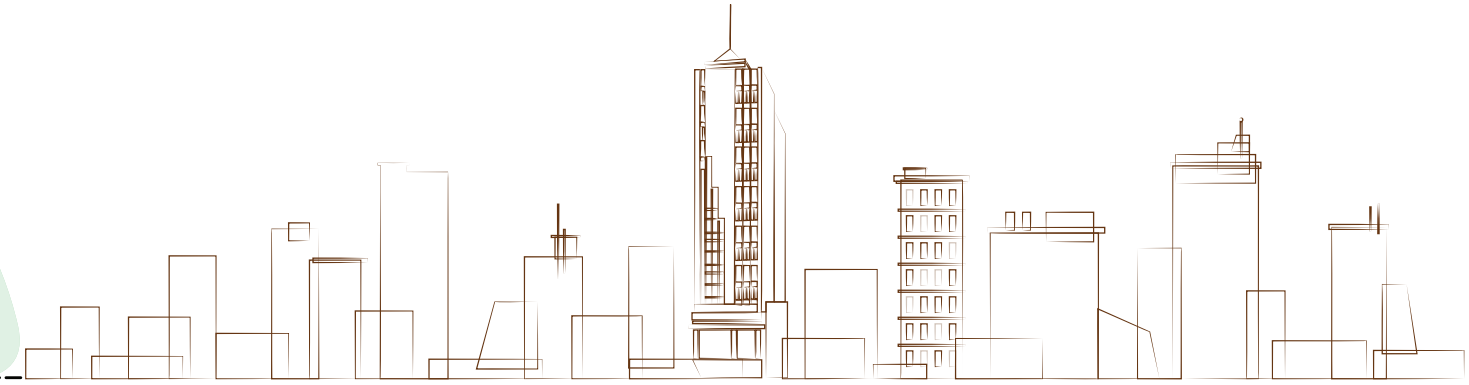
- Khó khăn chung của nền kinh tế và thị trường tài chính dẫn đến việc thu hồi công nợ của các doanh nghiệp và cá nhân đối với Tổng Công ty kéo dài không đúng như kế hoạch.

- Nguồn vốn chủ sở hữu của Tổng Công ty vẫn còn ở mức thấp so với quy mô hoạt động và số lượng các dự án mà Tổng Công ty đang làm chủ đầu tư đã gây khó khăn trong việc chuẩn bị hồ sơ năng lực để tham gia đấu thầu các dự án tiềm năng sắp tới của Tổng Công ty.

- Công tác tuyển dụng để bổ sung nhân lực luôn được quan tâm thực hiện nhưng đội ngũ cán bộ quản lý cấp cao cũng như chuyên viên giỏi vẫn còn thiếu chưa đáp ứng đủ yêu cầu hoạt đông sản xuất kinh doanh.

- Hội đồng Quản trị - Ban Tổng Giám đốc điều hành trong quá trình lãnh đạo và điều hành hoạt động sản xuất kinh doanh của Tổng Công ty luôn bám sát tình hình, phân tích dự báo các thay đổi của nền kinh tế, những biến động của thị trường và đã đưa ra những chỉ đạo kịp thời, phù hợp để hoạt động sản xuất kinh doanh của Tổng Công ty ổn định và tạo tiền đề cho các năm tiếp theo.





II. TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH

- Công tác tài chính được đặc biệt chú trọng, Ban lãnh đạo Tổng Công ty đã đưa ra nhiều biện pháp để tăng cường công tác quản lý tài chính, sử dụng vốn an toàn và hiệu quả.

- Các chỉ tiêu tài chính của Tổng Công ty đều ổn định, vốn chủ sở hữu đều tăng trưởng hàng năm. Bên cạnh đó, Tổng Công ty không phát sinh các khoản nợ xấu, nợ khó đòi, không có rủi ro tiềm ẩn, đảm bảo hoạt động tốt trong điều kiện kinh tế hiện nay.

III. NHỮNG CẢI TIẾN VỀ CƠ CẤU TỔ CHỨC, CHÍNH SÁCH, QUẢN LÝ

- Duy trì và ổn định tình hình sản xuất kinh doanh của đơn vị, đổi mới cơ chế quản lý, nâng cao năng lực cạnh tranh. Quản lý và sử dụng tốt các nguồn lực hiện có nhằm đạt hiệu quả cao nhất.

- Tiếp tục củng cố lực lượng, xây dựng đội ngũ cán bộ quản lý có trình độ chuyên môn nghiệp vụ, có năng lực hoạt động thực tiễn luôn được quan tâm đào tạo bồi dưỡng. Các bộ phận gián tiếp luôn tinh gọn tăng tính kiêm nhiệm.

- Từ Quý 1/2023, phần mềm 1Office được đưa vào thử nghiệm tại Tổng Công ty, từng bước áp dụng chuyển đổi số, tiến hành số hóa các hoạt động của doanh nghiệp. Từ đó dễ dàng, chuyên nghiệp hơn trong công tác SXKD cũng như công tác quản lý, điều hành hoạt động của Tổng Công ty.

- Duy trì áp dụng hệ thống quản lý chất lượng theo tiêu chuẩn ISO 9001:2008 trong thi công xây dựng, kinh doanh bất động sản và dịch vụ giám sát thi công xây dựng công trình.

- Công tác an toàn lao động được quan tâm hàng đầu và thường xuyên. Trong năm không xảy ra tai nạn lao động

IV. ĐÁNH GIÁ LIÊN QUAN ĐẾN VẤN ĐỀ NGƯỜI LAO ĐỘNG

Lao động bình quân năm 2023 trong toàn Tổng Công ty là: **222 người**

Tiền lương bình quân: **18,282** triệu/người/tháng

Thu nhập bình quân năm 2023 : **22,029** triệu/người/tháng

- Năm 2023, trong khi các doanh nghiệp cùng ngành đang gặp rất nhiều khó khăn thì Tổng Công ty luôn đảm bảo đầy đủ các chế độ lương, thưởng và phúc lợi cho CBNV. Ngoài ra công tác chăm lo đời sống vật chất, tinh thần của người lao động luôn được quan tâm và thực hiện tốt những cam kết trong thỏa ước lao động tập thể như:

- Đảm bảo việc làm cho người lao động, trả lương đúng quy định, không để xảy ra tình trạng nợ lương, chậm lương.

- Tổng Công ty thực hiện đúng và đầy đủ việc trích nộp Bảo hiểm xã hội, Bảo hiểm y tế và Bảo hiểm thất nghiệp cho người lao động theo chế độ quy định hiện hành.

- Tổng Công ty thực hiện đào tạo những nhân sự hiện hữu có năng lực chuyên môn, nhiệt huyết, phẩm chất đạo đức tốt để bổ sung vào các vị trí quản lý, điều hành. Đồng thời, tuyển thêm những cán bộ mới có chuyên môn cao để bổ sung vào các vị trí cần thiết hoặc đang thiếu để nâng cao năng lực, hiệu quả sản xuất kinh doanh đáp ứng hoạt động sản xuất kinh doanh ngày càng lớn và mở rộng ra nhiều lĩnh vực.

V. ĐÁNH GIÁ LIÊN QUAN ĐẾN TRÁCH NHIỆM ĐỐI VỚI CỘNG ĐỒNG

- Trải qua 40 năm hình thành và phát triển, Tổng Công ty luôn ý thức việc xây dựng kế hoạch sản xuất kinh doanh gắn liền công tác từ thiện xã hội góp phần thể hiện trách nhiệm của doanh nghiệp đối với cộng đồng nhằm hướng đến sự phát triển bền vững dài lâu.

- Được sự quan tâm và cho phép của HĐQT, Ban lãnh đạo, Công đoàn và Đoàn Thanh niên Tổng Công ty đã vận động đoàn viên thanh niên và CBNV Tổng Công ty đóng góp kinh phí cho các chương trình đền ơn đáp nghĩa uống nước nhớ nguồn nhân kỷ niệm ngày thương binh liệt sỹ, các ngày lễ lớn, phụng dưỡng mẹ Việt Nam anh hùng, tham gia các chương trình hoạt động đoàn thể như chiến dịch tình nguyện Mùa hè xanh, trao gửi yêu thương cho đoàn viên thanh niên có hoàn cảnh khó khăn, ủng hộ Quỹ vì người nghèo – vì biển đảo, hiến máu nhân đạo...

- Trách nhiệm xã hội của Tổng Công ty còn được thể hiện bằng những sản phẩm dịch vụ chất lượng như một lời cam kết và cảm ơn chân thành của Tổng Công ty gửi đến khách hàng vì đã luôn tin tưởng và ủng hộ Tổng Công ty trong suốt thời gian qua. Đây chính là động lực để Ban lãnh đạo và tất cả CBNV Tổng Công ty cố gắng hơn nữa bằng tâm huyết, uy tín và sự chuyên nghiệp của doanh nghiệp hoạt động trong lĩnh vực đầu tư kinh doanh bất động sản để có thể kiến tạo nên nhiều điều tốt đẹp và hạnh phúc cho cộng đồng.

VI. GIẢI TRÌNH CỦA BAN TGĐ ĐỐI VỚI Ý KIẾN KIỂM TOÁN

Không có

VII. KẾ HOẠCH KINH DOANH NĂM 2024

Dự báo nền kinh tế năm 2024

Theo Nghị quyết số 103/2023/QH15, Quốc hội đã quyết nghị một số chỉ tiêu phát triển cho kinh tế - xã hội năm 2024 như sau:

- Tốc độ tăng tổng sản phẩm trong nước (GDP) khoảng 6 – 6,5%.
- GDP bình quân đầu người đạt khoảng 4.700 – 4.730 USD.
- Tốc độ tăng chỉ số giá tiêu dùng (CPI) bình quân khoảng 4 – 4,5%.
- Tốc độ tăng năng suất lao động xã hội bình quân khoảng 4,8 – 5,3%.
- Lượt khách nội địa dự kiến là 110 triệu lượt và lượt khách quốc tế khoảng 17 – 18 triệu lượt.

- Năm 2024, tình hình kinh tế thế giới dự báo còn tiếp tục diễn biến phức tạp, tăng trưởng kinh tế, thương mại, đầu tư có xu hướng chậm lại do ảnh hưởng của chiến tranh. Trong bối cảnh đó, nền kinh tế Việt Nam được dự báo còn nhiều khó khăn song có những điểm sáng tích cực trong giai đoạn hồi phục kinh tế thế giới "ấm dần" từ những tháng cuối năm 2023, lạm phát được kiểm soát dưới mức dự báo. Qua đó cho thấy sức mạnh nội tại của nền kinh tế Việt Nam và minh chứng mức độ thành công trong công tác điều hành của Chính phủ đã giữ vững ổn định nền kinh tế vĩ mô, tạo động lực thúc đẩy nền kinh tế Việt Nam phát triển với mục tiêu tăng trưởng kinh tế 6-6,5% trong năm 2024.

- Đối với thị trường bất động sản, theo các chuyên gia dự đoán sẽ khởi sắc hơn từ nửa cuối năm 2024 nhờ các yếu tố như: việc tháo gỡ các vướng mắc về pháp lý, khó khăn của các dự án đang được các cấp chính quyền đẩy mạnh giải quyết, các Luật lớn liên quan đến ngành bất động sản như Luật đất đai; Luật Kinh doanh Bất động sản; Luật nhà ở đã được thông qua và sớm có hiệu lực, sự phát triển của cơ sở hạ tầng của địa phương cũng như các dự án trọng điểm quốc gia như cao tốc Bắc Nam, sân bay Long Thành… đã hỗ trợ cho sự phục hồi của thị trường bất động sản cùng với đó là mặt bằng lãi suất giảm và các chính sách ưu đãi cho vay của ngân hàng với người mua nhà đã giúp nhu cầu sở hữu bất động sản được cải thiện và tăng tính thanh khoản của thị trường.

- Nhìn chung thị trường bất động sản trong năm 2024 có khả năng dần phục hồi sẽ là tiền đề cho chu kỳ phát triển mới của thị trường bất động sản vốn được coi là xương sống của cả nền kinh tế.

- Với nhận định trên, cùng với tầm nhìn và những bước chuẩn bị để đón đầu chu kỳ phát triển tiếp theo của thị trường bất động sản trong những năm sắp tới. Hội đồng Quản trị, Ban Tổng Giám đốc Tổng Công ty sẽ đưa ra các phương án đầu tư, kinh doanh, các giải pháp về tài chính, quản trị rủi ro để tận dụng và nắm bắt cơ hội trong chu kỳ này. Theo hướng tích cực đẩy nhanh tiến độ triển khai các dự án đã đủ điều kiện, chuẩn bị đầy đủ hồ sơ để tham gia đấu thầu chọn chủ đầu tư các dự án đầu tư tại các tỉnh, thành phố có triển vọng, tiềm năng phát triển thị trường Bất động sản mạnh thông qua các hình thức đầu tư trực tiếp, M&A, liên doanh, liên kết, hợp tác đầu tư...

- Căn cứ vào quá trình phát triển, năng lực thực tại của Tổng Công ty cũng như căn cứ vào tính khả thi và tiến độ thực hiện dự án, cùng với việc đặt lợi ích của cổ đông lên hàng đầu. Hội đồng Quản trị đã đặt mục tiêu và giao Ban Tổng Giám đốc điều hành phấn đấu đạt kế hoạch đầu tư kinh doanh hết sức tích cực của năm 2024 với các chỉ tiêu cụ thể như sau:

- Tổng mức đầu tư: ..... **1.645** tỷ đồng
- Tổng doanh thu:..... **628** tỷ đồng
- Lợi nhuận trước thuế: ..... **190** tỷ đồng

CHỦ TỊCH HĐQT VÀ BAN TGĐ ĐIỀU HÀNH

I. Đánh giá của HĐQT về các mặt hoạt động của Tổng Công Ty

Mặc dù đã cố gắng và cơ bản hoàn thành các chỉ tiêu kế hoạch do HĐQT Tổng Công ty đề ra đảm bảo được quyền lợi của các nhà đầu tư, các cổ đông và công ăn việc làm cho người lao động. Tuy nhiên, trong năm 2023 Ban Tổng Giám đốc điều hành nhận thấy vẫn còn một số tồn tại khắc phục:

- Công tác xây dựng và điều hành kế hoạch cần linh hoạt hơn, bám sát tình hình của thị trường, chủ động có các giải pháp giải quyết các khó khăn trong quá trình quản lý điều hành hoạt động đầu tư, sản xuất kinh doanh của Tổng Công ty.

- Vốn chủ sở hữu của Tổng Công ty hiện nay không tương xứng với quy mô hoạt động, số lượng dự án do Tổng Công ty làm chủ đầu tư. Do đó để đảm bảo năng lực tài chính nhất thiết phải có phương án tăng vốn chủ sở hữu để tham gia đấu thầu chọn chủ đầu tư theo quy định.

- Nhân sự quản lý cấp cao của Tổng Công ty còn thiếu chưa đáp ứng được quy mô hoạt động của Tổng Công ty. Do đó, cần phải đẩy mạnh việc tuyển chọn cán bộ quản lý cấp cao để bổ sung lực lượng cán bộ quản lý của Tổng Công ty.

II. Đánh giá của HĐQT về hoạt động của Ban Tổng Giám Đốc

Trong năm 2023, Ban Tổng Giám đốc điều hành dưới chỉ đạo và giám sát của HĐQT đã chủ động và quyết liệt thực hiện tốt các nhiệm vụ và chỉ tiêu mà Đại hội đồng cổ đông đã thông qua, trong quá trình điều hành luôn tuân thủ pháp luật, thể hiện tinh thần trách nhiệm cao, vượt qua khó khăn để phát triển, mở rộng thị trường, tìm kiếm dự án cho Tổng Công ty mang lại kết quả kinh doanh cao.

III. CÁC KẾ HOẠCH, ĐỊNH HƯỚNG CỦA HĐQT

1. Công tác đầu tư, quản lý thực hiện dự án:

- Trong năm 2024, Tổng Công ty đặc biệt chú trọng đến việc hoàn thiện các hồ sơ pháp lý của các Dự án đang xin chủ trương đầu tư và đang điều chỉnh quy mô, chỉ tiêu của dự án.

- Cùng với đó, tiếp tục công tác thương lượng với các tổ chức, hộ dân để hỗ trợ đền bù, giải phóng mặt bằng các phần diện tích còn lại trong ranh các Dự án mà Tổng Công ty đang quản lý và sắp thực hiện. Ngoài ra, Tổng Công ty còn chuẩn bị tốt những nguồn lực tài chính đảm bảo các Dự án được triển khai đúng tiến độ.

- Củng cố, hoàn chỉnh hồ sơ năng lực, thực hiện tốt việc chuẩn bị các hồ sơ dự thầu, theo đúng quy định để Tổng Công ty tham gia đấu thầu chọn chủ đầu tư của các dự án tại các địa phương trên cả nước theo kế hoạch đã được chấp thuận.

- Đối với các Dự án đã hoàn chỉnh thủ tục và chuẩn bị triển khai xây dựng xây lắp hạ tầng, công trình...Tổng Công ty cùng với đối tác luôn quan tâm các công tác chuẩn bị thi công gồm những biện pháp về tổ chức, giám sát, phối hợp thi công, công tác chuẩn bị bên trong và bên ngoài công trình. Qua đó, luôn đảm bảo đúng thiết kế, tiến độ xây dựng và an toàn cho người lao động.

- Đảm bảo việc sử dụng nguồn vốn có trọng tâm, không dàn trải, đúng kế hoạch và có hiệu quả đáp ứng được yêu cầu đầu tư của các dự án.

2. Công tác tài chính – kinh doanh:

- Tiếp tục làm việc với Ngân hàng, tổ chức tín dụng để hoàn thiện cơ bản phương án phát hành trái phiếu và tìm kiếm nguồn vốn để phục vụ cho công tác đầu tư.

- Triển khai kinh doanh các khu đất không thực hiện dự án và các sản phẩm còn lại của các dự án để thu hồi nguồn vốn phục vụ cho công tác đầu tư.

- Tích cực đôn đốc thu hồi công nợ của các đối tác.

3. Công tác khác:

- Thực hiện tốt quá trình tố tụng và thi hành án tại các vụ kiện đã và đang được xét xử.

- Chú trọng công tác xây dựng hình ảnh, thương hiệu và chiến lược marketing thông qua các hình thức quảng bá hình ảnh, hoạt động của Tổng Công ty, tổ chức các sự kiện, tập san nội bộ, website, báo chí....

- Tăng cường công tác kiểm tra hoạt động sản xuất kinh doanh của các Công ty Thành viên nhằm kịp thời có các biện pháp hỗ trợ để củng cố và phát triển để hoạt động sản xuất kinh doanh của Tổng Công ty đạt hiệu quả cao.

- Hoàn thiện và ứng dụng chuyển đổi số (Dự án 1Office) vào công tác quản lý, hoạt động của Tổng Công ty; Tiếp triển khai tục ứng dụng vào công tác đầu tư, SXKD, quản lý các dự án của Tổng Công ty và các Công ty thành viên.

- Quản lý và khai thác có hiệu quả các tài sản là mặt bằng, khu thương mại thuộc sở hữu của Tổng Công ty.

- Chú trọng công tác tuyển dụng để bổ sung vào nguồn nhân sự phục vụ cho quá trình sản xuất kinh doanh của Tổng Công ty.

- Đẩy mạnh công tác đào tạo nhân lực nhất là đội ngũ cán bộ quản lý cấp trung, cấp cao và chuyên viên giỏi sao cho phù hợp với định hướng phát triển của Tổng Công ty.

QUẢN TRỊ CÔNG TY

I. HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

1. Thành viên và cơ cấu của Hội đồng Quản trị:

Sau khi ĐHĐCĐ thường niên năm tài chính 2020 và nhiệm kỳ 2021-2025 bầu Hội đồng Quản trị nhiệm kỳ mới với 8 thành viên, Hội đồng Quản trị đã họp và bầu chức danh Chủ tịch, Phó Chủ tịch HĐQT. Danh sách Hội đồng Quản trị nhiệm kỳ 2021-2025 như sau:

Stt	Họ và tên	Chức danh	Số cổ phần sở hữu / đại diện	Tỷ lệ sở hữu (%)
01	Phạm Thu	Chủ tịch	17.964.257	29,94%
02	Huỳnh Thanh Hải	Phó chủ tịch	0	0%
03	Trần Thị Ga	Thành viên điều hành	2.520.252	4,20%
04	Đặng Văn Phúc	Thành viên điều hành	987.237	1,65%
05	Phạm Đình Thành	Thành viên điều hành	3.716.183	6,19%
06	Phạm Tuấn	Thành viên điều hành	3.521.537	5,87%
07	Kiều Minh Long	Thành viên độc lập	0	0%
08	Nguyễn Văn Khoa	Thành viên độc lập	0	0%

2. Các tiểu ban thuộc Hội đồng Quản trị: Không có.

3. Hoạt động của Hội đồng Quản trị:

- Hội đồng Quản trị (HĐQT) đã tổ chức 06 cuộc họp định kỳ và đột xuất để ban hành các Nghị quyết, Quyết định quan trọng, cần thiết phục vụ cho hoạt động sản xuất kinh doanh của Tổng Công ty. Trong năm 2023, HĐQT đã ban hành tổng cộng 07 Nghị quyết và 49 Quyết định.

- Hội đồng Quản trị đã luôn song hành cùng Ban Tổng Giám đốc Tổng Công ty trong mọi hoạt động, đưa ra chỉ đạo để Tổng Công ty đẩy mạnh các hoạt động sản xuất kinh doanh, tiếp tục tìm kiếm các dự án tốt làm nền tảng cho sự phát triển trong những năm tiếp theo. Các thành viên trong HĐQT thường xuyên hội ý, thống nhất các giải pháp về đầu tư, kinh doanh, xây dựng, thủ tục... Ban Tổng Giám đốc luôn trực tiếp đi kiểm tra các dự án, công trường để có thể đưa ra chỉ đạo một cách kịp thời, hợp lý và đạt hiệu quả cao…

4. Hoạt động giám sát của HĐQT đối với Ban Tổng Giám đốc:

- Công tác giám sát của Hội đồng Quản trị với Ban Tổng Giám đốc và các cán bộ quản lý khác được thực hiện thường xuyên trong năm 2023 thông qua các hoạt động sau:
  + Chỉ đạo, giám sát công tác tổ chức ĐHĐCĐ thường niên năm tài chính 2022;
  + Xây dựng kế hoạch kinh doanh và nội dung các Tờ trình trình ĐHĐCĐ thường niên năm tài chính 2022;
  + Giám sát việc triển khai thực hiện Nghị quyết của ĐHĐCĐ và HĐQT theo đúng quy trình và tiến độ đề ra.
  + Thường xuyên tổ chức họp đánh giá tình hình thực hiện kế hoạch kinh doanh để có biện pháp chỉ đạo kịp thời.
  + Giám sát quy trình thực hiện công bố thông tin theo quy định của Uỷ ban Chứng khoán Nhà nước và Sở Giao dịch Chứng khoán TP.HCM.
  + Giám sát tình hình hoạt động của Công ty tuân thủ các quy định của Luật Doanh nghiệp, Điều lệ Tổng Công ty và các quy định của pháp luật hiện hành.

5. Hoạt động của thành viên Hội đồng Quản trị độc lập

Trong năm, các thành viên Hội đồng Quản trị độc lập đã tham gia đầy đủ các cuộc họp của Hội đồng Quản trị và có nhiều đóng góp tích cực, khách quan trong mọi hoạt động của Hội đồng Quản trị cũng như các hoạt động của Tổng Công ty, hoàn thành vai trò người giám sát, làm giảm nguy cơ lạm dụng quyền hạn của những người quản lý, điều hành, góp phần bảo vệ lợi ích chính đáng của cổ đông, đặc biệt là các cổ đông nhỏ lẻ.

