BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT
ĐÃ ĐƯỢC KIỂM TOÁN

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

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

Signature Not Verified
Ký bởi: CÔNG TY CỔ PHẦN TỔNG CÔNG TY CỔ PHẦN ĐỊA ỐC SÀI GÒN
Ký ngày: 13/3/2023 14:39:34

MỤC LỤC

----- oOo -----

		Trang
1.	BÁO CÁO CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ	01 - 04
2.	BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP	05-06
3.	BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT	07-10
4.	BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT	11
5.	BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT	12-13
6.	BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT	14-53

BÁO CÁO CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

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

Hội đồng Quản trị trân trọng đệ trình báo cáo này cùng với Báo cáo tài chính hợp nhất đã được kiểm toán cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022 của Công ty Cổ phần Tổng Công ty Cổ phần Địa ốc Sài Gòn và các công ty con (gọi tắt là "Nhóm Công ty").

1. Thông tin chung

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 ngày 26 tháng 11 năm 2021 được cấp bởi Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hồ Chí Minh.

Hình thức sở hữu vốn: Công ty cổ phần.

Tên tiếng anh: SAIGON REAL - ESTATE GROUP JOINT STOCK COMPANY.

Mã chứng khoán: SGR.

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

Hoạt động kinh doanh của Nhóm Công ty: Xây dựng và kinh doanh bất động sản.

2. Thông tin về các công ty con

2.1 Đến ngày 31 tháng 12 năm 2022, Tổng Công ty có tám (08) Công ty con trực tiếp được hợp nhất như sau:

Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Nhơn Trạch được thành lập theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 0305696180 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 21 tháng 4 năm 2008 (đăng ký thay đổi lần thứ 03, ngày 11 tháng 6 năm 2020), vốn điều lệ của Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Nhơn Trạch là 50.000.000.000 VND. Tỷ lệ góp vốn của Tổng Công ty là 83,00% (tương đương 41.500.000.000 VND). Trong năm, công ty Con này đang trong giai đoạn đầu tư xây dựng cơ bản.

Trụ sở hoạt động: Tầng 8 Tòa nhà 63 - 65 Điện Biên Phủ, phường 15, quận Bình Thạnh, Tp. HCM, Việt Nam.

Công ty TNHH MTV Địa ốc Sài Gòn Nam Đô được thành lập theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 0312528010 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 30 tháng 11 năm 2013 (đăng ký thay đổi lần thứ 08, ngày 24 tháng 12 năm 2021), vốn điều lệ của Công ty TNHH MTV Địa ốc Sài Gòn Nam Đô là 60.000.000.000 VND. Tỷ lệ góp vốn của Tổng Công ty là 100%. Trong năm, công ty Con này hoạt động sản xuất kinh doanh bình thường và có lãi.

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

Công ty Cổ phần Đầu tư - Xây dựng và Kinh doanh Nhà Gia Định được thành lập theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 0304251742 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hồ Chí Minh cấp (đăng ký thay đổi lần 01, ngày 26 tháng 9 năm 2017), vốn điều lệ của Công ty Cổ phần Đầu tư - Xây dựng và Kinh doanh Nhà Gia Định là 25.000.000.000 VND. Tỷ lệ góp vốn của Tổng Công ty là 70% (tương đương 17.500.000.000 VND). Trong năm, công ty Con này hoạt động sản xuất kinh doanh bình thường và có lãi.

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

2. Thông tin về các công ty con (tiếp theo)

Công ty TNHH Sài Gòn Vĩnh Khang được thành lập theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 0312924007 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 12 tháng 9 năm 2014 (đăng ký thay đổi lần thứ 03, ngày 22 tháng 6 năm 2020), vốn điều lệ của Công ty TNHH Sài Gòn Vĩnh Khang là 10.000.000.000 VND. Tỷ lệ góp vốn của Tổng Công ty là 80% (tương đương 8.000.000.000 VND). Trong năm, công ty Con này hoạt động sản xuất kinh doanh bình thường và lỗ.