Stt	Thành viên HĐQT	Chức danh	Số buổi họp tham dự	Tỷ lệ	Lý do không tham dự họp
01	Phạm Thu	Chủ tịch	6/6	100%	
02	Huỳnh Thanh Hải	Phó chủ tịch	6/6	100%	
03	Đặng Văn Phúc	Thành viên điều hành	6/6	100%	
04	Trần Thị Ga	Thành viên điều hành	6/6	100%	
05	Phạm Đình Thành	Thành viên điều hành	6/6	100%	
06	Phạm Tuấn	Thành viên điều hành	6/6	100%	
07	Nguyễn Văn Khoa	Thành viên độc lập	6/6	100%	
08	Kiều Minh Long	Thành viên độc lập	5/6	83.3%	

Các Nghị quyết của Hội đồng Quản trị:

Trong năm 2023, HĐQT Tổng Công ty Cổ phần Địa ốc Sài Gòn đã tiến hành 07 phiên họp định kỳ và đột xuất để đưa ra các nghị quyết quan trọng liên quan đến đường hướng phát triển các hoạt động SXKD của doanh nghiệp. Tùy từng giai đoạn, thời điểm của thị trường mà đưa ra các quyết định khác nhau, nội dung cụ thể như sau:

STT	Số Nghị quyết Quyết định	Ngày	Nội dung	Tỷ lệ thông qua
1	01/2023/NQ-HĐQT	02/02/2023	Nghị quyết HĐQT về ngày đăng ký cuối cùng để tổ chức ĐHĐCĐ thường niên năm tài chính 2022 là ngày 28/2/2023.	100%
2	02/2023/NQ-HĐQT	10/03/2023	Nghị quyết HĐQT về việc Thông qua các báo cáo, tờ trình sẽ trình bày tại ĐHĐCĐ thường niên năm tài chính 2022.	100%
3	03/2023/NQ-HĐQT	15/06/2023	• Nghị quyết HĐQT về việc Thông qua kết quả hoạt động SXKD Quý 1 năm 2023. • Thông qua chủ trương nhận chuyển nhượng 100% cổ phần tại Công ty Cổ phần Xây dựng - Thương mại Xuất nhập khẩu Đức Nhi để đầu tư vào Dự án khu nhà ở tại đường Lê Sát - Tân Hương, phường Tân Quý, quận Tân Phú, thành phố Hồ Chí Minh. • Thông qua chủ trương nhận chuyển nhượng 60% cổ phần tại công ty dự án để đầu tư vào Dự án Chung cư cao tầng tại phường Hưng Phú, quận Cái Răng, thành phố Cần Thơ. • Giao Ban Tổng Giám đốc phân tích đánh giá để xây dựng lại kế hoạch sản xuất kinh doanh năm 2023 và trình HĐQT trong Quý 3 năm 2023. • Giao Ban Tổng Giám đốc làm việc với đơn vị tư vấn để bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của Tổng Công ty trong vụ kiện liên quan đến khu đất tại phường Bình An, thành phố Thủ Đức, thành phố Hồ Chí Minh. • Bổ sung nội dung về việc ĐHĐCĐ thông qua nghị quyết bằng hình thức hội nghị trực tuyến trong Quy chế nội bộ về quản trị Tổng Công ty.	100%
4	04/2023/NQ-HĐQT	08/09/2023	• Nghị quyết HĐQT về việc Thông qua kết quả hoạt động SXKD 6 tháng đầu năm 2023. • Thông qua điều chỉnh kế hoạch SXKD năm 2023. • Thông qua chủ trương phát hành cổ phiếu để tăng vốn điều lệ. • Thông qua chủ trương phát hành trái phiếu để thực hiện Dự án Khu đô thị sinh thái Việt Xanh. • Thông qua thời gian chi trả cổ tức năm 2022 vào tháng 12 năm 2023.	100%
5	05/2023/NQ-HĐQT	27/11/2023	Nghị quyết HĐQT về việc thông qua kết quả hoạt động SXKD Quý 3 năm 2023.	100%
6	06/2023/NQ-HĐQT	08/12/2023	Nghị quyết HĐQT về việc thông qua ủy quyền cho Ông Phạm Thu - Chủ tịch HĐQT quyết định một số nội dung thuộc thẩm quyền của HĐQT theo điều lệ của Tổng Công ty.	100%
7	07/2023/NQ-HĐQT	15/12/2023	Nghị quyết HĐQT về việc thông qua ngày đăng ký cuối cùng để thực hiện quyền nhận cổ tức bằng tiền năm tài chính 2022.	100%

II. BAN KIỂM SOÁT

1. Thành viên và cơ cấu của Ban Kiểm soát:

Sau khi ĐHĐCĐ thường niên năm tài chính 2020 và nhiệm kỳ 2021-2025 bầu Ban Kiểm soát nhiệm kỳ mới với 3 thành viên, Ban Kiểm soát đã họp và bầu chức danh Trưởng Ban Kiểm soát. Danh sách Ban Kiểm soát nhiệm kỳ 2021-2025 như sau:

STT	Họ và tên	Chức danh	Số cổ phần sở hữu / đại diện	Tỷ lệ sở hữu (%)
01	Thái Quốc Dương	Trưởng BKS	21.863	0,03644%
02	Phạm Thị Bích Đào	Thành viên BKS	15.000	0,02500%
03	Nguyễn Thị Ngọc Oanh	Thành viên BKS	0	0%

2. Hoạt động của Ban kiểm soát:

- Ban Kiểm soát có 3 thành viên (gồm 01 Trưởng ban và 02 thành viên) đã phân công nhiệm vụ cụ thể cho từng thành viên, Trong năm, tổ chức 02 cuộc họp định kỳ và tham dự một số cuộc họp của Hội đồng Quản trị Tổng Công ty, Ban Điều hành;

- Ban Kiểm soát đã tiến hành kiểm tra giám sát việc tuân thủ các quy định của pháp luật và điều lệ tổ chức của Tổng Công ty trong quá trình quản lý, điều hành hoạt động sản xuất kinh doanh của Hội đồng Quản trị ("HĐQT") và Ban Điều hành ("BĐH").

- Trong năm 2023, Ban Kiểm soát đã thực hiện thẩm tra báo cáo tài chính riêng, báo cáo tài chính hợp nhất đã được soát xét, kiểm toán, tình hình thực hiện kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh, giám sát việc công bố thông tin của Tổng Công ty theo quy định hiện hành. Kiểm tra, giám sát quá trình thực hiện các Nghị quyết của Đại hội đồng cổ đông và Hội đồng Quản trị ..., đồng thời thực hiện các công tác khác theo chức năng nhiệm vụ của Ban Kiểm soát.

- Trong năm 2023, BKS không nhận được kiến nghị hoặc khiếu nại nào của cổ đông về tình hình hoạt động của Tổng Công ty cũng như trong công tác quản lý, điều hành của HĐQT và BĐH Tổng Công ty.

3. Hoạt động giám sát của Ban kiểm soát

3.1 Với Hội đồng Quản trị:

- Trong năm qua, hoạt động điều hành của HĐQT tuân thủ đúng các quy định của pháp luật trong công tác quản lý cũng như trong hoạt động SXKD các thành viên trong HĐQT đã hoạt động tích cực với tinh thần trách nhiệm cao, thực hiện đúng chức năng, nhiệm vụ được giao theo quy định của Luật doanh nghiệp, Điều lệ Tổng Công ty và Nghị quyết của Đại hội đồng cổ đông.

- Hội đồng Quản trị đã tổ chức các cuộc họp định kỳ để trao đổi ý kiến, đánh giá tình hình hoạt động sản xuất kinh doanh của Tổng Công ty và đã thống nhất ban hành các Nghị quyết, Quyết định liên quan đến hoạt động của Tổng Công ty trong phạm vi trách nhiệm và thẩm quyền của HĐQT. Các Nghị quyết, Quyết định của HĐQT ban hành đúng trình tự, thủ tục theo Điều lệ tổ chức hoạt động Tổng Công ty, Luật Doanh nghiệp và quy định của pháp luật, cụ thể:

  + Trong năm HĐQT Tổng Công ty đã ban hành 07 Nghị quyết và 49 Quyết định để chỉ đạo và giải quyết công việc. Các quyết nghị của HĐQT đều có mục đích chung là nhằm mang lại lợi ích cho Cổ đông, đảm bảo vai trò định hướng phát triển Tổng Công ty theo Nghị quyết của Đại hội đồng cổ đông.

  + HĐQT Tổng Công ty đã phối hợp chặt chẽ với Ban Điều hành có những định hướng mang tính đột phá, năng động, dự báo thị trường và đề ra những chính sách hoạt động của Tổng Công ty đạt hiệu quả cao.

3.2 Với Ban Điều hành:

- Ban Điều hành Tổng Công ty đã tuân thủ các quy định của pháp luật, thực hiện đúng nhiệm vụ điều hành hoạt động sản xuất kinh doanh của Tổng Công ty theo định hướng của ĐHĐCĐ và HĐQT.

- Trong năm qua, Ban Điều hành đã có nhiều nỗ lực đảm bảo duy trì hiệu quả hoạt động sản xuất kinh doanh, điều hành quản lý và phát huy các nguồn lực về vốn, tài sản và lao động của Tổng Công ty, thực hiện đầy đủ nghĩa vụ với nhà nước, đảm bảo quyền lợi cho các cổ đông và các chế độ chính sách cho người lao động. Thực hiện báo cáo, công bố thông tin đầy đủ đúng quy định.

- Năm 2023 tiếp tục là năm khó khăn đối với ngành Bất động sản, Ban Điều hành đã đề ra nhiều giải pháp khắc phục trong quá trình thực hiện nhiệm vụ sản xuất kinh doanh theo định hướng của Hội đồng Quản trị. Đồng thời tiếp tục củng cố, xây dựng và quan tâm đến công tác đào tạo đội ngũ cán bộ quản lý, nâng cao trình độ và năng lực hoạt động thực tiễn, đáp ứng yêu cầu của Tổng Công ty trong giai đoạn hiện nay.

4. Công tác phối hợp hoạt động giữa BKS với HĐQT, BĐH

Công tác phối hợp hoạt động giữa BKS với HĐQT, BĐH và các Cổ đông luôn đảm bảo nguyên tắc tuân thủ các quy định của pháp luật vì lợi ích chung của Tổng Công ty và Cổ đông, đảm bảo tính độc lập và thường xuyên liên tục. Thể hiện trên các hoạt động chính như:

+ Ban Kiểm soát được cung cấp các tài liệu, thông tin về công tác quản lý, điều hành và hoạt động kinh doanh của Tổng Công ty một cách đầy đủ, kịp thời theo đúng quy định.

+ BKS tham gia đầy đủ các cuộc họp định kỳ của HĐQT, cuộc họp của BĐH.

+ BKS thường xuyên trao đổi với các thành viên HĐQT, thành viên BĐH các vấn đề liên quan đến quản trị, điều hành, quản trị rủi ro,…

+ Các khuyến nghị của BKS gửi tới HĐQT, BĐH đều được nghiêm túc xem xét thực hiện và phản hồi kịp thời.

III. CÁC GIAO DỊCH, THÙ LAO VÀ CÁC KHOẢN LỢI ÍCH CỦA HĐQT, BAN TGĐ VÀ BAN KIỂM SOÁT

1. Lương, thưởng, thù lao, các khoản lợi ích của Hội đồng Quản trị, Ban Tổng Giám Đốc và Ban Kiểm soát:

Thu nhập của các thành viên Hội đồng Quản trị, Ban Kiểm soát và Ban Tổng Giám Đốc đã được chi trả trong năm 2023 là **4.780.189.869 đồng**.

2. Giao dịch cổ phiếu của người nội bộ và những người liên quan đến người nội bộ:

Stt	Người thực hiện giao dịch	Quan hệ với người nội bộ	Số cổ phiếu sở hữu đầu kỳ		Số cổ phiếu sở hữu cuối kỳ		Lý do tăng, giảm (mua, bán, chuyển đổi, thưởng...)
			Số cổ phiếu	Tỷ lệ	Số cổ phiếu	Tỷ lệ	
01	Bà Trần Ngọc Mỹ Trang	Vợ ông Phạm Đình Thành - TV HĐQT	35.096	0,0582%	20.600	0,034%	Bán
02	Ông Nguyễn Trọng Giáp	Giám đốc Tài chính	14.600	0,0243%	3.000	0.005%	Bán
03	Ông Thái Quốc Dương	Trưởng ban kiểm soát	27.063	0,0451%	21.863	0,036%	Bán
04	Bà Nguyễn Thị Quý	Kế toán Trưởng	36	0,0001%	0	0%	Bán
05	Bà Phạm Thị Bích Đào	Thành viên ban kiểm soát	25.000	0,0417%	15.000	0,025%	Bán

3. Giao dịch giữa Tổng Công ty với người có liên quan của Tổng Công ty; hoặc giữa Tổng Công ty với cổ đông lớn, người nội bộ, người có liên quan của người nội bộ:

Stt	Tên các tổ chức / cá nhân	Mối quan hệ liên quan với Tổng công ty	Tính chất giao dịch	Phát sinh trong năm 2022 Tăng/(Giảm) (đồng)
01	Công ty Cổ phần Đầu tư KD BĐS Thái Bình Dương	Công ty cùng thành viên quản lý chủ chốt	Doanh thu dịch vụ	31.182.541
			Lãi cho vay	1.752.247.948
			Tổng Công ty cho vay	4,400,000,000
02	Công ty Cổ Phần Tư vấn & Thiết kế Xây dựng Đô Thị	Công ty liên kết	Doanh thu dịch vụ	56.111.027
			Nhận cung cấp dịch vụ	5.230.983.164
			Tổng Công ty cho vay	550,000,000
			Lãi cho vay	239,349,314
03	Công ty Cổ phần Nhà hàng Kần Kẩu	Công ty liên kết	Nhận cung cấp dịch vụ	558.514.106
04	Công ty TNHH Bất động sản REE	Công ty cùng thành viên quản lý chủ chốt	Góp vốn hợp tác kinh doanh	2.703.000.000
05	Phạm Thu	Chủ tịch HĐQT	Lãi vay	5.955.597.765
			Tổng Công ty thanh toán nợ vay	16.515.000.000
			Tổng Công ty vay tiền	37,536,767,000
06	Bà Nguyễn Thị Nguyến	Mẹ ông Phạm Thu	Lãi vay Tổng Công ty phải trả	279,251,708
07	Trần Thị Tuyết Mai	Vợ ông Phạm Thu	Lãi vay	756,780,886
08	Phạm Đình Thành	Thành viên HĐQT	Lãi vay	2,294,798,174
			Tổng Công ty vay tiền	36,900,000,000
			Tổng Công ty thanh toán nợ vay	542,250,000
09	Phạm Tuấn	Thành viên HĐQT	Lãi vay	1.799.512.065
			Tổng Công ty vay tiền	16.000.000.000
			Tổng Công ty thanh toán nợ vay	133.320.000
10	Bà Trần Thị Ga	Thành viên HĐQT	Lãi vay	1.574.999.999
			Tổng Công ty thanh toán nợ vay	15,000,000,000
			Tổng Công ty vay tiền	15,000,000,000
11	Thái Quốc Dương	Trưởng ban kiểm soát	Lãi vay	41,999,999

4. Đánh giá việc thực hiện các quy định về quản trị Công ty: Hoạt động của Ban Tổng Giám Đốc luôn tuân thủ đúng quy định của pháp luật, điều lệ Tổng Công ty.

BÁO CÁO TÀI CHÍNH

1. Ý KIẾN CỦA KIỂM TOÁN:

2. BÁO CÁO TÀI CHÍNH ĐÃ ĐƯỢC KIỂM TOÁN:

(Có đính kèm)

CHỦ TỊCH HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

M.S.D.N: 0301899038-C.T.C.P
TỔNG CÔNG TY CỔ PHẦN ĐỊA ỐC SÀI GÒN
THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH

PHẠM THU

MOORE AISC

Ý kiến của Kiểm toán viên

Theo ý kiến của chúng tôi, báo cáo tài chính hợp nhất đã phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu tình hình tài chính hợp nhất của **Công ty Cổ phần Tổng Công ty Cổ phần Địa ốc Sài Gòn và các công ty con** tại ngày 31 tháng 12 năm 2023, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất 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.

Tp. Hồ Chí Minh, ngày 21 tháng 3 năm 2024

Công ty TNHH Kiểm toán và Dịch vụ Tin học Moore AISC

CÔNG TY TNHH KIỂM TOÁN VÀ DỊCH VỤ TIN HỌC MOORE AISC

Nguyễn Văn Tuyên
Phó Tổng Giám đốc
Giấy chứng nhận đăng ký hành nghề kiểm toán số: 0111-2023-005-1

Đoàn Nguyễn Minh Tâm
Kiểm toán viên
Giấy chứng nhận đăng ký hành nghề kiểm toán số: 4277-2023-005-1

CÔNG TY CỔ PHẦN TỔNG CÔNG TY CỔ PHẦN ĐỊA ỐC SÀI GÒN VÀ CÁC CÔNG TY CON

Mẫu số B 01 - DN/HN

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2023 — *Đơn vị tính: Đồng Việt Nam*

TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	31/12/2023	01/01/2023
A. TÀI SẢN NGẮN HẠN	**100**		**1.524.808.803.588**	**1.508.236.473.290**
I. Tiền và các khoản tương đương tiền	**110**	**V.1**	**47.599.179.417**	**334.026.035.285**
1. Tiền	111		35.716.911.497	104.286.615.066
2. Các khoản tương đương tiền	112		11.882.267.920	229.739.420.219
II. Các khoản đầu tư tài chính ngắn hạn	**120**	**V.2a1**	**7.152.950.000**	**17.175.006.612**
1. Chứng khoán kinh doanh	121		-	-
2. Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh	122		-	-
3. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	123		7.152.950.000	17.175.006.612
III. Các khoản phải thu ngắn hạn	**130**		**934.819.798.384**	**573.030.064.782**
1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	V.3	141.728.488.409	133.503.824.930
2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	V.4a	386.469.628.292	137.586.022.871
3. Phải thu nội bộ ngắn hạn	133		-	-
4. Phải thu theo tiến độ kế hoạch hợp đồng xây dựng	134		-	-
5. Phải thu về cho vay ngắn hạn	135	V.5a	84.913.038.316	179.808.521.316
6. Phải thu ngắn hạn khác	136	V.6a	322.517.702.544	145.110.014.222
7. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	137	V.3,6	(809.059.177)	(22.978.318.557)
8. Tài sản thiếu chờ xử lý	139		-	-
IV. Hàng tồn kho	**140**	**V.8**	**532.577.492.260**	**580.480.876.429**
1. Hàng tồn kho	141		532.648.828.605	580.552.212.774
2. Dự phòng giảm giá hàng tồn kho	149		(71.336.345)	(71.336.345)
V. Tài sản ngắn hạn khác	**150**		**2.659.383.527**	**3.524.490.182**
1. Chi phí trả trước ngắn hạn	151	V.13a	282.945.422	410.448.429
2. Thuế GTGT được khấu trừ	152		2.361.976.452	3.099.580.100
3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	153	V.16b	14.461.653	14.461.653
4. Giao dịch mua bán lại trái phiếu Chính phủ	154		-	-
5. Tài sản ngắn hạn khác	155		-	-

CÔNG TY CỔ PHẦN TỔNG CÔNG TY CỔ PHẦN ĐỊA ỐC SÀI GÒN
VÀ CÁC CÔNG TY CON

Mẫu số B 01 - DN/HN

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2023 — *Đơn vị tính: Đồng Việt Nam*

TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	31/12/2023	01/01/2023
B. TÀI SẢN DÀI HẠN	**200**		**523.036.937.242**	**490.848.224.753**
I. Các khoản phải thu dài hạn	**210**		**191.776.666.666**	**262.653.080.000**
1. Phải thu dài hạn của khách hàng	211		-	-
2. Trả trước cho người bán dài hạn	212	V.4b	52.000.000.000	17.300.000.000
3. Vốn kinh doanh ở đơn vị trực thuộc	213		-	-
4. Phải thu nội bộ dài hạn	214		-	-
5. Phải thu về cho vay dài hạn	215	V.5b	1.691.666.666	-
6. Phải thu dài hạn khác	216	V.6b	145.585.000.000	249.853.080.000
7. Dự phòng phải thu dài hạn khó đòi	219	V.4b	(7.500.000.000)	(4.500.000.000)
II. Tài sản cố định	**220**		**11.678.057.737**	**11.567.699.222**
1. Tài sản cố định hữu hình	221	V.10	9.603.529.229	9.475.670.718
- Nguyên giá	222		*38.664.518.508*	*36.707.709.317*
- Giá trị hao mòn luỹ kế	223		*(29.060.989.279)*	*(27.232.038.699)*
2. Tài sản cố định thuê tài chính	224		-	
- Nguyên giá	225		-	
- Giá trị hao mòn luỹ kế	226		-	
3. Tài sản cố định vô hình	227	V.11	2.074.528.508	2.092.028.504
- Nguyên giá	228		*2.159.623.500*	*2.159.623.500*
- Giá trị hao mòn luỹ kế	229		*(85.094.992)*	*(67.594.996)*
III. Bất động sản đầu tư	**230**	**V.12**	**115.200.647.656**	**117.987.762.036**
- Nguyên giá	231		133.781.490.188	133.781.490.188
- Giá trị hao mòn luỹ kế	232		(18.580.842.532)	(15.793.728.152)
IV. Tài sản dở dang dài hạn	**240**	**V.9**	**113.343.995.623**	**6.815.130.070**
1. Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang dài hạn	241		104.375.259.787	-
2. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	242		8.968.735.837	6.815.130.070
V. Các khoản đầu tư tài chính dài hạn	**250**		**79.032.202.378**	**79.795.626.478**
1. Đầu tư vào công ty con	251		-	-
2. Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết	252	V.2b1	31.610.777.841	60.496.001.859
3. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	253	V.2b2	35.224.793.200	7.138.133.200
4. Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn	254	V.2b2	(496.628.184)	-
5. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	255	V.2a2	12.693.259.521	12.161.491.419
VI. Tài sản dài hạn khác	**260**		**12.005.367.182**	**12.028.926.947**
1. Chi phí trả trước dài hạn	261	V.13b	9.609.993.650	10.003.213.814
2. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	262		2.395.373.532	2.025.713.133
3. Thiết bị, vật tư, phụ tùng thay thế dài hạn	263		-	-
4. Tài sản dài hạn khác	268		-	-
5. Lợi thế thương mại	269		-	-
TỔNG CỘNG TÀI SẢN	**270**		**2.047.845.740.830**	**1.999.084.698.043**

CÔNG TY CỔ PHẦN TỔNG CÔNG TY CỔ PHẦN ĐỊA ỐC SÀI GÒN
VÀ CÁC CÔNG TY CON

Mẫu số B 01 - DN/HN

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2023 — *Đơn vị tính: Đồng Việt Nam*

NGUỒN VỐN	Mã số	Thuyết minh	31/12/2023	01/01/2023
C. NỢ PHẢI TRẢ	**300**		**1.129.569.248.637**	**1.119.066.546.358**
I. Nợ ngắn hạn	**310**		**825.615.722.652**	**867.950.198.702**
1. Phải trả cho người bán ngắn hạn	311	V.14	5.922.144.829	9.555.946.091
2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312	V.15	4.899.584.660	26.014.280.950
3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313	V.16a	26.901.466.114	103.558.714.306
4. Phải trả người lao động	314		6.959.033.135	6.561.333.666
5. Chi phí phải trả ngắn hạn	315	V.17	218.671.262.150	233.749.259.669
6. Phải trả nội bộ ngắn hạn	316		-	-
7. Phải trả theo tiến độ kế hoạch hợp đồng xây dựng	317		-	-
8. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	318	V.20a	87.981.367	23.666.995
9. Phải trả ngắn hạn khác	319	V.18a	299.403.198.141	214.327.109.650
10. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	320	V.19a	253.353.488.137	267.212.011.137
11. Dự phòng phải trả ngắn hạn	321		-	-
12. Quỹ khen thưởng, phúc lợi	322		9.417.564.119	6.947.876.238
13. Quỹ bình ổn giá	323		-	-
14. Giao dịch mua bán lại trái phiếu Chính phủ	324		-	-
II. Nợ dài hạn	**330**		**303.953.525.985**	**251.116.347.656**
1. Phải trả người bán dài hạn	331		-	-
2. Người mua trả tiền trước dài hạn	332		-	-
3. Chi phí phải trả dài hạn	333		-	-
4. Phải trả nội bộ về vốn kinh doanh	334		-	-
5. Phải trả nội bộ dài hạn	335		-	-
6. Doanh thu chưa thực hiện dài hạn	336	V.20b	173.554.274.572	175.321.458.501
7. Phải trả dài hạn khác	337	V.18b	32.013.346.770	29.301.559.560
8. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	338	V.19b	96.619.720.000	45.000.000.000
9. Trái phiếu chuyển đổi	339		-	-
10. Cổ phiếu ưu đãi	340		-	-
11. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả	341		1.766.184.643	1.493.329.595
12. Dự phòng phải trả dài hạn	342		-	-
13. Quỹ phát triển khoa học và công nghệ	343		-	-

CÔNG TY CỔ PHẦN TỔNG CÔNG TY CỔ PHẦN ĐỊA ỐC SÀI GÒN VÀ CÁC CÔNG TY CON

Mẫu số B 01 - DN/HN

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2023

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

NGUỒN VỐN	Mã số	Thuyết minh	31/12/2023	01/01/2023
B. VỐN CHỦ SỞ HỮU	**400**		**918.276.492.193**	**880.018.151.685**
I. Vốn chủ sở hữu	**410**	**V.21**	**918.099.732.678**	**879.841.392.170**
1. Vốn góp của chủ sở hữu	411		600.000.000.000	600.000.000.000
- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết	*411a*		*600.000.000.000*	*600.000.000.000*
- Cổ phiếu ưu đãi	*411b*		-	-
2. Thặng dư vốn cổ phần	412		1.940.000	1.940.000
3. Quyền chọn chuyển đổi trái phiếu	413		-	-
4. Vốn khác của chủ sở hữu	414		-	-
5. Cổ phiếu quỹ	415		(110.000)	(110.000)
6. Chênh lệch đánh giá lại tài sản	416		-	-
7. Chênh lệch tỷ giá hối đoái	417		-	-
8. Quỹ đầu tư phát triển	418		2.101.474.907	2.101.474.907
9. Quỹ hỗ trợ sắp xếp doanh nghiệp	419		-	-
10. Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu	420		-	-
11. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	421		280.884.138.049	240.497.934.670
- LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối năm trước	*421a*		*178.867.480.297*	*25.118.540.598*
- LNST chưa phân phối năm nay	*421b*		*102.016.657.752*	*215.379.394.072*
12. Nguồn vốn đầu tư XDCB	422		-	-
13. Lợi ích cổ đông không kiểm soát	429		35.112.289.722	37.240.152.593
II. Nguồn kinh phí, quỹ khác	**430**		**176.759.515**	**176.759.515**
1. Nguồn kinh phí	431		176.759.515	176.759.515
2. Nguồn kinh phí đã hình thành TSCĐ	432		-	-
TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN	440		2.047.845.740.830	1.999.084.698.043

Đinh Thị Nguyệt
Người lập biểu

Nguyễn Thị Quý
Kế toán trưởng

Đặng Văn Phúc
Phó Tổng giám đốc thường trực

Tp. Hồ Chí Minh, Việt Nam
Ngày 21 tháng 3 năm 2024

CÔNG TY CỔ PHẦN TỔNG CÔNG TY CỔ PHẦN ĐỊA ỐC SÀI GÒN VÀ CÁC CÔNG TY CON

Mẫu số B 02 - DN/HN

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Năm 2023	Năm 2022
1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01	VI.1	99.164.951.899	655.760.353.181
2. Các khoản giảm trừ doanh thu	02	VI.2	-	1.322.823.155
3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	10	VI.3	99.164.951.899	654.437.530.026
4. Giá vốn hàng bán	11	VI.4	51.362.151.652	318.533.957.228
5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ (20 = 10 -11)	**20**		**47.802.800.247**	**335.903.572.798**
6. Doanh thu hoạt động tài chính	21	VI.5	101.128.223.006	64.205.375.922
7. Chi phí tài chính	22	VI.6	30.141.329.344	26.909.116.110
Trong đó: Chi phí lãi vay	*23*		*30.130.707.150*	*26.141.594.067*
8. Phần lãi (/hoặc lỗ) trong công ty liên doanh, liên kết	24		(787.364.758)	(1.095.412.896)
9. Chi phí bán hàng	25	VI.7a	325.833.190	417.680.442
10. Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	VI.7b	35.888.275.498	108.288.247.954
11. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh (30 = 20 + (21 - 22) + 24 - (25 + 26))	**30**		**81.788.220.463**	**263.398.491.318**
12. Thu nhập khác	31	VI.8	51.806.854.394	1.437.687.124
13. Chi phí khác	32	VI.9	5.277.796.347	2.033.337.505
14. Lợi nhuận khác (40 = 31 - 32)	**40**		**46.529.058.047**	**(595.650.381)**
15. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế (50 = 30 + 40)	**50**		**128.317.278.510**	**262.802.840.937**
16. Chi phí thuế TNDN hiện hành	51	VI.10	25.340.033.272	47.516.291.703
17. Chi phí thuế TNDN hoãn lại	52		(96.805.351)	(689.618.012)
18. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp (60 = 50 - 51 -52)	**60**		**103.074.050.589**	**215.976.167.246**
Cổ đông của Công ty mẹ	61		102.016.657.752	215.379.394.072
Cổ đông không kiểm soát	62		1.057.392.837	596.773.174
19. Lãi cơ bản trên cổ phiếu	**70**	**VI.11**	**1.700**	**3.518**
20. Lãi suy giảm trên cổ phiếu	**71**	**VI.12**	**1.700**	**3.518**

Đinh Thị Nguyệt
Người lập biểu

Nguyễn Thị Quý
Kế toán trưởng

Đặng Văn Phúc
Phó Tổng giám đốc thường trực

Tp. Hồ Chí Minh, Việt Nam
Ngày 21 tháng 3 năm 2024

CÔNG TY CỔ PHẦN TỔNG CÔNG TY CỔ PHẦN ĐỊA ỐC SÀI GÒN
VÀ CÁC CÔNG TY CON

Mẫu số B 03 - DN/HN

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT

(Theo phương pháp gián tiếp)

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023 — *Đơn vị tính: Đồng Việt Nam*

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Năm 2023	Năm 2022
I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH				
1. **Lợi nhuận trước thuế**	01		**128.317.278.510**	**262.802.840.937**
2. **Điều chỉnh cho các khoản:**				
- Khấu hao tài sản cố định và bất động sản đầu tư	02	V.10->12	4.633.564.956	4.355.979.417
- Các khoản dự phòng	03	VI.4,6,7b	(19.167.424.396)	24.700.664.243
- Lãi, lỗ chênh lệch tỷ giá hối đoái do đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ	04	VI.6	8.787.210	100.046.120
- Lãi, lỗ từ hoạt động đầu tư	05		(101.126.082.266)	(39.466.628.606)
- Chi phí lãi vay	06	VI.6	30.130.707.150	26.141.594.067
- Các khoản điều chỉnh khác	07		-	-
3. **Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động**	**08**		**42.796.831.164**	**278.634.496.178**
- Tăng (-), giảm (+) các khoản phải thu	09		(48.932.366.056)	39.261.264.031
- Tăng (-), giảm (+) hàng tồn kho	10		(56.471.875.618)	236.731.397.290
- Tăng (+), giảm (-) các khoản phải trả (không kể lãi vay phải trả, thuế thu nhập phải nộp)	11		(64.944.346.107)	(169.064.360.340)
- Tăng (-), giảm (+) chi phí trả trước	12		(1.607.139.700)	2.349.162.310
- Tăng (-), giảm (+) chứng khoán kinh doanh	13		-	-
- Tiền lãi vay đã trả	14		(30.857.159.843)	(28.689.728.445)
- Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	15	V.16	(48.897.582.266)	(19.485.251.826)
- Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh	16		-	-
- Tiền chi khác từ hoạt động kinh doanh	17		-	-
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	**20**		**(208.913.638.426)**	**339.736.979.198**
II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ				
1. Tiền chi để mua sắm, xây dựng TSCĐ và các TSDH khác	21		(4.110.414.858)	(5.917.933.027)
2. Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán TSCĐ và các TSDH khác	22		-	-
3. Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác	23		(43.529.718.102)	(155.442.006.612)
4. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác	24		116.223.822.946	110.240.000.000
5. Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	25		(269.440.896.804)	(3.913.340.000)
6. Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	26		-	-
7. Tiền thu từ lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27		85.717.975.171	49.733.487.130
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	**30**		**(115.139.231.647)**	**(5.299.792.509)**

CÔNG TY CỔ PHẦN TỔNG CÔNG TY CỔ PHẦN ĐỊA ỐC SÀI GÒN
VÀ CÁC CÔNG TY CON

Mẫu số B 03 - DN/HN

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT

(Theo phương pháp gián tiếp)

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023 — *Đơn vị tính: Đồng Việt Nam*

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Năm 2023	Năm 2022
III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH				
1. Tiền thu từ phát hành cổ phiếu, nhận vốn góp của CSH	31		-	-
2. Tiền trả lại vốn góp cho các chủ sở hữu, mua lại cổ phiếu của doanh nghiệp đã phát hành	32		-	-
3. Tiền thu từ đi vay	33	IX.1	247.032.474.405	136.808.925.900
4. Tiền trả nợ gốc vay	34	IX.2	(209.271.277.405)	(175.990.280.820)
5. Tiền trả nợ gốc thuê tài chính	35		-	-
6. Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu	36		(126.395.586)	(33.925.039.592)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính	**40**		**37.634.801.414**	**(73.106.394.512)**
Lưu chuyển tiền thuần trong năm (50 = 20+ 30 + 40)	**50**		**(286.418.068.658)**	**261.330.792.177**
Tiền và tương đương tiền đầu năm	**60**		**334.026.035.285**	**72.795.289.228**
Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ	61		(8.787.210)	(100.046.120)
Tiền và tương đương tiền cuối năm (70 = 50+60+61)	**70**	**V.1**	**47.599.179.417**	**334.026.035.285**

Đinh Thị Nguyệt	**Nguyễn Thị Quý**	**Đặng Văn Phúc**
Người lập biểu	**Kế toán trưởng**	**Phó Tổng giám đốc thường trực**

Tp. Hồ Chí Minh, Việt Nam
Ngày 21 tháng 3 năm 2024

CÔNG TY CỔ PHẦN TỔNG CÔNG TY CỔ PHẦN ĐỊA ỐC SÀI GÒN
VÀ CÁC CÔNG TY CON

Mẫu số B 09 - DN/HN

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

I. ĐẶC ĐIỂM HOẠT ĐỘNG CỦA DOANH NGHIỆP

1. Thành lập

Công ty Cổ phần Tổng Công ty Cổ phần Địa ốc Sài Gòn (gọi tắt là "Tổng Công ty") được thành lập theo Quyết định số 108/1999/QĐ-TTg ngày 23 tháng 4 năm 1999 của Thủ Tướng Chính phủ trên cơ sở cổ phần hóa từ Công ty Xây dựng và Kinh doanh nhà Gia Định. Công ty hoạt động theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp Công ty cổ phần số 056652 ngày 06 tháng 12 năm 1999 và đăng ký thay đổi lần thứ 16 theo giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 0301899038 ngày 26 tháng 11 năm 2021 được cấp bởi Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hồ Chí Minh.

Trụ sở chính: Số 63-65 Điện Biên Phủ, phường 15, quận Bình Thạnh, Tp. HCM, Việt Nam.

2. Lĩnh vực kinh doanh: xây dựng và kinh doanh bất động sản.

3. Ngành nghề kinh doanh

Hoạt động chính trong năm hiện tại của Nhóm Công ty là cho thuê, mua bán nhà ở, nhận quyền sử dụng đất để xây dựng nhà ở bán và cho thuê, đầu tư xây dựng cơ sở hạ tầng theo quy hoạch, xây dựng nhà ở để chuyển quyền sử dụng đất, xây dựng dân dụng và công nghiệp và tư vấn bất động sản.

4. Chu kỳ sản xuất, kinh doanh của Nhóm Công ty

- Đối với hoạt động kinh doanh dự án: chu kỳ sản xuất, kinh doanh trên 12 tháng.
- Đối với hoạt động kinh doanh thông thường: trong vòng 12 tháng theo năm tài chính bắt đầu từ ngày 01 tháng 01 đến ngày 31 tháng 12.

5. Đặc điểm hoạt động của doanh nghiệp trong năm có ảnh hưởng đến báo cáo tài chính hợp nhất

Trong năm 2023, tình hình kinh doanh của Nhóm Công ty tiếp tục chịu sự ảnh hưởng nặng nề của nền kinh tế vĩ mô, cụ thể như sau:

- Thị trường bất động sản vẫn đang rất khó khăn mặc dù các chính sách Nhà nước ban hành nhằm tháo gỡ khó khăn vẫn chưa thấm thấu đến doanh nghiệp thị trường trái phiếu doanh nghiệp gặp khó khăn.... và thị trường dân dụng sức mua yếu tâm lý người tiêu dùng e dè, thắt chặt chi tiêu làm cho sức tiêu thụ của thị trường bị giảm sút dẫn đến các doanh nghiệp phải hoạt động cầm chừng, luân phiên để duy trì hoạt động của doanh nghiệp;
- Đồng thời, thị trường bất động sản tiếp tục gặp khó khăn bởi các chính sách tín dụng bất động sản (như tài sản đảm bảo, thế chấp được kiểm soát chặt chẽ), thị trường trái phiếu doanh nghiệp vẫn chưa đạt sự tin tưởng của nhà đầu tư lãi suất vay vẫn duy trì ở mức cao dù Ngân hàng Nhà nước đã nhiều lần điều chỉnh giảm lãi suất điều hành...

Các đặc điểm trên đã ảnh hưởng đến hoạt động của Nhóm Công ty trong năm tài chính 2023.

6. Cấu trúc doanh nghiệp

6.1. Danh sách các công ty con được hợp nhất

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2023, Tổng Công ty có tám (08) công ty con sở hữu trực tiếp như sau:

Tên Công ty và địa chỉ	*Hoạt động chính*	*Tỷ lệ vốn góp*	*Tỷ lệ sở hữu*	*Tỷ lệ quyền biểu quyết*
1. Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng và Kinh doanh nhà Gia Định	Xây dựng, kinh doanh bất động sản	70,00%	70,00%	70,00%
2. Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản Hùng Vương	Xây dựng, kinh doanh bất động sản	70,00%	70,00%	70,00%

CÔNG TY CỔ PHẦN TỔNG CÔNG TY CỔ PHẦN ĐỊA ỐC SÀI GÒN
VÀ CÁC CÔNG TY CON

Mẫu số B 09 - DN/HN

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

6.1. Danh sách các công ty con được hợp nhất (tiếp theo)

Tên Công ty và địa chỉ	*Hoạt động chính*	*Tỷ lệ vốn góp*	*Tỷ lệ sở hữu*	*Tỷ lệ quyền biểu quyết*
3. Công ty Cổ phần Tin học Smartway	Lập trình máy vi tính	93,30%	93,30%	93,30%
4. Công ty TNHH Sài Gòn Vĩnh Khang	Sản xuất hàng trang trí nội thất	80,00%	80,00%	80,00%
5. Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Nhơn Trạch	Xây dựng, kinh doanh bất động sản	83,00%	83,00%	83,00%
6. Công ty TNHH MTV Địa ốc Sài Gòn Nam Đô	Xây dựng, kinh doanh bất động sản	100,00%	100,00%	100,00%
7. Công ty TNHH Kinh doanh Bất động sản Sài Gòn	Xây dựng, kinh doanh bất động sản	100,00%	100,00%	100,00%
8. Công ty TNHH MTV Địa ốc Sài Gòn Hòa Bình	Xây dựng, kinh doanh bất động sản	100,00%	100,00%	100,00%

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2023, Công ty có một (01) công ty con sở hữu gián tiếp như sau:

Tên Công ty và địa chỉ	*Hoạt động chính*	*Tỷ lệ sở hữu trực tiếp*	*Tỷ lệ sở hữu gián tiếp*	*Tổng tỷ lệ sở hữu*
Công ty Cổ phần Smart Express	Chuyển phát nhanh	42,11%	9,82%	51,93%

6.2. Danh sách các công ty liên kết, liên doanh được phản ánh trong Báo cáo tài chính hợp nhất theo phương pháp vốn chủ sở hữu

Tên Công ty và địa chỉ	*Hoạt động chính*	*Tỷ lệ vốn góp*	*Tỷ lệ sở hữu*	*Tỷ lệ quyền biểu quyết*
Công ty Cổ phần Nhà hàng Kần Kấu	Dịch vụ ăn uống, tổ chức sự kiện	49,00%	49,00%	49,00%
Công ty Cổ phần Tư vấn - Thiết kế - Xây dựng Đô Thị	Tư vấn, thiết kế, giám sát	49,70%	49,70%	49,70%
Công ty TNHH Địa ốc Tuấn Minh	Kinh doanh bất động sản	50,00%	50,00%	50,00%

7. Tuyên bố về khả năng so sánh thông tin trên Báo cáo tài chính hợp nhất

Việc lựa chọn số liệu và thông tin cần phải trình bày trong báo cáo tài chính hợp nhất được thực hiện theo nguyên tắc có thể so sánh được giữa các kỳ kế toán tương ứng.

CÔNG TY CỔ PHẦN TỔNG CÔNG TY CỔ PHẦN ĐỊA ỐC SÀI GÒN
VÀ CÁC CÔNG TY CON

Mẫu số B 09 - DN/HN

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

II. NIÊN ĐỘ KẾ TOÁN, ĐƠN VỊ TIỀN TỆ SỬ DỤNG TRONG KẾ TOÁN

1. Niên độ kế toán

Niên độ kế toán của Nhóm Công ty bắt đầu từ ngày 01 tháng 01 và kết thúc ngày 31 tháng 12 hàng năm.

2. Đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán

Đồng Việt Nam (VND) được sử dụng làm đơn vị tiền tệ để ghi sổ kế toán.

III. CHUẨN MỰC VÀ CHẾ ĐỘ KẾ TOÁN ÁP DỤNG

1. Chế độ kế toán áp dụng

Nhóm Công ty áp dụng các chuẩn mực kế toán, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam được ban hành theo Thông tư số 200/2014/TT-BTC ngày 22 tháng 12 năm 2014, Thông tư số 53/2016/TT-BTC ngày 21 tháng 3 năm 2016 về việc sửa đổi, bổ sung một số điều Thông tư 200/2014/TT-BTC và các thông tư hướng dẫn thực hiện chuẩn mực kế toán của Bộ Tài chính trong việc lập và trình bày Báo cáo tài chính.

Nhóm Công ty áp dụng Thông tư số 202/2014/TT-BTC ("Thông tư 202") được Bộ Tài chính Việt Nam ban hành ngày 22/12/2014 hướng dẫn phương pháp lập và trình bày Báo cáo tài chính hợp nhất.

2. Tuyên bố về việc tuân thủ chuẩn mực kế toán và chế độ kế toán

Ban Tổng Giám đốc đảm bảo đã tuân thủ yêu cầu của các chuẩn mực kế toán, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam được ban hành theo Thông tư số 200/2014/TT-BTC ngày 22 tháng 12 năm 2014, Thông tư số 53/2016/TT-BTC ngày 21 tháng 3 năm 2016 về việc sửa đổi, bổ sung một số điều Thông tư số 200/2014/TT-BTC cũng như thông tư hướng dẫn thực hiện chuẩn mực kế toán của Bộ Tài chính trong việc lập và trình bày Báo cáo tài chính.

IV. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN ÁP DỤNG

1. Cơ sở hợp nhất báo cáo tài chính

Báo cáo tài chính hợp nhất bao gồm các báo cáo tài chính của Công ty Cổ phần Tổng Công ty Cổ phần Địa ốc Sài Gòn và các công ty con (gọi chung là "Nhóm Công ty") cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023.

Các công ty con được hợp nhất toàn bộ kể từ ngày mua, là ngày Tổng Công ty thực sự nắm quyền kiểm soát các Công ty con, và chấm dứt vào ngày Tổng Công ty thực sự chấm dứt quyền kiểm soát các Công ty con.

Các báo cáo tài chính của các Công ty con được lập cùng năm tài chính với Tổng Công ty theo các chính sách kế toán thống nhất với các chính sách kế toán của Tổng Công ty. Các bút toán điều chỉnh đã được thực hiện đối với bất kỳ chính sách kế toán nào có điểm khác biệt nhằm đảm bảo tính thống nhất giữa các công ty con và Tổng Công ty.

Tất cả các số dư giữa các đơn vị trong cùng Nhóm Công ty và các khoản doanh thu, thu nhập, chi phí phát sinh từ các giao dịch trong nội bộ Nhóm Công ty, kể cả các khoản lãi chưa thực hiện phát sinh từ các giao dịch trong nội bộ Nhóm Công ty đang nắm trong giá trị tài sản được loại trừ hoàn toàn.

Các khoản lỗ chưa thực hiện phát sinh từ các giao dịch nội bộ đang phản ánh trong giá trị tài sản cũng được loại bỏ trừ khi chi phí gây ra khoản lỗ đó không thể thu hồi được.

Lợi ích của các cổ đông không kiểm soát là phần lợi ích trong lãi hoặc lỗ, và trong tài sản thuần của các Công ty con không được nắm giữ bởi Nhóm Công ty, được trình bày riêng biệt trên Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và được trình bày riêng biệt với phần vốn chủ sở hữu của các cổ đông của Nhóm Công ty trong phần Vốn chủ sở hữu trên Bảng cân đối kế toán hợp nhất.

Các khoản lỗ phát sinh tại công ty con được phân bổ tương ứng với phần sở hữu của cổ đông không kiểm soát, kể cả trường hợp số lỗ đó lớn hơn phần sở hữu của cổ đông không kiểm soát trong tài sản thuần của công ty con.

CÔNG TY CỔ PHẦN TỔNG CÔNG TY CỔ PHẦN ĐỊA ỐC SÀI GÒN
VÀ CÁC CÔNG TY CON

Mẫu số B 09 - DN/HN

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

2. Các loại tỷ giá hối đoái áp dụng trong kế toán

Công ty thực hiện quy đổi đồng ngoại tệ ra đồng Việt Nam căn cứ vào tỷ giá giao dịch thực tế.

Nguyên tắc xác định tỷ giá giao dịch thực tế

Tất cả các giao dịch bằng ngoại tệ phát sinh trong năm (mua bán ngoại tệ, góp vốn hoặc nhận vốn góp, ghi nhận nợ phải thu, các giao dịch mua sắm tài sản hoặc các khoản chi phí được thanh toán ngay bằng ngoại tệ) được hạch toán theo tỷ giá thực tế tại thời điểm giao dịch phát sinh.

Số dư cuối năm của các khoản mục tiền tệ (tiền, tương đương tiền, các khoản phải thu và phải trả, ngoại trừ các khoản mục khoản trả trước cho người bán, người mua trả tiền trước, chi phí trả trước, các khoản đặt cọc và các khoản doanh thu nhận trước) có gốc ngoại tệ được đánh giá lại theo tỷ giá giao dịch thực tế công bố tại thời điểm lập báo cáo tài chính:

- Tỷ giá giao dịch thực tế khi đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ được phân loại là tài sản và nợ phải trả: áp dụng theo tỷ giá mua ngoại tệ của Ngân hàng TMCP thường xuyên giao dịch ở mỗi đơn vị thành viên thuộc Nhóm Công ty.

- Tỷ giá giao dịch thực tế khi đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ được phân loại là nợ phải trả: áp dụng theo tỷ giá bán ngoại tệ của Ngân hàng TMCP thường xuyên giao dịch ở mỗi đơn vị thành viên thuộc Nhóm Công ty.

Chênh lệch tỷ giá phát sinh trong năm từ các giao dịch bằng ngoại tệ được ghi nhận vào kết quả hoạt động kinh doanh. Chênh lệch tỷ giá do đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ tại ngày kết thúc kỳ kế toán sau khi bù trừ chênh lệch tăng và chênh lệch giảm được ghi nhận vào kết quả hoạt động kinh doanh.

3. Nguyên tắc ghi nhận các khoản tiền và tương đương tiền

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

Các khoản tương đương tiền bao gồm các khoản tiền gửi có kỳ hạn và các khoản đầu tư ngắn hạn có thời hạn gốc không quá ba 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.

4. Nguyên tắc kế toán các khoản đầu tư tài chính

Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn

Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn bao gồm: các khoản tiền gửi ngân hàng có kỳ hạn 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 nắm giữ đến ngày đáo hạn được ghi nhận ban đầu theo giá gốc bao gồm giá mua và các chi phí liên quan đến giao dịch mua các khoản đầu tư. Sau ghi nhận ban đầu, nếu chưa được lập dự phòng tổn thất các khoản đầu tư theo quy định của pháp luật, các khoản đầu tư này được đánh giá theo giá trị có thể thu hồi. Khi có bằng chứng chắc chắn cho thấy một phần hoặc toàn bộ khoản đầu tư có thể không thu hồi được thì số tổn thất được ghi nhận vào chi phí tài chính trong năm và ghi giảm giá trị đầu tư.

Các khoản cho vay

Các khoản cho vay là các khoản cho vay bằng khế ước, hợp đồng, thỏa thuận vay giữa 2 bên với mục đích thu lãi hàng kỳ và được ghi nhận theo giá gốc trừ các khoản dự phòng phải thu khó đòi. Dự phòng phải thu khó đòi của các khoản cho vay được lập căn cứ vào mức ước tính cho phần giá trị bị tổn thất đã quá hạn thanh toán, chưa quá hạn nhưng có thể không đòi được do khách vay không có khả năng thanh toán.

Các khoản đầu tư vào công ty liên doanh, công ty liên kết

Khoản đầu tư vào công ty liên doanh được ghi nhận khi Nhóm Công ty có quyền đồng kiểm soát các chính sách tài chính và hoạt động của Nhóm Công ty này. Khi Nhóm Công ty không còn quyền đồng kiểm soát thì ghi giảm khoản đầu tư vào công ty liên doanh.

4. Nguyên tắc kế toán các khoản đầu tư tài chính (tiếp theo)

Khoản đầu tư vào công ty liên kết được ghi nhận khi Nhóm Công ty nắm giữ từ 20% đến dưới 50% quyền biểu quyết của các công ty được đầu tư, có ảnh hưởng đáng kể, nhưng không nắm quyền kiểm soát trong các quyết định về chính sách tài chính và hoạt động tại các công ty này. Các khoản đầu tư vào công ty liên kết được phản ánh trên báo cáo tài chính hợp nhất theo phương pháp vốn chủ sở hữu.

Theo phương pháp vốn chủ sở hữu, các khoản vốn góp ban đầu được ghi nhận theo giá gốc, sau đó được điều chỉnh theo những thay đổi của phần sở hữu của bên góp vốn trong tài sản thuần của công ty liên doanh, công ty liên kết sau khi mua. Báo cáo kết quả kinh doanh hợp nhất phản ánh phần sở hữu của Nhóm Công ty trong kết quả hoạt động kinh doanh của công ty liên doanh, công ty liên kết sau khi mua thành một chỉ tiêu riêng biệt.