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

Công ty TNHH Kinh doanh Bất động sản Sài Gòn được thành lập và hoạt động theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 0314513330 cấp lần đầu ngày 12 tháng 7 năm 2017 và đăng ký thay đổi lần thứ 2 ngày 09 tháng 02 năm 2022 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hồ Chí Minh cấp, vốn điều lệ của Công ty TNHH Kinh doanh Bất động sản Sài Gòn là 60.000.000.000 VND. Tỷ lệ góp vốn của Tổng Công ty là 100%. Trong năm, công ty Con này hoạt động sản xuất kinh doanh bình thường và có lãi.

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

Công ty Cổ phần Bất động sản Hùng Vương được thành lập và hoạt động theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 0311582128 ngày 28 tháng 02 năm 2012 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hồ Chí Minh cấp (thay đổi lần thứ 09, ngày 15 tháng 7 năm 2022), vốn điều lệ của Công ty Cổ phần Bất động sản Hùng Vương là 10.000.000.000 VND. Tỷ lệ góp vốn của Tổng Công ty là 70% (tương đương 7.000.000.000 VND). Trong năm, công ty Con này hoạt động sản xuất kinh doanh bình thường và có lãi.

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

Công ty Cổ phần TNHH MTV Địa ốc Sài Gòn Hòa Bình được thành lập và hoạt động theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 5400510815 ngày 05 tháng 9 năm 2019 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hồ Chí Minh cấp, vốn điều lệ của Công ty TNHH MTV Địa ốc Sài Gòn Hòa Bình là 80.000.000.000 VND. Đến ngày 31 tháng 12 năm 2022, Tổng Công ty đã thực góp 55.533.869.164 VND chiếm tỷ lệ 100% trên vốn thực góp của Công ty này. Trong năm, công ty Con này hoạt động sản xuất kinh doanh bình thường và lỗ.

Trụ sở hoạt động: Tiểu khu 3, thị trấn Lương Sơn, huyện Lương Sơn, tỉnh Hòa Bình, Việt Nam.

Công ty Cổ phần Tin học Smartway được thành lập và hoạt động theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 0316132186 ngày 06 tháng 02 năm 2020 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hồ Chí Minh cấp, vốn điều lệ của Công ty Cổ phần Tin học Smartway là 5.000.000.000 VND. Tỷ lệ góp vốn của Tổng Công ty là 93% tương đương 3.500.000.000 VND. Trong năm, công ty Con này hoạt động sản xuất kinh doanh bình thường và lỗ.

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

Đến ngày 31 tháng 12 năm 2022, Công ty có một (01) công ty con không được hợp nhất như sau:

Công ty TNHH Đầu tư Ngọc Tước được thành lập và hoạt động theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 0316358835 ngày 01 tháng 7 năm 2020 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hồ Chí Minh cấp (đăng ký thay đổi lần 01 ngày 07 tháng 12 năm 2020), vốn điều lệ của Công ty TNHH Đầu tư Ngọc Tước là 112.500.000.000 VND, tỷ lệ vốn góp của Tổng Công ty là 100%.

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

2.2 Đến ngày 31 tháng 12 năm 2022, Tổng Công ty có một (01) công ty con sở hữu gián tiếp như sau:

Công ty Cổ phần Smart Express được thành lập và hoạt động theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 0316665748 ngày 04 tháng 01 năm 2021 do Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Hồ Chí Minh cấp (thay đổi lần thứ nhất ngày 18 tháng 5 năm 2022), vốn điều lệ của Công ty Cổ phần Smart Express là 2.000.000.000 VND. Trong đó tỷ lệ góp vốn của Tổng Công ty là 42% và tỷ lệ sở hữu gián tiếp thông qua Công ty Cổ phần Tin học Smartway là 9,3%. Trong năm, công ty Con này hoạt động sản xuất kinh doanh bình thường và lỗ.

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

3. Tình hình tài chính và kết quả hoạt động

Tình hình tài chính và kết quả hoạt động trong năm của Nhóm Công ty được trình bày trong báo cáo tài chính hợp nhất đính kèm.