Lợi thế thương mại phát sinh từ việc đầu tư vào công ty liên doanh, công ty liên kết được trình bày gộp vào giá trị ghi sổ của khoản đầu tư. Nhóm Công ty không phân bổ lợi thế thương mại này mà thực hiện đánh giá hàng năm xem lợi thế thương mại có bị suy giảm hay không.

Báo cáo tài chính của công ty liên doanh, công ty liên kết được lập cùng kỳ kế toán với Báo cáo tài chính của Nhóm Công ty và sử dụng các chính sách kế toán nhất quán. Các điều chỉnh hợp nhất thích hợp đã được thực hiện để đảm bảo các chính sách kế toán được áp dụng nhất quán với Nhóm Công ty trong trường hợp cần thiết.

Các khoản đầu tư góp vốn vào đơn vị khác

Khoản đầu tư góp vốn vào đơn vị khác là khoản Nhóm Công ty đầu tư vào công cụ vốn của đơn vị khác nhưng không có quyền kiểm soát hoặc đồng kiểm soát, không có ảnh hưởng đáng kể đối với bên được đầu tư.

Các khoản đầu tư được ghi nhận theo giá gốc, bao gồm giá mua và các chi phí liên quan trực tiếp đến việc đầu tư. Trường hợp đầu tư bằng tài sản phi tiền tệ, giá phí khoản đầu tư được ghi nhận theo giá trị hợp lý của tài sản phi tiền tệ tại thời điểm phát sinh.

Khoản đầu tư mà Nhóm Công ty 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, việc lập dự phòng tổn thất được thực hiện như sau: Khoản đầu tư không xác định được giá trị hợp lý tại thời điểm báo cáo, việc lập dự phòng được thực hiện căn cứ vào khoản lỗ của bên được đầu tư. Căn cứ để trích lập dự phòng tổn thất đầu tư vào đơn vị khác là báo cáo tài chính của công ty được đầu tư.

5. Nguyên tắc ghi nhận các khoản phải thu thương mại và phải thu khác

Các khoản phải thu được ghi nhận theo giá gốc trừ dự phòng cho các khoản phải thu khó đòi.

Việc phân loại các khoản phải thu là phải thu khách hàng, phải thu nội bộ và phải thu khác tùy thuộc theo tính chất của giao dịch phát sinh hoặc quan hệ giữa công ty và đối tượng phải thu.

Phương pháp lập dự phòng phải thu khó đòi: dự phòng phải thu khó đòi được ước tính cho phần giá trị bị tổn thất của các khoản nợ phải thu và các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn khác có bản chất tương tự các khoản phải thu khó có khả năng thu hồi đã quá hạn thanh toán, chưa quá hạn nhưng có thể không đòi được do khách nợ không có khả năng thanh toán vì lâm vào tình trạng phá sản, đang làm thủ tục giải thể, mất tích, bỏ trốn...

6. Nguyên tắc kế toán các hợp đồng hợp tác kinh doanh (BCC)

Hợp đồng hợp tác kinh doanh dưới hình thức hoạt động kinh doanh đồng kiểm soát là hoạt động liên doanh không thành lập một cơ sở kinh doanh mới. Các bên liên doanh có nghĩa vụ và được hưởng quyền lợi theo thỏa thuận trong hợp đồng. Hoạt động của hợp đồng liên doanh được các bên góp vốn thực hiện cùng với các hoạt động kinh doanh thông thường khác của từng bên.

Nhóm Công ty ghi nhận các khoản mang đi góp vốn vào BCC ban đầu theo giá gốc và phản ánh là nợ phải thu khác.

Các khoản vốn (bằng tiền hoặc tài sản phi tiền tệ) góp vào BCC được ghi nhận và phản ánh trong Báo cáo tài chính là tài sản góp vốn liên doanh căn cứ vào các thỏa thuận trong hợp đồng. Chênh lệch giữa giá trị hợp lý của tài sản nhận về và giá trị khoản vốn góp (nếu có) được phản ánh là thu nhập khác hoặc chi phí khác.

CÔNG TY CỔ PHẦN TỔNG CÔNG TY CỔ PHẦN ĐỊA ỐC SÀI GÒN
VÀ CÁC CÔNG TY CON
Mẫu số B 09 - DN/HN
BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023
Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

6. Nguyên tắc kế toán các hợp đồng hợp tác kinh doanh (BCC) (tiếp theo)

Đối với doanh thu, chi phí, sản phẩm liên quan đến hợp đồng thì Nhóm Công ty ghi nhận doanh thu được chia từ việc bán hàng hoặc cung cấp dịch vụ, chi phí phải gánh chịu của liên doanh căn cứ vào các thỏa thuận trong hợp đồng. Đối với các khoản chi phí phát sinh riêng cho hoạt động kinh doanh đồng kiểm soát do mình bỏ ra thì Nhóm Công ty phải ghi nhận chi phí phải gánh chịu.

Nếu BCC quy định các bên khác tham gia BCC được hưởng một khoản lợi nhuận cố định, Nhóm Công ty ghi nhận doanh thu cho thuê tài sản đối với khoản được chia từ BCC. Nếu BCC quy định bên tham gia BCC được hưởng một khoản thu nhập ngay sau khi hoàn thành nghĩa vụ đã thỏa thuận trong BCC và không có nghĩa vụ hoàn trả dù bất kỳ lý do nào khác thì bên nhận được ghi nhận doanh thu từ hợp tác kinh doanh như là phần lợi nhuận tối thiểu từ BCC.

7. Nguyên tắc ghi nhận hàng tồn kho

Hàng tồn kho được ghi nhận theo giá gốc (-) trừ dự phòng giảm giá và dự phòng cho hàng tồn kho lỗi thời, mất phẩm chất.

Giá gốc hàng tồn kho được xác định như sau:

- Nguyên liệu, vật liệu, hàng hóa: bao gồm giá mua, chi phí vận chuyển và các chi phí liên quan trực tiếp khác phát sinh để có được hàng tồn kho ở địa điểm và trạng thái hiện tại.

-Thành phẩm bất động sản đầu tư: bất động sản được xây dựng với mục đích để bán trong quá trình hoạt động bình thường của Nhóm Công ty, không phải để cho thuê hoặc chờ tăng giá được ghi nhận là hàng tồn kho.

- Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang: bao gồm chi phí đền bù, giải phóng mặt bằng, san lấp mặt bằng, chi phí quyền sử dụng đất, chi phí nguyên vật liệu chính, nhân công trực tiếp và chi phí sản xuất chung phát sinh trong quá trình thực hiện các dự án, các công trình xây dựng cơ bản dở dang.

Phương pháp tính giá trị hàng tồn kho

- Nguyên vật liệu, công cụ, dụng cụ: theo giá bình quân gia quyền.

- Thành phẩm, hàng hóa: theo giá thực tế đích danh.

Hạch toán hàng tồn kho: Phương pháp kê khai thường xuyên.

Phương pháp lập dự phòng giảm giá hàng tồn kho: Dự phòng cho hàng tồn kho được trích lập khi giá trị thuần có thể thực hiện được của hàng tồn kho nhỏ hơn giá gốc. Giá trị thuần có thể thực hiện được là giá bán ước tính trừ đi chi phí ước tính để hoàn thành sản phẩm và chi phí bán hàng ước tính. Số dự phòng giảm giá hàng tồn kho là số chênh lệch giữa giá gốc hàng tồn kho lớn hơn giá trị thuần có thể thực hiện được của chúng. Dự phòng giảm giá hàng tồn kho được lập cho từng mặt hàng tồn kho có giá gốc lớn hơn giá trị thuần có thể thực hiện được.

8. Nguyên tắc ghi nhận và khấu hao tài sản cố định (TSCĐ)

8.1. Tài sản cố định hữu hình

Tài sản cố định hữu hình được ghi nhận theo nguyên giá trừ đi (-) giá trị hao mòn lũy kế. Nguyên giá là toàn bộ các chi phí mà doanh nghiệp phải bỏ ra để có được tài sản cố định tính đến thời điểm đưa tài sản đó vào trạng thái sẵn sàng sử dụng theo dự tính. Các chi phí phát sinh sau ghi nhận ban đầu chỉ được ghi tăng nguyên giá tài sản cố định nếu các chi phí này chắc chắn làm tăng lợi ích kinh tế trong tương lai do sử dụng tài sản đó. Các chi phí không thỏa mãn điều kiện trên được ghi nhận là chi phí trong năm.

Khi tài sản cố định được bán hoặc thanh lý, nguyên giá và khấu hao lũy kế được xóa sổ và bất kỳ khoản lãi lỗ nào phát sinh từ việc thanh lý đều được tính vào thu nhập hay chi phí trong năm.

Tài sản cố định hữu hình mua sắm

Nguyên giá tài sản cố định bao gồm giá mua (trừ (-) các khoản được chiết khấu thương mại hoặc giảm giá), các khoản thuế (không bao gồm các khoản thuế được hoàn lại) và các chi phí liên quan trực tiếp đến việc đưa tài sản vào trạng thái sẵn sàng sử dụng, như chi phí lắp đặt, chạy thử, chuyên gia và các chi phí liên quan trực tiếp khác.

8.1. Tài sản cố định hữu hình (tiếp theo)

Tài sản cố định hình thành do đầu tư xây dựng theo phương thức giao thầu, nguyên giá là giá quyết toán công trình đầu tư xây dựng, các chi phí liên quan trực tiếp khác và lệ phí trước bạ (nếu có).

Tài sản cố định là nhà cửa, vật kiến trúc gắn liền với quyền sử dụng đất thì giá trị quyền sử dụng đất được xác định riêng biệt và ghi nhận là tài sản cố định vô hình.

8.2. Tài sản cố định vô hình

Tài sản cố định vô hình được ghi nhận theo nguyên giá trừ đi (-) giá trị hao mòn lũy kế. Nguyên giá tài sản cố định vô hình là toàn bộ các chi phí mà doanh nghiệp phải bỏ ra để có được tài sản cố định vô hình tính đến thời điểm đưa tài sản đó vào sử dụng theo dự kiến.

Tài sản cố định vô hình là quyền sử dụng đất

Nguyên giá tài sản cố định vô hình là quyền sử dụng đất là số tiền trả khi nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất hợp pháp từ người khác, chi phí đền bù, giải phóng mặt bằng, san lấp mặt bằng, lệ phí trước bạ,...

Phần mềm máy vi tính

Phần mềm máy tính là toàn bộ các chi phí mà Nhóm Công ty đã chi ra tính đến thời điểm đưa phần mềm vào sử dụng.

8.3. Phương pháp khấu hao tài sản cố định

Tài sản cố định được khấu hao theo phương pháp đường thẳng dựa trên thời gian sử dụng ước tính của tài sản. Thời gian hữu dụng ước tính là thời gian mà tài sản phát huy được tác dụng cho sản xuất kinh doanh.

Thời gian hữu dụng ước tính của các TSCĐ như sau:

Nhà xưởng, vật kiến trúc	*10 - 25 năm*
Máy móc, thiết bị	*03 - 05 năm*
Phương tiện vận tải, truyền dẫn	*06 - 08 năm*
Thiết bị, dụng cụ quản lý	*03 - 05 năm*

Quyền sử dụng đất vô thời hạn được ghi nhận theo giá gốc và không tính khấu hao.

9. Nguyên tắc ghi nhận chi phí xây dựng cơ bản dở dang

Chi phí xây dựng cơ bản dở dang được ghi nhận theo giá gốc. Chi phí này bao gồm chi phí xây dựng phần mềm và toàn bộ chi phí cần thiết để mua sắm mới tài sản cố định.

Chi phí này được kết chuyển ghi tăng tài sản khi công trình hoàn thành, việc nghiệm thu tổng thể đã thực hiện xong, tài sản được bàn giao và đưa vào trạng thái sẵn sàng sử dụng.

10. Nguyên tắc ghi nhận và khấu hao bất động sản đầu tư

Bất động sản đầu tư được ghi nhận theo nguyên giá trừ đi (-) giá trị hao mòn lũy kế.

Nguyên giá của bất động sản đầu tư bao gồm toàn bộ các chi phí bằng tiền hoặc tương đương tiền mà doanh nghiệp phải bỏ ra hoặc giá trị hợp lý của các khoản đưa ra để trao đổi nhằm có được bất động sản đầu tư tính đến thời điểm mua hoặc xây dựng hoàn thành bất động sản đầu tư đó.

Nguyên giá của bất động sản đầu tư được mua bao gồm giá mua và các chi phí liên quan trực tiếp như: phí dịch vụ tư vấn về pháp luật liên quan, thuế trước bạ, các chi phí liên quan khác.

Nguyên giá của bất động sản đầu tư tự xây dựng là giá thành thực tế và các chi phí liên quan trực tiếp của bất động sản đầu tư tính đến ngày hoàn thành công việc.

Chi phí liên quan đến bất động sản đầu tư phát sinh sau ghi nhận ban đầu được ghi nhận là chi phí kinh doanh trong năm, trừ khi chi phí này có khả năng chắc chắn làm cho bất động sản đầu tư tạo ra lợi ích kinh tế trong tương lai nhiều hơn mức hoạt động được đánh giá ban đầu thì được ghi tăng nguyên giá bất động sản đầu tư.

10. Nguyên tắc ghi nhận và khấu hao bất động sản đầu tư (tiếp theo)

Khi bất động sản đầu tư được bán, nguyên giá và khấu hao lũy kế được xoá sổ và bất kỳ khoản lãi lỗ nào phát sinh đều được hạch toán vào thu nhập hay chi phí trong năm.

Phương pháp khấu hao bất động sản đầu tư: khấu hao được ghi nhận theo phương pháp đường thẳng dựa trên thời gian hữu dụng ước tính của bất động sản đầu tư đó.

Nhóm Công ty không trích khấu hao đối với bất động sản đầu tư nắm giữ chờ tăng giá. Trường hợp có bằng chứng chắc chắn cho thấy Bất động sản đầu tư bị giảm giá so với giá trị thị trường và khoản giảm giá được xác định một cách đáng tin cậy thì Nhóm Công ty đánh giá giảm nguyên giá Bất động sản đầu tư và ghi nhận khoản tổn thất vào giá vốn hàng bán. Khi Bất động sản đầu tư tăng trở lại thì Nhóm Công ty thực hiện hoàn nhập tối đa bằng số đã ghi giảm trước đây.

Thời gian hữu dụng ước tính của các bất động sản đầu tư như sau:

Nhà cửa vật kiến trúc	*48 năm*

11. Nguyên tắc ghi nhận chi phí trả trước

Chi phí trả trước tại Nhóm Công ty bao gồm các chi phí thực tế đã phát sinh nhưng có liên quan đến kết quả hoạt động kinh doanh của nhiều kỳ kế toán. Chi phí trả trước bao gồm chi phí bảo hiểm chờ phân bổ, chi phí dịch vụ tiếp thị và phân phối căn hộ và chi phí tư vấn chờ phân bổ.

Phương pháp phân bổ chi phí trả trước: việc tính và phân bổ chi phí trả trước vào chi phí hoạt động kinh doanh từng kỳ theo phương pháp đường thẳng. Căn cứ vào tính chất và mức độ từng loại chi phí mà có thời gian phân bổ như sau: chi phí trả trước ngắn hạn phân bổ trong vòng 12 tháng; chi phí trả trước dài hạn phân bổ từ trên 12 tháng đến 36 tháng. Riêng chi phí dịch vụ tiếp thị và phân phối căn hộ sẽ được kết chuyển vào chi phí tương ứng với việc ghi nhận doanh thu của các căn hộ tương ứng.

12. Nguyên tắc ghi nhận nợ phải trả

Các khoản nợ phải trả được ghi nhận theo nguyên giá và không thấp hơn nghĩa vụ phải thanh toán.

Nhóm Công ty thực hiện phân loại các khoản nợ phải trả là phải trả người bán, phải trả nội bộ, phải trả khác tùy thuộc theo tính chất của giao dịch phát sinh hoặc quan hệ giữa công ty và đối tượng phải trả.

Các khoản nợ phải trả được theo dõi chi tiết theo kỳ hạn phải trả, đối tượng phải trả, loại nguyên tệ phải trả (bao gồm việc đánh giá lại nợ phải trả thỏa mãn định nghĩa các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ) và các yếu tố khác theo nhu cầu quản lý của Nhóm Công ty.

Tại thời điểm lập báo cáo tài chính, Nhóm Công ty ghi nhận ngay một khoản phải trả khi có các bằng chứng cho thấy một khoản tổn thất có khả năng chắc chắn xảy ra theo nguyên tắc thận trọng.

13. Chính sách tiền lương và các khoản bảo hiểm bắt buộc

Tiền lương được tính toán và trích lập đưa vào chi phí trong năm dựa theo Quy chế lương của Công ty và theo hợp đồng lao động. Theo đó, bảo hiểm xã hội, bảo hiểm y tế và bảo hiểm thất nghiệp cũng được trích lập theo quy định hiện hành.

Tiền lương chi trả cho người lao động được quy định trong hợp đồng lao động.

14. Nguyên tắc ghi nhận vay

Giá trị các khoản vay được ghi nhận là tổng số tiền đi vay của các ngân hàng, tổ chức, công ty tài chính và các đối tượng khác (không bao gồm các khoản vay dưới hình thức phát hành trái phiếu hoặc phát hành cổ phiếu ưu đãi có điều khoản bắt buộc bên phát hành phải mua lại tại một thời điểm nhất định trong tương lai).

Các khoản vay được theo dõi chi tiết theo từng đối tượng cho vay, cho nợ, từng khế ước vay nợ và từng loại tài sản vay nợ.

15. Nguyên tắc ghi nhận chi phí đi vay

Lãi tiền vay và các chi phí khác phát sinh liên quan trực tiếp đến các khoản vay của doanh nghiệp được ghi nhận như khoản chi phí sản xuất, kinh doanh trong năm, trừ khi chi phí này phát sinh từ các khoản vay liên quan trực tiếp đến việc đầu tư xây dựng hoặc sản xuất tài sản dở dang được tính vào giá trị tài sản đó (được vốn hóa) khi có đủ điều kiện quy định tại chuẩn mực kế toán số 16 "Chi phí đi vay".

16. Nguyên tắc ghi nhận chi phí phải trả

Chi phí phải trả bao gồm chi phí lãi tiền vay, chi phí để tạm tính giá vốn hàng hóa, thành phẩm bất động sản đã bán... đã phát sinh trong năm báo cáo nhưng thực tế chưa chi trả. Các chi phí này được ghi nhận dựa trên các ước tính hợp lý về số tiền phải trả theo các hợp đồng, thỏa thuận cụ thể.

17. Nguyên tắc ghi nhận vốn chủ sở hữu

Vốn góp của chủ sở hữu

Vốn góp của chủ sở hữu được hình thành từ số tiền đã góp vốn ban đầu, góp bổ sung của các cổ đông. Vốn góp của chủ sở hữu được ghi nhận theo số vốn thực tế đã góp bằng tiền hoặc bằng tài sản tính theo mệnh giá của cổ phiếu đã phát hành khi mới thành lập, hoặc huy động thêm để mở rộng quy mô hoạt động của Nhóm Công ty.

Thặng dư vốn cổ phần

Phản ánh khoản chênh lệch tăng giữa giá phát hành cổ phiếu so với mệnh giá khi phát hành lần đầu hoặc phát hành bổ sung cổ phiếu và chênh lệch tăng, giảm giữa số tiền thực tế thu được so với giá mua lại khi tái phát hành cổ phiếu quỹ. Trường hợp mua lại cổ phiếu để hủy bỏ ngay tại ngày mua thì giá trị cổ phiếu được ghi giảm nguồn vốn kinh doanh tại ngày mua là giá thực tế mua lại và cũng phải ghi giảm nguồn vốn kinh doanh chi tiết theo mệnh giá và phần thặng dư vốn cổ phần của cổ phiếu mua lại.

Lợi nhuận chưa phân phối

Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối được ghi nhận là số lợi nhuận (hoặc lỗ) từ kết quả hoạt động kinh doanh của Nhóm Công ty sau khi trừ (-) chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp của kỳ hiện hành và các khoản điều chỉnh do áp dụng hồi tố thay đổi chính sách kế toán, điều chỉnh hồi tố sai sót trọng yếu của các năm trước.

Việc phân phối lợi nhuận được căn cứ vào điều lệ Công ty và thông qua Đại hội đồng cổ đông hàng năm.

18. Nguyên tắc ghi nhận Cổ phiếu quỹ

Các công cụ vốn chủ sở hữu được Nhóm Công ty mua lại (cổ phiếu quỹ) được ghi nhận theo nguyên giá và trừ vào vốn chủ sở hữu. Nhóm Công ty không ghi nhận các khoản lãi/(lỗ) khi mua, bán, phát hành hoặc hủy các công cụ vốn chủ sở hữu của mình. Khi tái phát hành, chênh lệch giữa giá tái phát hành và giá sổ sách của cổ phiếu quỹ được ghi vào khoản mục "Thặng dư vốn cổ phần".

19. Nguyên tắc và phương pháp ghi nhận Doanh thu và thu nhập khác

Doanh thu bán hàng

Doanh thu bán hàng được ghi nhận khi đồng thời thỏa mãn 5 điều kiện sau: 1. Doanh nghiệp đã chuyển giao phần lớn rủi ro và lợi ích gắn liền quyền sở hữu sản phẩm hoặc hàng hóa cho người mua; 2. Doanh nghiệp không còn nắm giữ quyền quản lý hàng hóa như người sở hữu hàng hóa hoặc quyền kiểm soát hàng hóa; 3. Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn. Khi hợp đồng quy định người mua được quyền trả lại sản phẩm, hàng hóa đã mua theo những điều kiện cụ thể, doanh nghiệp chỉ được ghi nhận doanh thu khi những điều kiện cụ thể đó không còn tồn tại và người mua không được quyền trả lại sản phẩm, hàng hóa (trừ trường hợp trả lại dưới hình thức đổi lại để lấy hàng hóa, dịch vụ khác); 4. Doanh nghiệp đã hoặc sẽ thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch bán hàng; 5. Xác định được các chi phí liên quan đến giao dịch bán hàng.

CÔNG TY CỔ PHẦN TỔNG CÔNG TY CỔ PHẦN ĐỊA ỐC SÀI GÒN
VÀ CÁC CÔNG TY CON

Mẫu số B 09 - DN/HN

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

19. Nguyên tắc và phương pháp ghi nhận Doanh thu và thu nhập khác (tiếp theo)

Doanh thu cho thuê tài sản

Nhóm Công ty áp dụng phương pháp ghi nhận doanh thu một lần đối với toàn bộ số tiền cho thuê nhận trước khi thỏa mãn đồng thời 4 điều kiện: 1. Bên đi thuê không có quyền hủy ngang hợp đồng thuê và doanh nghiệp cho thuê không có nghĩa vụ phải trả lại số tiền đã nhận trước trong mọi trường hợp và dưới mọi hình thức; 2. Số tiền nhận trước từ việc cho thuê không nhỏ hơn 90% tổng số tiền cho thuê dự kiến thu được theo hợp đồng trong suốt thời hạn cho thuê và bên đi thuê phải thanh toán toàn bộ số tiền thuê trong vòng 12 tháng kể từ thời điểm khởi đầu thuê tài sản; 3. Hầu như toàn bộ rủi ro và lợi ích gắn liền với quyền sở hữu tài sản thuê đã chuyển giao cho bên đi thuê; 4. Ước tính được tương đối đầy đủ giá vốn của hoạt động cho thuê.

Doanh thu cung cấp dịch vụ

Doanh thu của giao dịch về cung cấp dịch vụ được ghi nhận khi kết quả của giao dịch đó được xác định một cách đáng tin cậy. Trường hợp giao dịch về cung cấp dịch vụ liên quan đến nhiều kỳ thì doanh thu được ghi nhận trong năm theo kết quả phần công việc đã hoàn thành vào ngày lập Bảng Cân đối kế toán của kỳ đó. Doanh thu cung cấp dịch vụ được ghi nhận khi đồng thời thỏa mãn tất cả bốn (4) điều kiện: 1. Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn. Khi hợp đồng quy định người mua được quyền trả lại dịch vụ đã mua theo những điều kiện cụ thể, doanh nghiệp chỉ được ghi nhận doanh thu khi những điều kiện cụ thể đó không còn tồn tại và người mua không được quyền trả lại dịch vụ đã cung cấp; 2. Doanh nghiệp đã hoặc sẽ thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch cung cấp dịch vụ đó; 3. Xác định được phần công việc đã hoàn thành vào ngày lập bảng Cân đối kế toán; 4. Xác định được chi phí phát sinh cho giao dịch và chi phí hoàn thành giao dịch cung cấp dịch vụ đó.

Nếu không thể xác định được kết quả hợp đồng một cách chắc chắn, doanh thu sẽ chỉ được ghi nhận ở mức có thể thu hồi được của các chi phí đã được ghi nhận.

Doanh thu hợp đồng xây dựng

Doanh thu của hợp đồng xây dựng bao gồm doanh thu ban đầu được ghi nhận trong hợp đồng; và các khoản tăng, giảm khi thực hiện hợp đồng, các khoản tiền thưởng và các khoản thanh toán khác nếu các khoản này có khả năng làm thay đổi doanh thu, và có thể xác định được một cách đáng tin cậy. Doanh thu của hợp đồng xây dựng được xác định bằng giá trị hợp lý của các khoản đã thu hoặc sẽ thu được. Việc xác định doanh thu của hợp đồng chịu tác động của nhiều yếu tố không chắc chắn vì chúng tuỳ thuộc vào các sự kiện sẽ xảy ra trong tương lai. Việc ước tính thường phải được sửa đổi khi các sự kiện đó phát sinh và những yếu tố không chắc chắn được giải quyết. Vì vậy, doanh thu của hợp đồng có thể tăng hay giảm ở từng thời kỳ.

Ghi nhận doanh thu và chi phí của hợp đồng xây dựng được ghi nhận khi kết quả thực hiện hợp đồng xây dựng được xác định một cách đáng tin cậy và được khách hàng xác nhận, doanh thu và chi phí liên quan đến hợp đồng được ghi nhận tương ứng với phần công việc đã hoàn thành được khách hàng xác nhận trong năm phản ánh trên hóa đơn đã lập.

Đối với hợp đồng xây dựng giá cố định, kết quả của hợp đồng được ước tính một cách đáng tin cậy khi thỏa mãn đồng thời 4 điều kiện: 1. Tổng doanh thu của hợp đồng được tính toán một cách đáng tin cậy; 2. Doanh nghiệp thu được lợi ích kinh tế từ hợp đồng; 3. Chi phí để hoàn thành hợp đồng và phần công việc đã hoàn thành tại thời điểm lập báo cáo tài chính được tính toán một cách đáng tin cậy; 4. Các khoản chi phí liên quan đến hợp đồng có thể xác định được rõ ràng và tính toán một cách đáng tin cậy để tổng chi phí thực tế của hợp đồng có thể so sánh được với tổng dự toán.

Đối với hợp đồng xây dựng với chi phí phụ thêm, kết quả của hợp đồng được ước tính một cách đáng tin cậy khi thỏa mãn đồng thời 2 điều kiện: 1. Doanh nghiệp thu được lợi ích kinh tế từ hợp đồng; 2. Các khoản chi phí liên quan đến hợp đồng có thể xác định được rõ ràng và tính toán một cách đáng tin cậy không kể có được hoàn trả hay không.

CÔNG TY CỔ PHẦN TỔNG CÔNG TY CỔ PHẦN ĐỊA ỐC SÀI GÒN
VÀ CÁC CÔNG TY CON

Mẫu số B 09 - DN/HN

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

19. Nguyên tắc và phương pháp ghi nhận Doanh thu và thu nhập khác (tiếp theo)

Doanh thu bán bất động sản

Đối với các công trình, hạng mục công trình mà Nhóm Công ty là chủ đầu tư: doanh thu bán bất động sản được ghi nhận khi đồng thời thoả mãn 5 điều kiện: 1. Bất động sản đã hoàn thành toàn bộ và bàn giao cho người mua, doanh nghiệp đã chuyển giao rủi ro và lợi ích gắn liền với quyền sở hữu bất động sản cho người mua; 2. Doanh nghiệp không còn nắm giữ quyền quản lý bất động sản như người sở hữu bất động sản hoặc quyền kiểm soát bất động sản; 3. Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn; 4. Doanh nghiệp đã thu được hoặc sẽ thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch bán bất động sản; 5. Xác định được chi phí liên quan đến giao dịch bán bất động sản.

Trường hợp Nhóm Công ty có hợp đồng hoàn thiện nội thất bất động sản riêng với khách hàng, trong đó quy định rõ yêu cầu của khách hàng về thiết kế, kỹ thuật, mẫu mã, hình thức hoàn thiện nội thất bất động sản và biên bản bàn giao phần xây thô cho khách hàng, doanh thu được ghi nhận khi hoàn thành, bàn giao phần xây thô cho khách hàng.

Doanh thu từ hoạt động hợp tác kinh doanh

Doanh thu từ hoạt động hợp tác kinh doanh được ghi nhận dựa theo bản chất từng hợp đồng hợp tác kinh doanh.

Trường hợp hợp đồng hợp tác kinh doanh quy định việc phân chia kết quả hợp tác bằng lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp kèm theo điều kiện cam kết lợi nhuận phân chia cho các bên không thực hiện kế toán và không quyết toán thuế với mức lợi nhuận không nhỏ hơn một mức tối thiểu cố định thì Công ty ghi nhận doanh thu dựa trên số tiền được chia theo quy định trong hợp đồng nhưng không được vượt quá mức tối thiểu cố định cho đến khi kỳ biên bản thanh lý hợp đồng.

Trường hợp BCC quy định việc phân chia kết quả hoạt động của BCC là phần lợi nhuận tối thiểu phát sinh từ việc nhận thanh toán từ BCC và được xác định không có nghĩa vụ hoàn trả dù bất kỳ lý do nào khác thì ghi nhận như một khoản thu nhập từ BCC nhưng không được vượt quá mức tối thiểu cố định cho đến khi kỳ biên bản quyết toán toàn dự án.

Trường hợp BCC quy định việc phân chia kết quả hoạt động của BCC là lợi nhuận sau thuế nếu có lãi, đồng thời phải gánh chịu lỗ và các bên được quyền kiểm soát hoạt động, dòng tiền BCC theo tỷ lệ góp vốn của mỗi bên thì các bên xác định ghi nhận theo hình thức phân chia doanh thu, chi phí tương ứng.

Doanh thu hoạt động tài chính

Doanh thu hoạt động tài chính phản ánh doanh thu từ tiền lãi, cổ tức, lợi nhuận được chia và doanh thu hoạt động tài chính khác của doanh nghiệp (các khoản vốn góp đầu tư vào công ty liên kết, công ty con, đầu tư vốn khác; lãi tỷ giá hối đoái; Lãi chuyển nhượng vốn, phần chênh lệch giữa giá trị hợp lý và giá trị sổ sách tại ngày mua công ty con)...

Doanh thu phát sinh từ tiền lãi, cổ tức và lợi nhuận được chia của doanh nghiệp được ghi nhận khi thỏa mãn đồng thời 2 điều kiện: 1. Có khả năng thu được lợi ích từ giao dịch đó; 2. Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn.

- Tiền lãi được ghi nhận trên cơ sở thời gian và lãi suất thực tế từng kỳ.

- Cổ tức và lợi nhuận được chia được ghi nhận khi cổ đông được quyền nhận cổ tức hoặc các bên tham gia góp vốn được quyền nhận lợi nhuận từ việc góp vốn.

Khi không thể thu hồi một khoản mà trước đó đã ghi vào doanh thu thì khoản có khả năng không thu hồi được hoặc không chắc chắn thu hồi được đó phải hạch toán vào chi phí phát sinh trong năm, không ghi giảm doanh thu.

20. Nguyên tắc và phương pháp ghi nhận giá vốn hàng bán

Giá vốn hàng bán phản ánh trị giá vốn của sản phẩm, hàng hóa, dịch vụ, bất động sản đầu tư, giá thành sản xuất của sản phẩm xây lắp bán trong năm và các chi phí khác được ghi nhận vào giá vốn hoặc ghi giảm giá vốn trong năm báo cáo. Giá vốn được ghi nhận tại thời điểm giao dịch phát sinh hoặc khi có khả năng tương đối chắc chắn sẽ phát sinh trong tương lai không phân biệt đã chi tiền hay chưa. Giá vốn hàng bán và doanh thu được ghi nhận đồng thời theo nguyên tắc phù hợp. Các chi phí vượt trên mức tiêu hao bình thường được ghi nhận ngay vào giá vốn theo nguyên tắc thận trọng.

CÔNG TY CỔ PHẦN TỔNG CÔNG TY CỔ PHẦN ĐỊA ỐC SÀI GÒN
VÀ CÁC CÔNG TY CON

Mẫu số B 09 - DN/HN

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

21. Nguyên tắc và phương pháp ghi nhận chi phí tài chính

Chi phí tài chính bao gồm các khoản chi phí hoặc khoản lỗ liên quan đến các hoạt động đầu tư tài chính, chi phí cho vay và đi vay vốn, chi phí góp vốn liên doanh, liên kết; dự phòng giảm giá đầu tư tài chính, lỗ tỷ giá hối đoái và các khoản chi phí tài chính khác.

Khoản chi phí tài chính được ghi nhận chi tiết cho từng nội dung chi phí khi thực tế phát sinh trong năm và được xác định một cách đáng tin cậy khi có đầy đủ bằng chứng về các khoản chi phí này.

22. Nguyên tắc và phương pháp ghi nhận chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp

Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp bao gồm chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành và chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại phát sinh trong năm làm căn cứ xác định kết quả hoạt động kinh doanh sau thuế của Nhóm Công ty trong năm tài chính hiện hành.

Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành là số thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp tính trên thu nhập chịu thuế trong năm và thuế suất thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành.

Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại là số thuế thu nhập doanh nghiệp sẽ phải nộp trong tương lai phát sinh từ việc ghi nhận thuế thu nhập hoãn lại phải trả trong năm và hoàn nhập tài sản thuế thu nhập hoãn lại đã được ghi nhận từ các năm trước. Nhóm Công ty không phản ánh vào tài khoản này tài sản thuế thu nhập hoãn lại hoặc thuế thu nhập hoãn lại phải trả phát sinh từ các giao dịch được ghi nhận trực tiếp vào vốn chủ sở hữu.

Thu nhập thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại là khoản ghi giảm chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại phát sinh từ việc ghi nhận tài sản thuế thu nhập hoãn lại trong năm và hoàn nhập thuế thu nhập hoãn lại phải trả đã được ghi nhận từ các năm trước.

Nhóm Công ty chỉ bù trừ các tài sản thuế thu nhập hoãn lại và thuế thu nhập hoãn lại phải trả khi Nhóm Công ty có quyền hợp pháp được bù trừ giữa tài sản thuế thu nhập hiện hành với thuế thu nhập hiện hành phải nộp và các tài sản thuế thu nhập hoãn lại và thuế thu nhập hoãn lại phải trả liên quan tới thuế thu nhập doanh nghiệp được quản lý bởi cùng một cơ quan thuế đối với cùng một đơn vị chịu thuế và doanh nghiệp dự định thanh toán thuế thu nhập hiện hành phải trả và tài sản thuế thu nhập hiện hành trên cơ sở thuần.

Các khoản thuế phải nộp ngân sách nhà nước sẽ được quyết toán cụ thể với cơ quan thuế. Chênh lệch giữa số thuế phải nộp theo sổ sách và số liệu kiểm tra quyết toán sẽ được điều chỉnh khi có quyết toán chính thức với cơ quan thuế.

Thuế suất ưu đãi 10% đối với phần thu nhập của Công ty từ thực hiện dự án đầu tư - kinh doanh nhà ở xã hội, theo quy định tại điểm d Khoản 3 Điều 19 Thông tư số 78/2014/TT-BTC ngày 18/6/2014 của Bộ Tài chính hướng dẫn thi hành Nghị định số 218/2013/NĐ-CP ngày 26 tháng 12 năm 2013 của Chính phủ quy định và hướng dẫn thi hành Luật Thuế thu nhập doanh nghiệp, quy định về áp dụng thuế suất ưu đãi 10% trong suốt thời gian hoạt động: "d) Phần thu nhập của doanh nghiệp từ thực hiện dự án đầu tư - kinh doanh nhà ở xã hội để bán, cho thuê, cho thuê mua đối với các đối tượng quy định tại Điều 53 Luật nhà ở".

Thuế suất thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành của Nhóm Công ty đối với các hoạt động khác là 20%.

23. Nguyên tắc ghi nhận lãi trên cổ phiếu

Lãi cơ bản trên cổ phiếu được tính bằng cách lấy lợi nhuận hoặc lỗ phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông của Nhóm Công ty sau khi trừ đi phần Quỹ khen thưởng và phúc lợi được trích lập trong năm chia cho số lượng bình quân gia quyền của số cổ phiếu phổ thông đang lưu hành trong năm.

Lãi suy giảm trên cổ phiếu được tính bằng cách chia lợi nhuận hoặc lỗ sau thuế phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông của Nhóm Công ty (sau khi đã điều chỉnh cho cổ tức của cổ phiếu ưu đãi có quyền chuyển đổi) cho số lượng bình quân gia quyền của số cổ phiếu phổ thông đang lưu hành trong năm và số lượng bình quân gia quyền của cổ phiếu phổ thông sẽ được phát hành trong trường hợp tất cả các cổ phiếu phổ thông tiềm năng có tác động suy giảm đều được chuyển thành cổ phiếu phổ thông.

24. Công cụ tài chính

Ghi nhận ban đầu

Tài sản tài chính

Theo thông tư số 210/2009/TT-BTC ngày 06 tháng 11 năm 2009 của Bộ Tài chính ("Thông tư 210"), tài sản tài chính được phân loại một cách phù hợp, cho mục đích thuyết minh trong các báo cáo tài chính, thành tài sản tài chính được ghi nhận theo giá trị hợp lý thông qua Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh, các khoản cho vay và phải thu, các khoản đầu tư giữ đến ngày đáo hạn và tài sản tài chính sẵn sàng để bán. Nhóm Công ty quyết định phân loại các tài sản tài chính này tại thời điểm ghi nhận lần đầu.

Tại thời điểm ghi nhận lần đầu, tài sản tài chính được xác định theo nguyên giá cộng với chi phí giao dịch trực tiếp có liên quan.

Các tài sản tài chính của Nhóm Công ty bao gồm tiền và các khoản tiền gửi, các khoản phải thu khách hàng và phải thu khác, các khoản cho vay và các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn.

Nợ phải trả tài chính

Nợ phải trả tài chính theo phạm vi của Thông tư 210, cho mục đích thuyết minh trong các báo cáo tài chính, được phân loại một cách phù hợp thành các khoản nợ phải trả tài chính được ghi nhận thông qua Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh, các khoản nợ phải trả tài chính được xác định theo giá trị phân bổ. Nhóm Công ty xác định việc phân loại các khoản nợ phải trả tài chính tại thời điểm ghi nhận lần đầu.

Tất cả nợ phải trả tài chính được ghi nhận ban đầu theo nguyên giá cộng với các chi phí giao dịch trực tiếp có liên quan.

Nợ phải trả tài chính của Nhóm Công ty bao gồm các khoản phải trả người bán, chi phí phải trả, các khoản phải trả khác, nợ và vay.

Giá trị sau ghi nhận lần đầu

Hiện tại không có yêu cầu xác định lại giá trị của các công cụ tài chính sau ghi nhận ban đầu.

Bù trừ các công cụ tài chính

Các tài sản tài chính và nợ phải trả tài chính được bù trừ và giá trị thuần sẽ được trình bày trên các báo cáo tài chính nếu, và chỉ nếu, đơn vị có quyền hợp pháp thi hành việc bù trừ các giá trị đã được ghi nhận này và có ý định bù trừ trên cơ sở thuần, hoặc thu được các tài sản và thanh toán nợ phải trả đồng thời.

25. Các bên liên quan

Các bên liên quan là các doanh nghiệp, các cá nhân, trực tiếp hay gián tiếp qua một hay nhiều trung gian, có quyền kiểm soát hoặc chịu sự kiểm soát của Nhóm Công ty. Các bên liên kết, các cá nhân nào trực tiếp hoặc gián tiếp nắm giữ quyền biểu quyết và có ảnh hưởng đáng kể đối với Nhóm Công ty, những chức trách quản lý chủ chốt như Ban Tổng Giám đốc, Hội đồng Quản trị, những thành viên thân cận trong gia đình của những cá nhân hoặc các bên liên kết hoặc những công ty liên kết với cá nhân này cũng được coi là các bên liên quan. Trong việc xem xét từng mối quan hệ giữa các bên liên quan, bản chất của mối quan hệ được chú ý chứ không phải là hình thức pháp lý.

26. Nguyên tắc trình bày tài sản, doanh thu, kết quả kinh doanh hợp nhất theo bộ phận

Bộ phận kinh doanh bao gồm bộ phận theo lĩnh vực kinh doanh và bộ phận theo khu vực địa lý.

Bộ phận theo lĩnh vực kinh doanh là một bộ phận có thể phân biệt được của Nhóm Công ty tham gia vào quá trình sản xuất hoặc cung cấp sản phẩm, dịch vụ riêng lẻ, một nhóm các sản phẩm hoặc các dịch vụ có liên quan mà bộ phận này có rủi ro và lợi ích kinh tế khác với các bộ phận kinh doanh khác.

Bộ phận theo khu vực địa lý là một bộ phận có thể phân biệt được của Nhóm Công ty tham gia vào quá trình sản xuất hoặc cung cấp sản phẩm, dịch vụ trong phạm vi một môi trường kinh tế cụ thể mà bộ phận này có rủi ro và lợi ích kinh tế khác với các bộ phận kinh doanh trong các môi trường kinh tế khác.

V. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRONG BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT

1. Tiền và các khoản tương đương tiền	**31/12/2023**	**01/01/202**
Tiền	**35.716.911.497**	**104.286.615.066**
Tiền mặt	2.674.631.848	5.716.481.630
Tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn	33.042.279.649	98.570.133.436
Các khoản tương đương tiền	**11.882.267.920**	**229.739.420.219**
Tiền gửi có kỳ hạn không quá 3 tháng	11.882.267.920	229.739.420.219
Cộng	**47.599.179.417**	**334.026.035.285**

2. Các khoản đầu tư tài chính: Xem thuyết minh trang 46-47.

3. Phải thu của khách hàng ngắn hạn	**31/12/2023**		**01/01/2023**	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
Phải thu các khách hàng mua căn hộ (i)	113.519.114.630	-	114.379.132.820	-
Phải thu khách hàng là các bên liên quan (xem thuyết minh X.3)	21.299.924.488	(350.354.060)	1.979.608.624	(19.613.440
Các khách hàng khác	6.909.449.291	(122.705.117)	17.145.083.486	(122.705.117
Cộng	**141.728.488.409**	**(473.059.177)**	**133.503.824.930**	**(142.318.557**

(i) Là tiền phải thu khách hàng sau khi hoàn tất giấy chứng nhận quyền sở hữu căn hộ.

4. Trả trước cho người bán	**31/12/2023**		**01/01/2023**	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
a. Ngắn hạn	**386.469.628.292**	-	**137.586.022.871**	-
Ông Nguyễn Đại Nguyên (1)	29.750.000.000	-	30.350.000.000	-
Trung tâm phát triển Quỹ đất huyện Lương Sơn, Hòa Bình (2)	27.011.770.168	-	27.011.770.168	-
Trả trước cho các tổ chức và cá nhân để nhận chuyển nhượng khu đất (3)	267.039.460.822	-	-	-
Trả trước cho người bán là các bên liên quan (xem thuyết minh X.3)	2.000.000.000	-	2.000.000.000	-
Các nhà cung cấp khác	60.668.397.302	-	78.224.252.703	-
b. Dài hạn	**52.000.000.000**	**(7.500.000.000)**	**17.300.000.000**	**(4.500.000.000**
Ông Nguyễn Mạnh Hùng (4)	24.700.000.000	-	-	-
Các nhà cung cấp khác	27.300.000.000	(7.500.000.000)	17.300.000.000	(4.500.000.000
Cộng	**438.469.628.292**	**(7.500.000.000)**	**154.886.022.871**	**(4.500.000.000**

CÔNG TY CỔ PHẦN TỔNG CÔNG TY CỔ PHẦN ĐỊA ỐC SÀI GÒN
VÀ CÁC CÔNG TY CON

Mẫu số B 09 - DN/HN

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

4. Trả trước cho người bán (tiếp theo)

(1) Khoản trả trước cho Ông Nguyễn Đại Nguyên để thực hiện đền bù, nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất và chi phí liên quan đến việc nhận chuyển nhượng khu đất của Nhóm Công ty.

(2) Khoản trả trước cho Trung tâm phát triển Quỹ đất huyện Lương Sơn, Hòa Bình để thực hiện việc bồi thường, hỗ trợ và tái định cư thực hiện dự án Làng sinh thái Việt Xanh tại huyện Lương Sơn, tỉnh Hòa Bình. Đến thời điểm lập báo cáo tài chính hợp nhất này, tiến độ dự án vẫn đang trong giai đoạn thực hiện việc bồi thường, hỗ trợ và tái định cư

(3) Khoản trả trước cho các tổ chức và cá nhân để nhận chuyển nhượng khu đất tại đường Lê Sát, phường Tân Quý, quận Tân Phú, Tp. Hồ Chí Minh. Đến thời điểm lập báo cáo tài chính hợp nhất này, các bên liên quan đang tiến hành các thủ tục cần thiết để hoàn tất việc chuyển nhượng.

(4) Khoản trả trước liên quan đến việc nhận chuyển nhượng khu đất tại thị trấn An Thới, Tp. Phú Quốc, tỉnh Kiên Giang theo Hợp đồng chuyển nhượng số 27/HĐCN-SGR ngày 15/9/2020.

5. Phải thu về cho vay

	31/12/2023		01/01/2023	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
a. Ngắn hạn	**84.913.038.316**	-	**179.808.521.316**	-
Công ty TNHH Du lịch Tiền Phú	-	-	30.000.000.000	-
Công ty Cổ phần Xây dựng Sài Gòn Phố (1)	889.517.000	-	22.350.000.000	-
Công ty Cổ phần Điện máy Thành phố Hồ Chí Minh (2)	36.000.000.000	-	35.000.000.000	-
Ông Hoàng Quang Thành	-	-	50.000.000.000	-
Phải thu về cho vay là các bên liên quan (xem thuyết minh X.3)	22.540.700.000	-	16.385.700.000	-
Các tổ chức, cá nhân khác (3)	25.482.821.316	-	26.072.821.316	-
b. Dài hạn	**1.691.666.666**	-	-	-
Các tổ chức, cá nhân khác (3)	1.691.666.666	-	-	-
Cộng	**86.604.704.982**	-	**179.808.521.316**	-

(1) Khoản cho Công ty Cổ phần Xây dựng Sài Gòn Phố vay theo các hợp đồng vay, phụ lục đính kèm và các biên bản làm việc đính kèm. Khoản cho vay này được đảm bảo bằng 03 Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất thuộc quyền sở hữu của Công ty Cổ phần Xây dựng Sài Gòn Phố; 01 Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất thuộc quyền sở hữu của bên thứ 3 là Bà Trần Thị Lệ Hằng. Nhóm Công ty đang sang tên sở hữu 3 tài sản trên 4 tài sản đảm bảo với tổng giá trị là 21.460.483.000 VND. Trong năm, Nhóm Công ty đã nhận bàn giao kiến trúc và thiết bị của 3 tài sản đảm bảo trên và kết chuyển phần giá trị của 3 tài sản đảm bảo trên qua hàng hóa bất động sản.

(2) Phải thu từ Công ty Cổ phần Điện máy Thành phố Hồ Chí Minh theo các hợp đồng vay vốn. Số tiền cho vay: 36.000.000.000 VND. Tài sản đảm bảo: tín chấp. Số dư tại ngày 31/12/2023 là 36.000.000.000 VND

(3) Phải thu từ các cá nhân, tổ chức khác theo các hợp đồng vay vốn. Tài sản đảm bảo: tín chấp. Số dư tại ngày 31/12/2023 là 27.174.487.982 VND.

Tất cả các khoản cho vay trên có lãi suất dao động từ 8%/năm đến 15%/năm.

CÔNG TY CỔ PHẦN TỔNG CÔNG TY CỔ PHẦN ĐỊA ỐC SÀI GÒN
VÀ CÁC CÔNG TY CON

Mẫu số B 09 - DN/HN

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

6. Phải thu khác

	31/12/2023		01/01/2023	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
a. Ngắn hạn	**322.517.702.544**	**(336.000.000)**	**145.110.014.222**	**(22.836.000.000)**
Ký cược, ký quỹ	264.100.000	-	1.614.100.000	-
Tạm ứng nhân viên	67.047.485.682	-	53.482.660.383	-
Phải thu về hợp tác đầu tư	170.475.206.420	-	24.843.472.000	-
- Ông Lâm Thành Gia (1)	*24.810.472.000*	-	*24.843.472.000*	-
- Công ty Cổ phần Kim Tâm Hải (2)	*139.364.734.420*	-	-	-
- Các tổ chức, cá nhân khác	*6.300.000.000*	-	-	-
Công ty TNHH Du lịch Tiền Phú (3)	60.900.000.000	-	-	-
Phải thu khác là các bên liên quan (xem thuyết minh X.3)	5.247.459.629	-	3.356.888.541	-
Các khoản phải thu khác	**18.583.450.813**	(336.000.000)	61.812.893.298	(22.836.000.000)
Nguyễn Thị Vân	-	-	*45.000.000.000*	*(22.500.000.000)*
Lãi dự thu	*11.327.887.754*	-	-	-
Các khoản phải thu khác	*7.255.563.059*	*(336.000.000)*	*16.812.893.298*	*(336.000.000)*
b. Dài hạn	**145.585.000.000**	-	**249.853.080.000**	-
Phải thu về hợp tác đầu tư	44.800.000.000	-	249.568.080.000	-
- Công ty Cổ phần Kim Tâm Hải	-	-	*180.068.080.000*	-
- Chùa Ân Giáo (4)	*33.700.000.000*	-	*33.700.000.000*	-
- Ông Nguyễn Mạnh Hùng	-	-	*24.700.000.000*	-
- DA Mộc Bài - Tây Ninh (5)	*11.100.000.000*	-	*11.100.000.000*	-
Ký cược, ký quỹ	100.785.000.000	-	285.000.000	-
- Ký quỹ, ký cược thực hiện thỏa thuận hợp tác đầu tư (6)	*100.000.000.000*	-	-	-
- Ký quỹ, ký cược khác	*785.000.000*	-	-	-
Cộng	**468.102.702.544**	**(336.000.000)**	**394.963.094.222**	**(22.836.000.000)**

(1) Phải thu ông Lâm Thành Gia về khoản hợp tác đầu tư với một bên thứ ba theo hợp đồng góp vốn số 19/HĐKT-2017 ngày 08/12/2017. Theo đó, Tổng Công ty đã góp 50 tỷ VND cho ông Lâm Thành Gia để bên thứ ba tự khai thác kinh doanh tại khu đất có tổng diện tích là 1.234,4 m2 tọa lạc tại phường Bến Nghé, quận 1, thành phố Hồ Chí Minh. Biện pháp đảm bảo thỏa thuận bao gồm số cổ phần sở hữu của ông Lâm Thành Gia tại một số doanh nghiệp và quyền sử dụng đất của một cá nhân là bên liên quan của ông Lâm Thành Gia. Đến thời điểm lập báo cáo này, Ban Tổng Giám đốc Tổng Công ty đánh giá không có sự suy giảm hay bất kỳ tổn thất nếu có đối với khoản hợp tác nêu trên do việc thu hồi công nợ này đang được cơ quan có thẩm quyền tiến hành theo Quyết định thi hành án số 165/QĐ-CCTHADS ngày 21/10/2019 và Thông báo về việc thụ lý vụ án số 72/TB-TLVA ngày 24/02/2023 của Chi cục thi hành án dân sự quận 3.

6. Phải thu khác (tiếp theo)

(2) Phải thu Công ty Cổ phần Kim Tâm Hải của Nhóm Công ty về các khoản sau:

- Khoản góp vốn theo hợp đồng hợp tác đầu tư số 03/HĐHTĐT/SGR-KTH ngày 19/8/2022 để đầu tư và kinh doanh một phần dự án khu nhà vườn Kim Tâm Hải ấp 4A, xã Bình Mỹ, huyện Củ Chi, thành phố Hồ Chí Minh. Trong năm, hai bên đã tiến hành phân chia lợi nhuận hợp tác và thanh lý hợp đồng theo biên bản thanh lý hợp đồng hợp tác đầu tư số 01/TL.HĐHTĐT/SGR-KTH ngày 30/6/2023. Số dư lợi nhuận và gốc hợp tác còn phải thu tại thời điểm 31/12/2023 là 112.328.566.965 VND.

- Khoản góp vốn theo hợp đồng hợp tác đầu tư số 03/HĐHTĐT-2022 ngày 03/12/2022. Trong năm, hai bên đã tiến hành phân chia lợi nhuận và thanh lý hợp đồng hợp tác đầu tư trên. Số tiền gốc hợp tác và lợi nhuận phân chia còn phải thu tại thời điểm 31/12/2023 là 27.036.167.455 VND.

(3) Phải thu từ Công ty TNHH Du lịch Tiến Phú theo Quyết định thi hành án theo đơn yêu cầu số 792/QĐ-CCTHADS ngày 26/5/2022 của Chi cục thi hành án dân sự Tp. Phan Thiết, tổng số tiền gốc và lãi phạt Công ty TNHH Du lịch Tiến Phú còn phải trả cho Tổng Công ty là 60.900.000.000 VND.

(4) Thỏa thuận hợp tác đầu tư số 09/HTĐT/2019 ngày 05/10/2019 và phụ lục ngày 09/10/2019 được ký giữa Tổng Công ty và Chùa Ân Giáo. Đến thời điểm lập báo cáo tài chính này, Tổng Công ty và đại diện Chùa Ân Giáo đang phối hợp thực hiện các thủ tục cần thiết theo quy định để tiếp tục thực hiện thỏa thuận hợp tác theo Biên bản làm việc ngày 10/8/2023.

(5) Khoản phải thu về hợp tác đầu tư vào dự án Khu nhà ở phía Nam đường Xuyên Á tại khu kinh tế cửa khẩu Mộc Bài, huyện Bến Cầu, tỉnh Tây Ninh, do Công ty Xây dựng và Kinh doanh nhà Chợ Lớn (nay là Công ty Cổ phần Đầu tư và Địa ốc Sài Gòn Chợ Lớn) đứng tên chủ đầu tư. Chủ đầu tư đang thực hiện thủ tục pháp lý để thực hiện dự án theo đúng tiến độ. Ban Tổng Giám đốc Tổng Công ty nhận định dự án trên là có tiềm năng và thu được lợi nhuận trong tương lai.

(6) Khoản đặt cọc theo hợp đồng nguyên tắc số 10/2023/MKV-SAIGONRES ngày 01/6/2023 giữa Tổng Công ty và Công ty Cổ phần Tập đoàn Đầu tư Mê Kông.

7. Nợ xấu: xem thuyết minh trang 48.

8. Hàng tồn kho

	31/12/2023		01/01/2023	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
Nguyên liệu, vật liệu	17.340.261.208	(71.336.345)	17.341.017.924	(71.336.345
Công cụ, dụng cụ	25.660.110	-	25.660.110	-
Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang (i)	337.835.755.735	-	543.862.372.119	-
Thành phẩm bất động sản (ii)	37.373.757.084	-	4.636.794.790	-
Hàng hóa bất động sản (iii)	140.073.394.468	-	14.686.367.831	-
Cộng	**532.648.328.605**	**(71.336.345)**	**580.552.212.774**	**(71.336.345**

8. Hàng tồn kho (tiếp theo)

(i) Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang của các dự án chủ yếu:	**31/12/2023**	**01/01/2023**
Dự án An Phú Đông, quận 12	-	32.604.105.315
Dự án An Phú River View, thành phố Thủ Đức (An Phú 1)	-	35.080.109.426
Dự án An Phú Residences, thành phố Thủ Đức (An Phú 2)	-	73.660.421.472
Dự án Khu dân cư Phú Hội, huyện Nhơn Trạch, tỉnh Đồng Nai (*)	-	91.882.168.028
Chi phí nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại Bình Thuận	30.467.101.291	30.227.561.582
Dự án đường Phú Định, phường 16, quận 8, Tp. HCM	72.629.913.044	69.115.315.377
Khu đất tại Phan Huy Chú, phường 02, Tp. Vũng Tàu (**)	111.845.272.727	111.345.272.727
Dự án An Phú, Bình Dương	63.750.375.536	60.334.768.217
Các công trình, dự án khác	59.143.093.137	39.612.649.975
Cộng	**337.835.755.735**	**543.862.372.119**

(*) Dự án Khu dân cư Phú Hội, huyện Nhơn Trạch, tỉnh Đồng Nai đã chậm tiến độ thực hiện dự án trên 12 tháng theo các văn bản chấp thuận chủ trương đầu tư trước đó nên được phân loại qua chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang dài hạn.

(**) Chi phí mua đất theo Thông báo trúng đấu giá tài sản ngày 17/7/2020 và các chi phí dịch vụ pháp lý cho khu đất đã mua để thực hiện dự án. Tổng Công ty đã nhận được thông báo của Tòa án về việc đưa vụ án ra xét xử theo Quyết định số 67/2023/QĐXXST-DS ngày 31/7/2023 liên quan đến việc tranh chấp hợp đồng mua bán tài sản đấu giá đối với lô đất tọa lạc tại đường Phan Huy Chú, phường 2, Tp. Vũng Tàu giữa Tổng Công ty với Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn Việt Nam và Công ty Đấu giá Hợp danh Thành Trí.

(ii) Chủ yếu là chi phí của dự án An Phú Đông, Quận 12 đã xây dựng hoàn thành và sẵn sàng để bán.

(iii) Hàng hóa bất động sản của Công ty đang bao gồm chủ yếu:

+ Giá trị các quyền sử dụng đất của Tổng Công ty sẵn sàng để bán.

+ Giá trị 3 căn nhà phố thu hồi từ Công ty Cổ phần Xây dựng Sài Gòn Phố để cấn trừ khoản cho vay và đã sẵn sàng để bán.

- Các dự án còn lại đều đang thực hiện theo tiến độ đã được phê duyệt bởi cơ quan Nhà nước có thẩm quyền.

- Giá trị hàng tồn kho dùng để thế chấp, cầm cố bảo đảm các khoản nợ phải trả tại thời điểm cuối năm: không có.

9. Tài sản dở dang dài hạn	**31/12/2023**	**01/01/2023**
a. Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang dài hạn	**104.375.259.787**	**-**
Dự án Khu dân cư Phú Hội, Nhơn Trạch, tỉnh Đồng Nai (i)	104.375.259.787	-
b. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	**8.968.735.837**	**6.815.130.070**
Chi phí xây dựng phần mềm	8.968.735.837	5.531.048.252
Mua sắm tài sản cố định	-	1.284.081.818
Cộng	**113.343.995.623**	**6.815.130.070**

(i) Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang chủ yếu là các chi phí bồi thường giải phóng và san lấp mặt bằng tại dự án Khu dân cư Phú Hội, huyện Nhơn Trạch, tỉnh Đồng Nai. Dự án này đã chậm triển khai, chậm tiến độ thực hiện trên 12 tháng theo các văn bản chấp thuận chủ trương đầu tư trước đó. Hiện tại, dự án này đang được cơ quan có thẩm quyền xem xét, đánh giá và đề xuất điều chỉnh tiến độ thực hiện dự án.

10. Tài sản cố định hữu hình: Xem thuyết minh trang 49.

CÔNG TY CỔ PHẦN TỔNG CÔNG TY CỔ PHẦN ĐỊA ỐC SÀI GÒN
VÀ CÁC CÔNG TY CON

Mẫu số B 09 - DN/HN

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

11. Tài sản cố định vô hình

Khoản mục	Quyền sử dụng đất (*)	Phí nhượng quyền bưu cục	Phần mềm kế toán	Tổng cộng
Nguyên giá				
Số dư đầu năm	1.947.653.500	175.000.000	36.970.000	**2.159.623.500**
Số dư cuối năm	1.947.653.500	175.000.000	36.970.000	**2.159.623.500**
Giá trị hao mòn lũy kế				
Số dư đầu năm	-	30.624.996	36.970.000	**67.594.996**
Khấu hao trong năm	-	*17.499.996*	-	*17.499.996*
Số dư cuối kỳ	-	48.124.992	36.970.000	**85.094.992**
Giá trị còn lại				
Số dư đầu năm	1.947.653.500	144.375.004	-	**2.092.028.504**
Số dư cuối năm	1.947.653.500	126.875.008	-	**2.074.528.508**

- Nguyên giá tài sản cố định vô hình cuối năm đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng: 36.970.000 VND.

(*) Quyền sử dụng đất lâu dài tại địa chỉ số 63-65 Điện Biên Phủ, phường 15, quận Bình Thạnh, Tp. Hồ Chí Minh. Quyền sử dụng đất này đang được thế chấp đảm bảo cho khoản vay tại Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn Việt Nam - CN Đông Sài Gòn (chi tiết xem Thuyết minh số V.19 - Vay và nợ thuê tài chính).

12. Tăng, giảm bất động sản đầu tư

Bất động sản đầu tư cho thuê

Khoản mục	Nhà cửa, vật kiến trúc (*)	Tổng cộng
Nguyên giá		
Số dư đầu năm	133.781.490.188	**133.781.490.188**
Số dư cuối năm	133.781.490.188	**133.781.490.188**
Giá trị hao mòn lũy kế		
Số dư đầu năm	15.793.728.152	**15.793.728.152**
Khấu hao trong năm	*2.787.114.380*	***2.787.114.380***
Số dư cuối năm	18.580.842.532	**18.580.842.532**
Giá trị còn lại		
Số dư đầu năm	117.987.762.036	**117.987.762.036**
Số dư cuối năm	115.200.647.656	**115.200.647.656**

(*) Giá trị ghi sổ của Tầng thương mại tại dự án chung cư Saigonres Plaza số 79 - 81 Nguyễn Xí.

* Giá trị còn lại cuối năm của bất động sản cho thuê: 115.200.647.656 VND.

* Đến thời điểm lập báo cáo tài chính hợp nhất này, Nhóm Công ty chưa thực hiện việc xác định giá trị hợp lý của bất động sản đầu tư này nên giá trị hợp lý của bất động sản đầu tư tại ngày 31 tháng 12 năm 2023 chưa được trình bày trên Bản thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất này. Ban Tổng Giám đốc Nhóm Công ty tin rằng giá trị hợp lý của bất động sản này sẽ cao hơn nhiều so với giá mua ban đầu nếu được yêu cầu xác định giá trị hợp lý.

CÔNG TY CỔ PHẦN TỔNG CÔNG TY CỔ PHẦN ĐỊA ỐC SÀI GÒN
VÀ CÁC CÔNG TY CON

Mẫu số B 09 - DN/HN

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

13. Chi phí trả trước

	31/12/2023	01/01/202
a. Ngắn hạn	**282.945.422**	**410.448.429**
Công cụ, dụng cụ	181.024.664	381.357.517
Chi phí trả trước khác	101.920.758	29.090.912
b. Dài hạn	**9.609.993.650**	**10.003.213.814**
Công cụ, dụng cụ	244.597.297	339.509.237
Chi phí dịch vụ tiếp thị và phân phối căn hộ	8.885.886.375	9.521.393.063
Chi phí trả trước khác	479.509.978	142.311.514
Cộng	**9.892.939.072**	**10.413.662.243**

14. Phải trả người bán ngắn hạn

	31/12/2023		01/01/2023	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Giá trị	Số có kh năng trả n
Các khách hàng liên quan đội xây dựng số 11 - Đinh Ngọc Hưng	980.816.608	980.816.608	2.025.088.644	2.025.088.644
Phải trả người bán là các bên liên quan (xem thuyết minh X.3)	42.000.000	42.000.000	1.891.974.612	1.891.974.612
Các nhà cung cấp khác	4.899.328.221	4.899.328.221	5.638.882.835	5.638.882.835
Cộng	**5.922.144.829**	**5.922.144.829**	**9.555.946.091**	**9.555.946.091**

15. Người mua trả tiền trước ngắn hạn

	31/12/2023	01/01/202
Các khách hàng khác	4.899.584.660	26.014.280.950
Cộng	**4.899.584.660**	**26.014.280.950**

16. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước

	01/01/2023	Số phải nộp trong năm	Số đã thực nộp trong năm	31/12/202
a. Phải nộp				
Thuế giá trị gia tăng	55.452.571.241	2.733.849.196	55.843.610.669	2.342.809.768
Thuế thu nhập doanh nghiệp	47.372.866.000	25.340.033.272	48.897.582.266	23.815.317.006
Thuế thu nhập cá nhân	733.277.065	3.553.717.201	3.543.654.926	743.339.340
Các loại thuế khác	-	32.393.480	32.393.480	-
Cộng	**103.558.714.306**	**31.659.993.149**	**108.317.241.341**	**26.901.466.114**
b. Phải thu				
Thuế thu nhập doanh nghiệp nộp thừa	14.461.653	-	-	14.461.653
Cộng	**14.461.653**	**-**	**-**	**14.461.653**

CÔNG TY CỔ PHẦN TỔNG CÔNG TY CỔ PHẦN ĐỊA ỐC SÀI GÒN
VÀ CÁC CÔNG TY CON

Mẫu số B 09 - DN/HN

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023 — *Đơn vị tính: Đồng Việt Nam*

17. Chi phí phải trả ngắn hạn	31/12/2023	01/01/2023
Chi phí dự án Cao ốc An Bình, quận Tân Phú	35.437.984.691	35.467.984.691
Chi phí dự án Khu dân cư Phú Hội	19.533.000.000	19.533.000.000
Chi phí dự án Saigonres Plaza	157.208.695.093	161.200.272.173
Các khoản trích trước khác	6.491.582.366	17.548.002.805
Cộng	**218.671.262.150**	**233.749.259.669**

18. Phải trả khác	31/12/2023	01/01/2023
a. Ngắn hạn	**299.403.198.141**	**214.327.109.650**
Bảo hiểm xã hội, bảo hiểm y tế, bảo hiểm thất nghiệp	261.276.536	218.161.691
Nhận ký quỹ, ký cược ngắn hạn (1)	198.314.996.299	168.670.824.436
Phải trả phí bảo trì dự án chung cư	7.791.791.145	9.824.442.106
Phải trả cổ tức cho cổ đông	68.112.998.379	8.239.414.965
Phải trả khác là các bên liên quan (xem thuyết minh X.3)	3.665.462.882	3.666.362.882
Các khoản phải trả, phải nộp khác	21.256.672.900	23.707.903.570
b. Dài hạn	**32.013.346.770**	**29.301.559.560**
Nhận ký quỹ dài hạn	258.640.410	249.853.200
Công ty TNHH Bất động sản R.E.E (xem thuyết minh X.3) (2)	31.754.706.360	29.051.706.360
Cộng	**331.416.544.911**	**243.628.669.210**

(1) Trong đó, bao gồm khoản nhận đặt cọc của Công ty TNHH Đầu tư Sài Gòn Riverside với số tiền là 182.231.750.000 VND theo các hợp đồng hứa chuyển nhượng, hứa nhận chuyển nhượng dự án số 08/2022/HĐHCN/AP1 ngày 24/8/2022 và hợp đồng số 09/2022/HĐHCN/AP2 ngày 24/8/2022.

(2) Khoản phải trả khác theo hợp đồng hợp tác kinh doanh nhằm mục đích hợp tác đầu tư, phát triển các dự án tại tỉnh Đồng Nai.

19. Vay và nợ thuê tài chính	31/12/2023		01/01/2023	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Giá trị	Số có kh năng trả n
a. Vay ngắn hạn	**253.353.488.137**	**253.353.488.137**	**267.212.011.137**	**267.212.011.137**
Tại Công ty Cổ phần Tổng Công ty Cổ phần Địa ốc Sài Gòn	**207.233.768.137**	**207.233.768.137**	**207.312.011.137**	**207.312.011.137**
Vay cá nhân (1)	110.194.546.000	110.194.546.000	118.833.349.000	118.833.349.000
Công ty TNHH Địa ốc Tuấn Minh (bên liên quan, xem thuyết minh X.3 (2)	23.478.662.137	23.478.662.137	23.478.662.137	23.478.662.137
Công ty Cổ phần XNK Dịch vụ và Đầu tư Việt Nam - CN Vicosimex Miền Nam (3)	50.000.000.000	50.000.000.000	50.000.000.000	50.000.000.000

CÔNG TY CỔ PHẦN TỔNG CÔNG TY CỔ PHẦN ĐỊA ỐC SÀI GÒN
VÀ CÁC CÔNG TY CON

Mẫu số B 09 - DN/HN

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023 — *Đơn vị tính: Đồng Việt Nam*

19. Vay và nợ thuê tài chính (tiếp theo)	31/12/2023		01/01/2023	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Giá trị	Số có kh năng trả n
Vay dài hạn đến hạn trả	19.280.280.000	19.280.280.000	15.000.000.000	15.000.000.000
Vay cá nhân (1)	*4.280.280.000*	*4.280.280.000*	-	-
Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn Việt Nam-CN Đông Sài Gòn (5)	*15.000.000.000*	*15.000.000.000*	*15.000.000.000*	*15.000.000.000*
Tại Công ty TNHH Kinh doanh BĐS Sài Gòn	**16.300.000.000**	**16.300.000.000**	**29.800.000.000**	**29.800.000.000**
Vay cá nhân	2.000.000.000	2.000.000.000	2.000.000.000	2.000.000.000
Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam	-	-	27.800.000.000	27.800.000.000
Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn Việt Nam-CN 11 (4)	14.300.000.000	14.300.000.000	-	-
Tại Công ty TNHH MTV Địa ốc Sài Gòn Nam Đô	**34.000.000.000**	**34.000.000.000**	**30.000.000.000**	**30.000.000.000**
Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn Việt Nam-CN Đông Sài Gòn (5)	34.000.000.000	34.000.000.000	30.000.000.000	30.000.000.000
Tại Công ty Cổ phần Smart Express	**100.000.000**	**100.000.000**	**100.000.000**	**100.000.000**
Vay cá nhân	100.000.000	100.000.000	100.000.000	100.000.000
b. Vay dài hạn	**96.619.720.000**	**96.619.720.000**	**45.000.000.000**	**45.000.000.000**
Vay cá nhân (1)	66.619.720.000	66.619.720.000	-	-
Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn Việt Nam-CN Đông Sài Gòn (5)	30.000.000.000	30.000.000.000	45.000.000.000	45.000.000.000
Cộng	**349.973.208.137**	**349.973.208.137**	**312.212.011.137**	**312.212.011.137**

(1) Khoản vay từ các cá nhân nhằm bổ sung vốn lưu động với lãi suất 10,5%/năm và không có tài sản đảm bảo (*).

(*) Trong đó, các khoản vay cá nhân các bên liên quan bao gồm	**31/12/2023**	**01/01/2023**
Ông Phạm Thu	63.891.800.000	42.870.033.000
Ông Phạm Đình Thành	50.357.750.000	14.000.000.000
Bà Trần Thị Tuyết Mai	7.207.437.000	7.207.437.000
Bà Trần Thị Ga	15.000.000.000	15.000.000.000
Bà Nguyễn Thị Nguyên	2.641.379.000	2.641.379.000
Ông Thái Quốc Dương	400.000.000	400.000.000
Ông Phạm Tuấn	28.366.680.000	12.500.000.000
Cộng	**167.865.046.000**	**94.618.849.000**

CÔNG TY CỔ PHẦN TỔNG CÔNG TY CỔ PHẦN ĐỊA ỐC SÀI GÒN
VÀ CÁC CÔNG TY CON

Mẫu số B 09 - DN/HN

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023 — *Đơn vị tính: Đồng Việt Nam*

19. Vay và nợ thuê tài chính (tiếp theo)

(2) Khoản vay từ Công ty TNHH Địa ốc Tuấn Minh theo hợp đồng tín dụng và các phụ lục đính kèm. Số tiền vay là 29.000.000.000 VND. Mục đích vay để sử dụng cho hoạt động sản xuất kinh doanh. Đây là khoản vay tín chấp. Số dư cuối năm là 23.478.662.137 VND.

(3) Khoản vay từ Công ty Cổ phần Xuất Nhập khẩu Dịch vụ và Đầu tư Việt Nam theo hợp đồng vay và phụ lục đính kèm. Đây là khoản vay tín chấp. Số dư cuối năm là 50.000.000.000 VND.

(4) Khoản vay của Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn Việt Nam - CN 11 theo hợp đồng tín dụng; hạn mức vay: 20.000.000.000 VND; thời hạn vay: 12 tháng; lãi suất: theo từng giấy nhận nợ; tài sản đảm bảo: 3 quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và các tài sản khác gắn liền với đất của bên thứ ba. Số dư cuối năm là 14.300.000.000 VND.

(5) Khoản vay của Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn Việt Nam - CN Đông Sài Gòn theo các hợp đồng tín dụng. Mục đích vay: bổ sung vốn đầu tư dài hạn. Tài sản đảm bảo cho khoản vay là: Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tọa lạc tại 63-65 Điện Biên Phủ, phường 15, quận Bình Thạnh, Tp. HCM. Số dư cuối năm là 79.000.000.000 VND.

Tất cả các khoản vay trên có lãi suất dao động từ 7,8%/năm đến 11%/năm.

20. Doanh thu chưa thực hiện	**31/12/2023**	**01/01/2023**
a. Ngắn hạn	**87.981.367**	**23.666.995**
Doanh thu chưa thực hiện khác	87.981.367	23.666.995
b. Dài hạn	**173.554.274.572**	**175.321.458.501**
Doanh thu nhận trước từ việc cho thuê mặt bằng đến các công ty:	131.091.293.713	135.842.523.097
Công ty TNHH Vận Hành Vincom Retail - CN HCM (tên cũ: Công ty TNHH Vincom Retail Miền Nam)	*98.490.501.202*	*100.872.939.498*
Công ty TNHH CJ CGV Việt Nam	*32.600.792.511*	*34.969.583.599*
Doanh thu nhận trước từ việc cho thuê mặt bằng đến cá nhân là bên liên quan (xem thuyết minh X.3)	2.984.045.455	-
Doanh thu chưa thực hiện từ các hợp đồng cho thuê mua tại chung cư An Phú Đông	39.478.935.404	39.478.935.404
Cộng	**173.642.255.939**	**175.345.125.496**

21. Vốn chủ sở hữu

a. Bảng đối chiếu biến động của Vốn chủ sở hữu: xem thuyết minh trang 50.

b. Cổ phiếu	**31/12/2023**	**01/01/2023**
Số lượng cổ phiếu được phép phát hành	60.000.000	60.000.000
Số lượng cổ phiếu đã bán ra công chúng	60.000.000	60.000.000
Cổ phiếu phổ thông	*60.000.000*	*60.000.000*
Số lượng cổ phiếu được mua lại	11	11
Cổ phiếu phổ thông	*11*	*11*
Số lượng cổ phiếu đang lưu hành	59.999.989	59.999.989
Cổ phiếu phổ thông	*59.999.989*	*59.999.989*
Mệnh giá cổ phiếu đang lưu hành: đồng Việt Nam/cổ phiếu	*10.000*	*10.000*

CÔNG TY CỔ PHẦN TỔNG CÔNG TY CỔ PHẦN ĐỊA ỐC SÀI GÒN
VÀ CÁC CÔNG TY CON

Mẫu số B 09 - DN/HN

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023 — *Đơn vị tính: Đồng Việt Nam*

22. Các khoản mục ngoài Bảng cân đối kế toán

Khoản mục	**31/12/2023 Giá trị**	**01/01/2023 Giá trị**
Nợ khó đòi đã xử lý	5.891.826.107	5.891.826.107
Cộng	**5.891.826.107**	**5.891.826.107**

VI. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRONG BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT

1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	**Năm 2023**	**Năm 2022**
Doanh thu cung cấp dịch vụ bồi hoàn chi phí đền bù dự án	-	593.796.645.478
Doanh thu cung cấp dịch vụ	19.863.472.242	19.727.345.434
Doanh thu bán hàng hóa	-	6.612.654.060
Doanh thu từ hợp tác kinh doanh	1.678.453.541	625.712.700
Doanh thu kinh doanh bất động sản, thi công xây dựng	77.623.026.116	34.997.995.509
Cộng	**99.164.951.899**	**655.760.353.181**

2. Các khoản giảm trừ doanh thu	**Năm 2023**	**Năm 2022**
Hàng bán bị trả lại	-	1.322.823.155
Cộng	**-**	**1.322.823.155**

3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	**Năm 2023**	**Năm 2022**
Doanh thu thuần cung cấp dịch vụ bồi hoàn chi phí đền bù dự án	-	593.796.645.478
Doanh thu thuần cung cấp dịch vụ	19.863.472.242	19.727.345.434
Doanh thu thuần bán hàng hóa	-	6.612.654.060
Doanh thu từ hợp tác kinh doanh	1.678.453.541	625.712.700
Doanh thu thuần kinh doanh bất động sản, thi công xây dựng	77.623.026.116	33.675.172.354
Cộng	**99.164.951.899**	**654.437.530.026**

4. Giá vốn hàng bán	**Năm 2023**	**Năm 2022**
Giá vốn cung cấp dịch vụ bồi hoàn chi phí đền bù dự án		257.730.586.270
Giá vốn dịch vụ đã cung cấp	18.414.465.102	24.448.593.561
Giá vốn của hàng hóa đã bán	-	8.175.598.200
Giá vốn của hoạt động hợp tác kinh doanh	11.250.000	13.750.000
Giá vốn kinh doanh bất động sản, thi công xây dựng	32.936.436.550	30.878.336.488
Hoàn nhập dự phòng giảm giá hàng tồn kho	-	(2.712.907.291)
Cộng	**51.362.151.652**	**318.533.957.228**

5. Doanh thu hoạt động tài chính	**Năm 2023**	**Năm 2022**
Lãi tiền gửi	10.138.275.974	8.170.003.084
Lãi hợp tác đầu tư, cho vay và lãi chậm thanh toán	86.855.776.427	47.843.927.485
Lãi đầu tư trái phiếu	232.029.865	195.000.000
Lãi từ chuyển nhượng các khoản đầu tư	-	5.650.000.000
Cổ tức, lợi nhuận được chia	3.900.000.000	2.340.000.000
Doanh thu hoạt động tài chính khác	2.140.740	6.445.353
Cộng	**101.128.223.006**	**64.205.375.922**

CÔNG TY CỔ PHẦN TỔNG CÔNG TY CỔ PHẦN ĐỊA ỐC SÀI GÒN
VÀ CÁC CÔNG TY CON

Mẫu số B 09 - DN/HN

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023 — *Đơn vị tính: Đồng Việt Nam*

6. Chi phí tài chính

	Năm 2023	Năm 2022
Lãi tiền vay	30.130.707.150	26.141.594.067
Dự phòng tổn thất đầu tư tài chính	1.834.984	-
Lỗ chênh lệch tỷ giá đã thực hiện	-	667.475.923
Lỗ chênh lệch tỷ giá đánh giá lại	8.787.210	100.046.120
Cộng	**30.141.329.344**	**26.909.116.110**

7. Chi phí bán hàng và chi phí quản lý doanh nghiệp

	Năm 2023	Năm 2022
a. Chi phí bán hàng		
Chi phí dịch vụ mua ngoài và chi phí bằng tiền khác	325.833.190	417.680.442
Cộng	**325.833.190**	**417.680.442**
b. Chi phí quản lý doanh nghiệp		
Chi phí nhân viên	28.203.603.333	28.745.121.402
Chi phí vật liệu, bao bì	2.300.000	-
Chi phí đồ dùng văn phòng	140.709.317	190.636.331
Chi phí khấu hao tài sản cố định	1.271.768.206	1.125.492.559
Thuế, phí và lệ phí	182.122.126	139.072.336
(Hoàn nhập)/dự phòng các khoản phải thu khó đòi	(19.169.259.380)	27.413.571.534
Chi phí dịch vụ mua ngoài và chi phí bằng tiền khác	25.257.031.896	50.674.353.792
Cộng	**35.888.275.498**	**108.288.247.954**

8. Thu nhập khác

	Năm 2023	Năm 2022
Các khoản phạt, thu bồi thường vi phạm hợp đồng	31.500.000.000	-
Thu nhập liên quan đến mỏ nước khoáng	16.500.000.000	-
Các khoản thu nhập khác	3.806.854.394	1.437.687.124
Cộng	**51.806.854.394**	**1.437.687.124**

9. Chi phí khác

	Năm 2023	Năm 2022
Các khoản phạt	-	87.603.701
Chi phí liên quan đến mỏ nước khoáng	5.074.944.493	-
Các khoản chi phí khác	202.851.854	1.945.733.804
Cộng	**5.277.796.347**	**2.033.337.505**

10. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành

	Năm 2023	Năm 2022
Công ty Cổ phần Tổng Công ty Cổ phần Địa ốc Sài Gòn	21.381.470.609	44.643.716.572
Công ty TNHH MTV Địa ốc Sài Gòn Nam Đô	2.274.878.168	1.098.304.244
Công ty Cổ phần Đầu tư - Xây dựng và Kinh doanh nhà Gia Định	449.759.096	622.935.090
Công ty TNHH Kinh doanh Bất động sản Sài Gòn	638.753.774	699.630.704
Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Nhơn Trạch	288.509.682	451.705.093
Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản Hùng Vương	306.661.943	-
Cộng	**25.340.033.272**	**47.516.291.703**

CÔNG TY CỔ PHẦN TỔNG CÔNG TY CỔ PHẦN ĐỊA ỐC SÀI GÒN
VÀ CÁC CÔNG TY CON

Mẫu số B 09 - DN/HN

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023 — *Đơn vị tính: Đồng Việt Nam*

11. Lãi cơ bản trên cổ phiếu

	Năm 2023	Năm 2022
Lợi nhuận kế toán sau thuế thu nhập doanh nghiệp	**102.016.657.752**	**215.379.394.072**
Các khoản điều chỉnh tăng hoặc giảm	**-**	**4.307.587.881**
Các khoản điều chỉnh giảm	-	4.307.587.881
Trích quỹ khen thưởng, phúc lợi năm 2022	-	*4.307.587.881*
Lợi nhuận hoặc lỗ phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông	**102.016.657.752**	**211.071.806.191**
Cổ phiếu phổ thông đang lưu hành bình quân trong năm	**59.999.989**	**59.999.989**
Lãi cơ bản trên cổ phiếu	**1.700**	**3.518**

12. Lãi suy giảm trên cổ phiếu

	Năm 2023	Năm 2022
Lợi nhuận hoặc lỗ phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông	**102.016.657.752**	**211.071.806.191**
Lợi nhuận hoặc lỗ phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông sau khi đã điều chỉnh các yếu tố suy giảm (*)	**102.016.657.752**	**211.071.806.191**
Cổ phiếu phổ thông đang lưu hành bình quân trong năm	59.999.989	59.999.989
Cổ phiếu phổ thông đang lưu hành bình quân trong kỳ sau khi đã điều chỉnh các yếu tố suy giảm	**59.999.989**	**59.999.989**
Lãi suy giảm trên cổ phiếu	**1.700**	**3.518**

(*) Không có tác động nào làm suy giảm các cổ phiếu phổ thông vào ngày 31/12/2023.

VII. MỤC TIÊU VÀ CHÍNH SÁCH QUẢN LÝ RỦI RO TÀI CHÍNH

Các rủi ro chính từ công cụ tài chính bao gồm rủi ro thị trường, rủi ro tín dụng và rủi ro thanh khoản.

Ban Tổng Giám đốc xem xét và áp dụng các chính sách quản lý cho những rủi ro nói trên như sau:

1. Rủi ro thị trường

Rủi ro thị trường là rủi ro mà 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 giá thị trường. Rủi ro thị trường có ba loại rủi ro: rủi ro lãi suất, rủi ro tiền tệ và rủi ro về giá khác, chẳng hạn như rủi ro về giá cổ phần. Công cụ tài chính bị ảnh hưởng bởi rủi ro thị trường bao gồm các khoản Tiền, phải thu khách hàng, phải thu về cho vay, phải thu khác, phải trả khách hàng, các khoản vay và nợ phải trả khác.

Các phân tích độ nhạy như được trình bày dưới đây liên quan đến tình hình tài chính của Nhóm Công ty tại ngày 31 tháng 12 năm 2023 và ngày 31 tháng 12 năm 2022.

Các phân tích độ nhạy này đã được lập trên cơ sở giá trị các khoản nợ thuần, tỷ lệ giữa các khoản nợ có lãi suất cố định và các khoản nợ có lãi suất thả nổi và tỷ lệ tương quan giữa các công cụ tài chính có gốc ngoại tệ là không thay đổi.

Khi tính toán các phân tích độ nhạy, Ban Tổng Giám đốc giả định rằng độ nhạy của các công cụ nợ sẵn sàng để bán trên bảng cân đối kế toán và các khoản mục có liên quan trong báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh bị ảnh hưởng bởi các thay đổi trong giả định về rủi ro thị trường tương ứng. Phép phân tích này được dựa trên các tài sản và nợ phải trả tài chính mà Nhóm Công ty nắm giữ tại ngày 31 tháng 12 năm 2023 và ngày 31 tháng 12 năm 2022.

Rủi ro lãi suất

Rủi ro lãi suất là rủi ro mà giá trị hợp lý hoặc các luồng tiền trong tương lai của một công cụ tài chính sẽ biến động theo những thay đổi của lãi suất thị trường. Rủi ro thị trường do thay đổi lãi suất của Nhóm Công ty chủ yếu liên quan đến khoản vay và nợ, tiền, các khoản cho vay và các khoản tiền gửi ngắn hạn của Nhóm Công ty.

Nhóm 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 Nhóm Công ty và vẫn nằm trong giới hạn quản lý rủi ro của mình.

1. Rủi ro thị trường (tiếp theo)

Độ nhạy đối với lãi suất

Độ nhạy của các (khoản vay và nợ, tiền và các khoản tiền gửi ngắn hạn) của Nhóm Công ty đối với sự thay đổi có thể xảy ra ở mức độ hợp lý trong lãi suất được thể hiện như sau.

Với giả định là các biến số khác không thay đổi, các biến động trong lãi suất của các (khoản vay) với lãi suất thả nổi có ảnh hưởng đến lợi nhuận trước thuế của Nhóm Công ty như sau:

	Tăng/giảm điểm cơ bản	*Ảnh hưởng đến lợi nhuận trước thuế*
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023		
VND	+100	(1.959.231.142)
VND	-100	1.959.231.142
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022		
VND	+100	2.309.590.435
VND	-100	(2.309.590.435)

Mức tăng/giảm điểm cơ bản sử dụng để phân tích độ nhạy đối với lãi suất được giả định dựa trên các điều kiện có thể quan sát được của thị trường hiện tại. Các điều kiện này cho thấy mức biến động cao hơn không đáng kể so với các kỳ trước.

Rủi ro ngoại tệ

Rủi ro ngoại tệ là rủi ro mà 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. Nhóm Công ty chịu rủi ro do sự thay đổi của tỷ giá hối đoái liên quan trực tiếp đến các hoạt động kinh doanh của công ty bằng các đơn vị tiền tệ khác Đồng Việt Nam.

Nhóm Công ty quản lý rủi ro ngoại tệ bằng cách xem xét tình hình thị trường hiện hành và dự kiến khi Nhóm Công ty lập kế hoạch cho các nghiệp vụ trong tương lai bằng ngoại tệ. Nhóm Công ty không sử dụng bất kỳ công cụ tài chính phái sinh để phòng ngừa rủi ro ngoại tệ của mình.

Độ nhạy đối với ngoại tệ

Nhóm Công ty không thực hiện phân tích độ nhạy đối với ngoại tệ vì rủi ro do thay đổi ngoại tệ tại ngày lập báo cáo tài chính là không đáng kể.

Rủi ro về kinh doanh bất động sản

Nhóm Công ty đã xác định được các rủi ro sau liên quan đến danh mục đầu tư bất động sản: (i) việc chi phí các dự án phát triển có thể tăng nếu có sự chậm trễ trong quá trình lập kế hoạch. Nhóm Công ty thuê các chuyên gia có vấn chuyên về các yêu cầu lập kế hoạch cụ thể trong phạm vi để ấn nhằm giảm các rủi ro có thể phát sinh trong quá trình lập kế hoạch; (ii) rủi ro giá trị hợp lý của danh mục đầu tư bất động sản do các yếu tố cơ bản của thị trường và người mua.

2. 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 khách hàng không thực hiện các nghĩa vụ của mình, dẫn đến tổn thất về tài chính. Nhóm Công ty có rủi ro tín dụng từ các hoạt động sản xuất kinh doanh của mình (chủ yếu đối với các khoản phải thu khách hàng) và từ hoạt động tài chính của mình, bao gồm tiền gửi ngân hàng, nghiệp vụ ngoại hối và các công cụ tài chính khác.

Phải thu khách hàng

Nhóm Công ty giảm thiểu rủi ro tín dụng bằng cách chỉ giao dịch với các đơn vị có khả năng tài chính tốt công ty thường xuyên theo dõi chặt chẽ nợ phải thu để đôn đốc thu hồi. Trên cơ sở này và khoản phải thu của Nhóm Công ty liên quan đến nhiều khách hàng khác nhau nên rủi ro tín dụng không tập trung vào một khách hàng nhất định.

CÔNG TY CỔ PHẦN TỔNG CÔNG TY CỔ PHẦN ĐỊA ỐC SÀI GÒN
VÀ CÁC CÔNG TY CON

Mẫu số B 09 - DN/HN

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

2. Rủi ro tín dụng (tiếp theo)

Phải thu về cho vay

Nhóm Công ty giảm thiểu rủi ro tín dụng bằng cách chỉ cho vay với các đơn vị, cá nhân có tài sản đảm bảo. Đối với các đơn vị, cá nhân không có tài sản đảm bảo thì Nhóm Công ty chỉ cho vay với các đơn vị, cá nhân có khả năng tài chính tốt mà Nhóm Công ty thường xuyên theo dõi chặt chẽ nợ phải thu để đôn đốc thu hồi. Nhóm Công ty nhận thấy rủi ro tín dụng đối với các khoản phải thu về cho vay là thấp.

Phải thu từ hợp đồng hợp tác đầu tư

Nhóm Công ty giảm thiểu rủi ro tín dụng bằng cách chỉ giao dịch với các đơn vị, cá nhân có khả năng tài chính tốt mà công ty thường xuyên theo dõi chặt chẽ nợ phải thu để đôn đốc thu hồi. Và các khoản phải thu từ hợp đồng hợp tác đầu tư của Nhóm Công ty bao gồm việc kiểm soát một phần hoạt động của dự án hợp tác đầu tư nên rủi ro là có thể kiểm soát.

Tiền gửi ngân hàng

Nhóm Công ty chủ yếu duy trì số tiền gửi tại các ngân hàng lớn có uy tín ở Việt Nam. Nhóm Công ty nhận thấy mức độ tập trung rủi ro tín dụng đối với tiền gửi ngân hàng là thấp.

Ban Tổng Giám đốc của Nhóm Công ty đánh giá rằng hầu hết các tài sản tài chính đều không bị suy giảm vì các tài sản tài chính này đều liên quan đến các khách hàng có uy tín và có khả năng thanh toán tốt.

3. Rủi ro thanh khoản

Rủi ro thanh khoản là rủi ro Nhóm Công ty gặp khó khăn khi thực hiện các nghĩa vụ tài chính do thiếu vốn. Rủi ro thanh khoản của Nhóm 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 lệch nhau.

Nhóm Công ty giám sát rủi ro thanh khoản thông qua việc duy trì một lượng tiền mặt và các khoản tương đương tiền và các khoản vay ngân hàng ở mức mà Ban Tổng Giám đốc cho là đủ để đáp ứng cho các hoạt động của Nhóm Công ty và để giảm thiểu ảnh hưởng của những biến động về luồng tiền.

Bảng dưới đây tổng hợp thời hạn thanh toán của các khoản nợ phải trả tài chính của Nhóm Công ty dựa trên các khoản thanh toán dự kiến theo hợp đồng theo cơ sở chưa được chiết khấu:

Ngày 31 tháng 12 năm 2023	*Dưới 1 năm*	*Từ 1-5 năm*	*Trên 5 năm*	*Tổng cộng*
Các khoản vay và nợ	253.353.488.137	96.619.720.000	-	349.973.208.137
Phải trả người bán	5.922.144.829	-	-	5.922.144.829
Các khoản phải trả, phải nộp khác và chi phí phải trả	517.813.183.755	32.013.346.770	-	549.826.530.525
Cộng	**777.088.816.721**	**128.633.066.770**	-	**905.721.883.491**
Ngày 31 tháng 12 năm 2022				
Các khoản vay và nợ	267.212.011.137	45.000.000.000	-	312.212.011.137
Phải trả người bán	9.555.946.091	-	-	9.555.946.091
Các khoản phải trả, phải nộp khác và chi phí phải trả	439.836.954.354	29.301.559.560	-	469.138.513.914
Cộng	**716.604.911.582**	**74.301.559.560**	-	**790.906.471.142**

Nhóm Công ty có đủ khả năng tiếp cận các nguồn vốn và các khoản vay đến hạn thanh toán trong vòng 12 tháng có thể được tái tục với các bên cho vay hiện tại.

3. Rủi ro thanh khoản (tiếp theo)

Tài sản đảm bảo

Nhóm Công ty đã sử dụng quyền sử dụng đất và tài sản trên đất làm tài sản thế chấp cho các khoản vay ngắn hạn và vay dài hạn tại các ngân hàng (Thuyết minh số 19 - Vay và nợ thuê tài chính) và sử dụng quyền sử dụng đất và tài sản trên đất để bảo lãnh cho khoản vay tại Công ty TNHH MTV Địa ốc Sài Gòn Nam Đô.

Nhóm Công ty đang nắm giữ Quyền sử dụng đất của bên thứ ba và phần vốn góp tại một số công ty mà bên thứ ba đang sở hữu tại ngày 31 tháng 12 năm 2023 (Thuyết minh số V.5 - Phải thu về cho vay ngắn hạn và Thuyết minh số V.6 - Phải thu khác).

Nhóm Công ty đang thế chấp 1.800.000 cổ phần (tương đương 36% vốn điều lệ) của Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Nhơn Trạch cho Công ty TNHH Bất động sản Ree để đảm bảo việc Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Nhơn Trạch thực hiện các nghĩa vụ và trách nhiệm theo hợp đồng hợp tác kinh doanh ngày 22/6/2021.

Nhóm Công ty đã sử dụng tài sản của bên thứ ba là quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và các tài sản khác gắn liền với đất để bảo lãnh cho khoản vay tại Công ty TNHH Kinh doanh Bất động sản Sài Gòn.

Tổng Công ty đã sử dụng một số quyền sử dụng liên quan đến khu đất tại đường Lê Sát, phường Tân Quý, quận Tân Phú làm tài sản thế chấp cho khoản vay của bên thứ ba.

VIII. TÀI SẢN TÀI CHÍNH VÀ NỢ PHẢI TRẢ TÀI CHÍNH: Xem thuyết minh trang 51.

Giá trị hợp lý của các tài sản tài chính và nợ phải trả tài chính được phản ánh theo giá trị mà công cụ tài chính có thể chuyển đổi trong một giao dịch hiện tại giữa các bên tham gia, ngoại trừ trường hợp bắt buộc phải bán hoặc thanh lý.

Giá trị hợp lý của tiền mặt và tiền gửi ngắn hạn, các khoản phải thu khách hàng, các khoản phải thu về cho vay, phải thu khác, các khoản phải trả người bán, khoản vả nợ phải trả ngắn hạn khác tương đương với giá trị ghi sổ của các khoản mục này do những công cụ này có kỳ hạn ngắn.

Ngoại trừ các khoản đề cập ở trên, giá trị hợp lý của tài sản tài chính và nợ phải trả tài chính dài hạn khác chưa được đánh giá và xác định một cách chính thức vào ngày 31 tháng 12 năm 2023 và ngày 31 tháng 12 năm 2022. Tuy nhiên, Ban Tổng Giám đốc Nhóm Công ty đánh giá giá trị hợp lý của các tài sản tài chính và nợ phải trả tài chính này không có khác biệt trọng yếu so với giá trị ghi sổ vào ngày năm tài chính.

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

1. Các khoản tiền do doanh nghiệp nắm giữ nhưng không được sử dụng

	31/12/2023	01/01/2023
Giá trị khoản tiền gửi ngân hàng	15.693.259.521	152.231.750.000
Cộng	**15.693.259.521**	**152.231.750.000**

2. Số tiền đi vay thực thu trong năm	**Năm 2023**	**Năm 2022**
Tiền thu từ đi vay theo khế ước thông thường	247.032.474.405	136.808.925.900

3. Số tiền đã thực trả gốc vay trong năm	**Năm 2023**	**Năm 2022**
Tiền trả nợ gốc vay theo khế ước thông thường	209.271.277.405	175.990.280.820

X. NHỮNG THÔNG TIN KHÁC

1. Những khoản nợ tiềm tàng, khoản cam kết và những thông tin tài chính khác

Như đã trình bày tại các thuyết minh số V.5, V.6, Tổng Công ty đã nhận Thông báo của Tòa án Nhân dân quận 5 về việc thụ lý vụ án đối đối với khoản phải thu về cho vay đối với Công ty Cổ phần Đầu tư và Địa ốc Sài Gòn Chợ Lớn với 1.000.000.000 VND.

Và Quyết định thi hành án của Cục thi hành án dân sự tỉnh Bình Thuận đối với khoản phải thu về cho vay đối với Công ty TNHH Du lịch Tiến Phú với số tiền là 60.900.000.000 VND.

CÔNG TY CỔ PHẦN TỔNG CÔNG TY CỔ PHẦN ĐỊA ỐC SÀI GÒN
VÀ CÁC CÔNG TY CON

Mẫu số B 09 - ĐN/HN

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

1. Những khoản nợ tiềm tàng, khoản cam kết và những thông tin tài chính khác (tiếp theo)

Cơ quan thi hành án đang tiến hành xử lý tài sản đảm bảo liên quan đến khoản công nợ phải thu của ông Lâm Thành Gia với số tiền là 24.810.472.000 VND như thuyết minh V.6.

Theo thuyết minh số V.8, Tổng Công ty đã nhận được thông báo của Tòa án về việc đưa vụ án ra xét xử theo Quyết định số 67/2023/QĐXXST-DS ngày 31/7/2023 liên quan đến việc tranh chấp hợp đồng mua bán tài sản đấu giá đối với lô đất tọa lạc tại đường Phan Huy Chú, phường 2, Tp. Vũng Tàu giữa Tổng Công ty với Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn Việt Nam và Công ty Đấu giá Hợp danh Thành Trí.

Ban Tổng Giám đốc đánh giá rằng Tổng Công ty sẽ không chịu tổn thất vì tất cả các khoản này Tổng Công ty đều thực hiện đúng cam kết trong hợp đồng và nắm giữ các tài sản đảm bảo. Tuy nhiên, kết quả cuối cùng phụ thuộc vào sự chấp hành pháp luật của các tổ chức và cá nhân nêu trên.

Ngoài các khoản như đã nêu trên, Nhóm Công ty không còn khoản nợ tiềm tàng và cam kết quan trọng nào phát sinh kể từ ngày kết thúc niên độ yêu cầu phải có thuyết minh trong Báo cáo tài chính hợp nhất.

2. Các sự kiện phát sinh sau ngày kết thúc năm tài chính

Không có sự kiện quan trọng nào xảy ra kể từ ngày kết thúc năm tài chính yêu cầu phải có các điều chỉnh hoặc thuyết minh trong báo cáo tài chính hợp nhất.

3. Giao dịch với các bên liên quan

Danh sách và mối quan hệ giữa các bên liên quan và Nhóm Công ty như sau:

Bên liên quan	Mối quan hệ
Công ty Cổ phần Tư vấn và Thiết kế Xây dựng Đô Thị	Công ty liên kết
Công ty Cổ phần Nhà hàng Kần Kầu	Công ty liên kết
Công ty TNHH Địa ốc Tuấn Minh	Công ty liên doanh
Công ty Cổ phần Đầu tư Kinh doanh Bất động sản Thái Bình Dương	Công thành viên quản lý chủ chốt
Công ty TNHH Bất động sản REE	Công thành viên quản lý chủ chốt
Công ty Cổ phần Xây dựng Thương mại và Xuất Nhập khẩu Đức Nhi	Công thành viên quản lý chủ chốt
Ông Phạm Thu	Chủ tịch HĐQT
Ông Huỳnh Thanh Hải	Phó Chủ tịch HĐQT
Ông Đặng Văn Phúc	Thành viên HĐQT - Phó TGĐ thường trực
Bà Trần Thị Ga	Thành viên HĐQT - Phó TGĐ
Ông Phạm Đình Thành	Thành viên HĐQT - Phó TGĐ
Ông Phạm Tuấn	Thành viên HĐQT - Phó TGĐ
Ông Kiều Minh Long	Thành viên HĐQT
Ông Nguyễn Văn Khoa	Thành viên HĐQT
Ông Thái Quốc Dương	Trưởng Ban kiểm soát
Bà Nguyễn Thị Nguyên	Bên liên quan
Bà Trần Thị Tuyết Mai	Bên liên quan
Ông Phạm Thao	Bên liên quan

CÔNG TY CỔ PHẦN TỔNG CÔNG TY CỔ PHẦN ĐỊA ỐC SÀI GÒN
VÀ CÁC CÔNG TY CON

Mẫu số B 09 - DN/HN

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

3. Giao dịch với các bên liên quan (tiếp theo)

Trong năm, các giao dịch phát sinh với các bên liên quan như sau:

Các bên liên quan	Nội dung nghiệp vụ	Năm 2023	Năm 2022
Công ty Cổ phần Đầu tư Kinh doanh Bất động sản Thái Bình Dương	Doanh thu dịch vụ	31.182.541	33.843.847
	Lãi cho vay	1.752.247.948	1.175.486.302
Công ty Cổ phần Tư vấn và Thiết kế Xây dựng Đô Thị	Doanh thu dịch vụ	56.111.027	219.131.903
	Nhận cung cấp dịch vụ	5.230.983.164	2.253.787.878
	Lãi cho vay	239.349.314	-
Công ty Cổ phần Nhà hàng Kần Kẩu	Nhận cung cấp dịch vụ	558.514.106	3.355.637.242
	Doanh thu dịch vụ	-	526.559.385
Công ty TNHH Bất động sản REE	Góp vốn hợp tác kinh doanh	2.703.000.000	-
	Nhận cung cấp dịch vụ	527.878.787	-
Ông Phạm Thu	Vay	37.536.767.000	3.000.000.000
	Trả vay	16.515.000.000	45.866.767.000
	Lãi vay	5.955.597.765	6.774.435.780
	Bán hàng hóa BĐS	29.778.555.151	-
	Cung cấp dịch vụ	37.772.727	-
	Doanh thu chưa thực hiện cho thuê mặt bằng	2.984.045.455	-
Bà Trần Thị Ga	Vay	15.000.000.000	-
	Trả vay	15.000.000.000	10.000.000.000
	Lãi vay	1.574.999.999	2.469.863.012
Ông Phạm Đình Thành	Vay	36.900.000.000	-
	Trả vay	542.250.000	-
	Lãi vay	2.294.798.174	1.448.191.778
Ông Phạm Tuấn	Vay	16.000.000.000	-
	Trả vay	133.320.000	-
	Lãi vay	1.799.512.065	1.243.205.477
Ông Thái Quốc Dương	Lãi vay	41.999.999	39.517.807
Bà Trần Thị Tuyết Mai	Lãi vay	756.780.886	716.068.159
Bà Nguyễn Thị Nguyên	Lãi vay	279.251.708	271.048.546

CÔNG TY CỔ PHẦN TỔNG CÔNG TY CỔ PHẦN ĐỊA ỐC SÀI GÒN
VÀ CÁC CÔNG TY CON

Mẫu số B 09 - DN/HN

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

3. Giao dịch với các bên liên quan (tiếp theo)

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2023, Nhóm Công ty có số dư với các bên liên quan như sau:

Phải thu khách hàng	Nội dung nghiệp vụ	31/12/2023	01/01/2022
Ông Phạm Thu	Bán hàng hóa bất động sản và cho thuê mặt bằng	19.689.000.000	-
Công ty Cổ phần Tư vấn Thiết kế Xây dựng Đô Thị	Cung cấp dịch vụ	722.034.000	722.034.000
Công ty Cổ phần Nhà hàng Kần Kẩu	Cung cấp dịch vụ	888.890.488	1.257.574.624
Cộng		**21.299.924.488**	**1.979.608.624**
Phải thu về cho vay	**Nội dung nghiệp vụ**	**31/12/2023**	**01/01/2022**
Công ty Cổ phần Tư vấn Thiết kế Xây dựng Đô Thị	Cho vay	3.540.700.000	2.990.700.000
Công ty Cổ phần Nhà hàng Kần Kẩu	Cho vay	-	795.000.000
Công ty Cổ phần Đầu tư Kinh doanh Bất động sản Thái Bình Dương	Cho vay	19.000.000.000	12.600.000.000
Cộng		**22.540.700.000**	**16.385.700.000**
Trả trước cho người bán		**31/12/2023**	**01/01/2022**
Ông Phạm Thao	Ứng trước tiền thực hiện dịch vụ	2.000.000.000	2.000.000.000
Cộng		**2.000.000.000**	**2.000.000.000**
Phải thu khác		**31/12/2023**	**01/01/2022**
Công ty Cổ phần Tư vấn Thiết kế Xây dựng Đô Thị	Mượn tiền	993.643.999	754.296.685
Công ty Cổ phần Nhà hàng Kần Kẩu	Lãi cho vay	-	115.491.927
	Phải thu khác	1.000.660.200	1.000.660.200
Công ty Cổ phần Đầu tư Kinh doanh Bất động sản Thái Bình Dương	Lãi cho vay	3.253.153.430	1.486.439.729
Cộng		**5.247.459.629**	**3.356.888.541**
Phải trả người bán	**Nội dung nghiệp vụ**	**31/12/2023**	**01/01/2022**
Công ty Cổ phần Nhà hàng Kần Kẩu	Nhận cung cấp dịch vụ	-	(1.891.974.612)
Công ty TNHH Bất động sản REE	Nhận cung cấp dịch vụ	(42.000.000)	-
Cộng		**(42.000.000)**	**(1.891.974.612)**
Phải trả khác		**31/12/2023**	**01/01/2022**
Công ty TNHH Địa ốc Tuấn Minh	Lãi vay	(3.570.362.882)	(3.570.362.882)
Ông Phạm Tuấn	Khác	(95.100.000)	(96.000.000)
Công ty TNHH Bất động sản REE	Hợp tác kinh doanh	(31.754.706.360)	(29.051.706.360)
Cộng		**(35.420.169.242)**	**(32.718.069.242)**

CÔNG TY CỔ PHẦN TỔNG CÔNG TY CỔ PHẦN ĐỊA ỐC SÀI GÒN
VÀ CÁC CÔNG TY CON

Mẫu số B 09 - DN/HN

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

3. Giao dịch với các bên liên quan (tiếp theo)

Doanh thu chưa thực hiện	31/12/2023	01/01/202
Ông Phạm Thu	(2.984.045.455)	-
Cộng	**(2.984.045.455)**	-

Các khoản vay và nợ		31/12/2023	01/01/202
Công ty TNHH Địa ốc Tuấn Minh	Vay	(23.478.662.137)	(23.478.662.137
Bà Nguyễn Thị Nguyên	Vay	(2.641.379.000)	(2.641.379.000
Ông Phạm Thu	Vay	(63.891.800.000)	(42.870.033.000
Ông Phạm Tuấn	Vay	(28.366.680.000)	(12.500.000.000
Ông Phạm Đình Thành	Vay	(50.357.750.000)	(14.000.000.000
Ông Thái Quốc Dương	Vay	(400.000.000)	(400.000.000
Bà Trần Thị Ga	Vay	(15.000.000.000)	(15.000.000.000
Bà Trần Thị Tuyết Mai	Vay	(7.207.437.000)	(7.207.437.000
Cộng		**(191.343.708.137)**	**(118.097.511.137**

Thu nhập của các thành viên Hội đồng Quản trị, Ban Kiểm soát và Ban Tổng Giám đốc

		Năm 2023	Năm 202
Hội đồng Quản trị		**1.382.550.000**	**1.392.545.000**
Ông Phạm Thu	Chủ tịch HĐQT	686.550.000	696.545.000
Ông Huỳnh Thanh Hải	Phó Chủ tịch	144.000.000	144.000.000
Ông Đặng Văn Phúc	Thành viên HĐQT	84.000.000	84.000.000
Bà Trần Thị Ga	Thành viên HĐQT	84.000.000	84.000.000
Ông Phạm Đình Thành	Thành viên HĐQT	84.000.000	84.000.000
Ông Kiều Minh Long	Thành viên HĐQT	84.000.000	84.000.000
Ông Nguyễn Văn Khoa	Thành viên HĐQT	84.000.000	84.000.000
Ông Phạm Tuấn	Thành viên	84.000.000	84.000.000
Ông Nguyễn Võ Thăng Long	Quản trị Công ty	-	48.000.000
Ông Trần Hữu Đức	Quản trị Công ty	48.000.000	-
Ban kiểm soát		**156.000.000**	**156.000.000**
Ông Thái Quốc Dương	Trưởng Ban	60.000.000	60.000.000
Bà Phạm Thị Bích Đào	Thành viên	48.000.000	48.000.000
Bà Nguyễn Thị Ngọc Oanh	Thành viên	48.000.000	48.000.000
Ban Tổng Giám đốc		**3.241.639.869**	**2.384.526.811**
Ông Đặng Văn Phúc	Phó Tổng Giám đốc thường trực	1.050.568.853	812.269.882
Bà Trần Thị Ga	Phó Tổng Giám đốc	661.784.856	478.385.083
Ông Phạm Đình Thành	Phó Tổng Giám đốc	601.003.905	448.921.374
Ông Phạm Tuấn	Phó Tổng Giám đốc	928.282.255	644.950.479
Cộng		**4.780.189.869**	**3.933.071.818**

CÔNG TY CỔ PHẦN TỔNG CÔNG TY CỔ PHẦN ĐỊA ỐC SÀI GÒN
VÀ CÁC CÔNG TY CON

Mẫu số B 09 - DN/HN

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

4. Trình bày tài sản, doanh thu, kết quả kinh doanh theo bộ phận

Ban Tổng Giám đốc của Tổng Công ty xác định rằng, việc ra các quyết định quản lý của Nhóm Công ty chủ yếu dựa trên các loại sản phẩm, dịch vụ mà Nhóm Công ty cung cấp chứ không dựa trên khu vực địa lý mà công ty cung cấp sản phẩm, dịch vụ. Do vậy báo cáo chính yếu của Nhóm Công ty là theo lĩnh vực kinh doanh.

Nhóm Công ty báo cáo hoạt động theo các bộ phận kinh doanh: dịch vụ bồi hoàn, kinh doanh bất động sản, thi công công trình bất động sản, hoạt động hợp tác đầu tư và cung cấp các dịch khác. Nhóm Công ty phân tích doanh thu và giá vốn theo bộ phận như sau:

a. Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023

Bộ phận	Doanh thu thuần	Giá vốn	Lãi gộp
Kinh doanh bất động sản, thi công	77.623.026.116	32.936.436.550	44.686.589.566
Hợp tác đầu tư	1.678.453.541	11.250.000	1.667.203.541
Cung cấp dịch vụ và doanh thu khác	19.863.472.242	18.414.465.102	1.449.007.140
Cộng	**99.164.951.899**	**51.362.151.652**	**47.802.800.247**

b. Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022

Bộ phận	Doanh thu thuần	Giá vốn	Lãi gộp
Dịch vụ bồi hoàn	593.796.645.478	257.730.586.270	336.066.059.208
Kinh doanh bất động sản, thi công	34.997.995.509	30.878.336.488	4.119.659.021
Hợp tác đầu tư	625.712.700	13.750.000	611.962.700
Cung cấp dịch vụ và doanh thu khác	25.017.176.339	29.911.284.470	(4.894.108.131
Cộng	**654.437.530.026**	**318.533.957.228**	**335.903.572.798**

5. Thông tin so sánh

Một số chỉ tiêu đầu năm trên Báo cáo tài chính hợp nhất cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023 được trình bày lại cho phù hợp với quy định hiện hành như sau:

Chỉ tiêu		Năm 2022 Số đã trình bày	Năm 2022 Số trình bày lại	Chênh lệc
Trên Báo cáo Kết quả kinh doanh hợp nhất				
Khoản mục "Lãi cơ bản trên cổ phiếu"	Mã số 70	3.590	3.518	(72
Khoản mục "Lãi suy giảm trên cổ phiếu"	Mã số 71	3.590	3.518	(72

6. Thông tin về hoạt động liên tục

Nhóm Công ty vẫn tiếp tục hoạt động liên tục trong tương lai.

Đinh Thị Nguyệt	Nguyễn Thị Quý	Đặng Văn Phúc
Người lập biểu	Kế toán trưởng	Phó Tổng giám đốc thường trực

Tp. Hồ Chí Minh, Việt Nam
Ngày 21 tháng 3 năm 2024

V.2. Các khoản đầu tư tài chính

a. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn

	31/12/2023		01/01/2023	
	Giá gốc	Giá trị ghi sổ	Giá gốc	Giá trị ghi sổ
a1. Ngắn hạn	**7.152.950.000**	**7.152.950.000**	**17.175.006.612**	**17.175.006.612**
Tiền gửi có kỳ hạn trên 3 tháng đến 12 tháng (1)	7.152.950.000	7.152.950.000	17.175.006.612	17.175.006.612
a2. Dài hạn	**12.693.259.521**	**12.693.259.521**	**12.161.491.419**	**12.161.491.419**
Tiền gửi có kỳ hạn 13 tháng (2)	9.693.259.521	9.693.259.521	9.161.491.419	9.161.491.419
Trái phiếu (3)	3.000.000.000	3.000.000.000	3.000.000.000	3.000.000.000
Cộng	**19.846.209.521**	**19.846.209.521**	**29.336.498.031**	**29.336.498.031**

(1) Khoản tiền gửi có kỳ hạn trên 3 tháng đến 12 tháng của Nhóm Công ty tại các Ngân hàng TMCP với lãi suất dao động từ 5,13% đến 8,6%/năm. Một phần tiền gửi với giá trị 6.000.000.000 VND đang được cầm cố, thế chấp cho các vay của Nhóm Công ty.

(2) Khoản tiền gửi có kỳ hạn 13 tháng của Tổng Công ty tại Ngân hàng TMCP Phát triển Thành phố Hồ Chí Minh nhằm bảo lãnh thực hiện Hợp đồng số 02/2020/HĐ-ĐTDA ngày 24/3/2020 được ký kết giữa Sở Xây dựng tỉnh Hòa Bình với Tổng Công ty về việc thực hiện đầu tư dự án Khu đô thị sinh thái Việt Xanh xã Tân Vinh, huyện Lương Sơn, tỉnh Hòa Bình do Công ty TNHH MTV Địa ốc Sài Gòn Hòa Bình làm chủ đầu tư (một Công ty con của Tổng Công ty).

(3) Khoản trái phiếu Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn Việt Nam có kỳ hạn 7 năm; số lượng 3.000 trái phiếu; lãi suất: thả nổi; ngày đáo hạn: 31/01/2028.

b. Các khoản đầu tư tài chính dài hạn

	31/12/2023			01/01/2023		
	Giá gốc	Dự phòng	Giá trị hợp lý (*)	Giá gốc	Dự phòng	Giá trị hợp lý (*)
b1. Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết	**35.894.000.000**		**31.610.777.841**	**63.994.000.000**		**60.496.001.859**
Công ty TNHH Địa ốc Tuấn Minh (i)	30.000.000.000		30.234.317.853	30.000.000.000		30.235.632.479
Công ty Cổ phần Tư vấn và Thiết kế Xây dựng Đô Thị (ii)	994.000.000		452.137.062	994.000.000		253.261.943
Công ty Cổ phần Nhà hàng Kần Kẩu (ii)	4.900.000.000		924.322.926	4.900.000.000		1.909.248.177
Công ty Cổ phần Đầu tư Kinh doanh Bất động sản Thái Bình Dương	-		-	27.100.000.000		27.097.859.260
Công ty TNHH Địa ốc Sài Gòn Phú Quốc	-		-	1.000.000.000		1.000.000.000

b. Các khoản đầu tư tài chính dài hạn (tiếp theo)	31/12/2023			01/01/2023		
	Giá gốc	Dự phòng	Giá trị hợp lý (*)	Giá gốc	Dự phòng	Giá trị hợp lý (*)
b2. Đầu tư vào đơn vị khác	**35.224.793.200**	**(496.628.184)**	**34.728.165.016**	**7.138.133.200**	**-**	**7.138.133.200**
Công ty Cổ phần Smart Express	-	-	-	13.340.000	-	13.340.000
Công ty Cổ phần Vicosimex	6.630.000.000	-	6.630.000.000	6.630.000.000	-	6.630.000.000
Các đơn vị khác	28.594.793.200	(496.628.184)	28.098.165.016	494.793.200	-	494.793.200
Cộng	**71.118.793.200**	**(496.628.184)**	**66.338.942.857**	**71.132.133.200**	**-**	**67.634.135.059**

(i) Các Công ty liên kết này trong năm vẫn đang hoạt động kinh doanh bình thường và có lãi.

(ii) Các liên kết này trong năm vẫn đang hoạt động kinh doanh bình thường và lỗ đã được phản ánh đầy đủ theo phương pháp vốn chủ sở hữu.

(*) Giá trị hợp lý tại thời điểm ngày 31 tháng 12 năm 2023 của các khoản đầu tư vào các đơn vị chưa đại chúng đến thời điểm hiện tại vẫn chưa có hướng dẫn cụ thể và thống nhất về phương pháp xác định giá trị hợp lý của từng khoản mục đầu tư. Do vậy, Nhóm Công ty trình bày giá trị hợp lý của các khoản đầu tư vào các công ty liên kết và các khoản đầu tư vào đơn vị khác căn cứ vào báo cáo tài chính của công ty được đầu tư lần lượt theo phương pháp vốn chủ và phương pháp giá gốc trừ dự phòng suy giảm.

V.7. Nợ xấu

	31/12/2023			01/01/2023		
	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi	Đối tượng nợ	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi	Đối tượng nợ
- Tổng giá trị các khoản phải thu, trả trước người bán quá hạn thanh toán hoặc chưa quá hạn nhưng khó có khả năng thu hồi	**16.143.722.485**	**7.834.663.308**		**60.497.931.997**	**33.019.613.440**	
Bà Nguyễn Thị Vân	-	-		45.000.000.000	22.500.000.000	Khoản phải thu quá hạn bị đình chỉ thi hành án
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Trần Việt	15.000.000.000	7.500.000.000	Khoản phải thu quá hạn từ 2 năm đến 3 năm	15.000.000.000	10.500.000.000	Khoản phải thu quá hạn từ 1 năm đến 2 năm
Các đối tượng khác	1.143.722.485	334.663.308	Khoản phải thu quá hạn từ 1 đến trên 3 năm	497.931.997	19.613.440	Khoản phải thu quá hạn từ 1 đến trên 3 năm

V.10. Tài sản cố định hữu hình

Khoản mục	Nhà cửa, vật kiến trúc	Máy móc thiết bị	Phương tiện vận tải	Thiết bị dụng cụ quản lý	Tổng cộng
Nguyên giá					
Số dư đầu năm	6.542.981.142	16.556.974.106	12.753.004.739	854.749.430	**36.707.709.417**
Đầu tư XDCB hoàn thành	-	-	*1.284.081.818*	-	***1.284.081.818***
Số dư cuối năm	6.542.981.142	16.556.974.106	14.709.813.830	854.749.430	**38.664.518.508**
Giá trị hao mòn lũy kế					
Số dư đầu năm	4.424.525.505	14.200.962.537	7.751.801.227	854.749.430	**27.232.038.699**
Khấu hao trong năm	*354.906.472*	*301.807.532*	*1.172.236.576*	-	**1.828.950.580**
Số dư cuối năm	4.779.431.977	14.502.770.069	8.924.037.803	854.749.430	**29.060.989.279**
Giá trị còn lại					
Số dư đầu năm	2.118.455.637	2.356.011.569	5.001.203.512	-	**9.475.670.718**
Số dư cuối năm	1.763.549.165	2.054.204.037	5.785.776.027	-	**9.603.529.229**

* Giá trị còn lại của tài sản cố định hữu hình đã dùng để thế chấp, cầm cố đảm bảo các khoản vay: 2.112.257.202 VND.

* Nguyên giá tài sản cố định hữu hình cuối năm đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng: 15.937.893.280 VND.

V.21. Vốn chủ sở hữu

a. Bảng đối chiếu biến động của Vốn chủ sở hữu

Khoản mục	Vốn góp của chủ sở hữu	Thặng dư vốn cổ phần	Cổ phiếu quỹ	Quỹ đầu tư phát triển	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	Lợi ích cổ đông không kiểm soát	Cộng
Số dư đầu năm trước	**600.000.000.000**	**1.940.000**	**(110.000)**	**2.101.474.907**	**59.466.939.442**	**35.854.958.303**	**697.425.202.652**
Lợi nhuận	-	-	-	-	215.379.394.072	596.773.174	215.976.167.246
Trích quỹ khen thưởng phúc lợi 2021	-	-	-	-	(1.482.648.915)	(125.401.924)	(1.608.050.839)
Chia cổ tức năm 2021	-	-	-	-	(32.549.994.497)	-	(32.549.994.497)
Thay đổi phần sở hữu của công ty mẹ trong tài sản thuần của công ty con	-	-	-	-	(315.755.432)	913.823.040	598.067.608
Số dư cuối năm trước	**600.000.000.000**	**1.940.000**	**(110.000)**	**2.101.474.907**	**240.497.934.670**	**37.240.152.593**	**879.841.392.170**
Số dư đầu năm nay	**600.000.000.000**	**1.940.000**	**(110.000)**	**2.101.474.907**	**240.497.934.670**	**37.240.152.593**	**879.841.392.170**
Lợi nhuận	-	-	-	-	102.016.657.752	1.057.392.837	103.074.050.589
Trích quỹ khen thưởng phúc lợi 2022	-	-	-	-	(4.307.587.881)	-	(4.307.587.881)
Chia cổ tức năm 2022	-	-	-	-	(59.999.989.000)	-	(59.999.989.000)
Tăng/giảm khác	-	-	-	-	2.677.122.508	(3.185.255.708)	(508.133.200)
Số dư cuối năm nay	**600.000.000.000**	**1.940.000**	**(110.000)**	**2.101.474.907**	**280.884.138.049**	**35.112.289.722**	**918.099.732.678**

VIII. TÀI SẢN TÀI CHÍNH VÀ NỢ PHẢI TRẢ TÀI CHÍNH

Bảng dưới đây trình bày giá trị ghi sổ và giá trị hợp lý của các công cụ tài chính được trình bày trong báo cáo tài chính hợp nhấtcủa Nhóm Công ty.

	Giá trị ghi sổ				Giá trị hợp lý	
	31/12/2023		31/12/2022		31/12/2023	31/12/2022
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng		
Tài sản tài chính						
- Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	19.846.209.521	-	29.336.498.031	-	19.846.209.521	29.336.498.031
- Phải thu khách hàng	141.728.488.409	(473.059.177)	133.503.824.930	(142.318.557)	141.255.429.232	133.361.506.373
- Phải thu về cho vay	86.604.704.982	-	179.808.521.316	-	86.604.704.982	179.808.521.316
- Phải thu khác	401.055.216.862	(336.000.000)	341.480.433.839	(22.836.000.000)	400.719.216.862	318.644.433.839
- Tiền và các khoản tương đương tiền	47.599.179.417	-	334.026.035.285	-	47.599.179.417	334.026.035.285
TỔNG CỘNG	**696.833.799.191**	**(809.059.177)**	**1.018.155.313.401**	**(22.978.318.557)**	**696.024.740.014**	**995.176.994.844**
Nợ phải trả tài chính						
- Vay và nợ	349.973.208.137	-	312.212.011.137	-	349.973.208.137	312.212.011.137
- Phải trả người bán	5.922.144.829	-	9.555.946.091	-	5.922.144.829	9.555.946.091
- Các khoản phải trả, phải nộp khác và chi phí phải trả	549.826.530.525	-	469.138.513.914	-	549.826.530.525	469.138.513.914
TỔNG CỘNG	**905.721.883.491**	-	**790.906.471.142**	-	**905.721.883.491**	**790.906.471.142**