4. Hội đồng Quản trị, Ban Kiểm soát, Ban Tổng Giám đốc và Kế toán trưởng

Hội đồng Quản trị, Ban Kiểm soát, Ban Tổng Giám đốc và Kế toán trưởng trong năm và đến ngày lập báo cáo tài chính hợp nhất gồm có:

Hội đồng Quản trị

Ông	Phạm Thu	Chủ tịch
Ông	Huỳnh Thanh Hải	Phó Chủ tịch
Ông	Phạm Đình Thành	Thành viên
Bà	Trần Thị Ga	Thành viên
Ông	Đặng Văn Phúc	Thành viên
Ông	Kiều Minh Long	Thành viên
Ông	Nguyễn Văn Khoa	Thành viên
Ông	Phạm Tuấn	Thành viên

Ban Kiểm soát

Ông	Thái Quốc Dương	Trưởng Ban
Bà	Nguyễn Thị Ngọc Oanh	Thành viên
Bà	Phạm Thị Bích Đào	Thành viên

Ban Tổng Giám đốc và Kế toán trưởng

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 (bổ nhiệm ngày 31/8/2022)
Bà	Nguyễn Thị Quý	Kế toán trưởng

Người đại diện theo pháp luật của Nhóm Công ty trong năm và đến ngày lập báo cáo tài chính hợp nhất

Ông	Phạm Thu	Chủ tịch HĐQT

Ông Phạm Thu đã ủy quyền cho Ông Đặng Văn Phúc ký báo cáo tài chính hợp nhất cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022 theo Giấy ủy quyền số 208A/2020/GUQ-SGR ngày 31 tháng 7 năm 2020.

5. Kiểm toán độc lập

Công ty TNHH Kiểm toán và Dịch vụ Tin học Moore AISC ("Moore AISC") được bổ nhiệm là kiểm toán viên cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022 của Nhóm Công ty.

6. Trách nhiệm của Ban Tổng Giám đốc

Ban Tổng Giám đốc chịu trách nhiệm lập báo cáo tài chính hợp nhất thể hiện trung thực và hợp lý tình hình tài chính hợp nhất của Nhóm Công ty tại ngày 31 tháng 12 năm 2022, kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và các luồng lưu chuyển tiền tệ hợp nhất cho năm tài chính kết thúc cùng ngày. Trong việc soạn lập báo cáo tài chính hợp nhất này, Ban Tổng Giám đốc đã xem xét và tuân thủ các vấn đề sau đây:

- Chọn lựa các chính sách kế toán thích hợp và áp dụng một cách nhất quán;
- Thực hiện các xét đoán và ước tính một cách hợp lý và thận trọng;

6. Trách nhiệm của Ban Tổng Giám đốc (tiếp theo)

- Báo cáo tài chính hợp nhất được lập trên cơ sở hoạt động liên tục, trừ trường hợp không thể giả định rằng Nhóm Công ty sẽ tiếp tục hoạt động liên tục.

Ban Tổng Giám đốc chịu trách nhiệm đảm bảo rằng các sổ sách kế toán thích hợp đã được thiết lập và duy trì để thể hiện tình hình tài chính hợp nhất của Nhóm Công ty với độ chính xác hợp lý tại mọi thời điểm và làm cơ sở để soạn lập báo cáo tài chính hợp nhất phù hợp với chế độ kế toán được nêu ở Thuyết minh cho Báo cáo tài chính hợp nhất. Ban Tổng Giám đốc cũng chịu trách nhiệm đối với việc bảo vệ các tài sản của Nhóm Công ty và thực hiện các biện pháp hợp lý để phòng ngừa và phát hiện các hành vi gian lận và các vi phạm khác.

7. Xác nhận

Theo ý kiến của Hội đồng Quản trị, chúng tôi xác nhận rằng Báo cáo tài chính hợp nhất bao gồm Bảng cân đối kế toán hợp nhất tại ngày 31 tháng 12 năm 2022, Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất, Báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất và các Thuyết minh đính kèm được soạn thảo đã thể hiện quan điểm trung thực và hợp lý về tình hình tài chính hợp nhất cũng như kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và các luồng lưu chuyển tiền tệ hợp nhất của Nhóm Công ty cho năm tài chính kết thúc cùng ngày.

Báo cáo tài chính hợp nhất của Nhóm Công ty được lập phù hợp với chuẩn mực và hệ thống kế toán Việt Nam.

Thay mặt Hội đồng Quản trị

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

Phạm Thu
Chủ tịch Hội đồng Quản trị

Hồ Chí Minh, Việt Nam
Ngày 09 tháng 3 năm 2023

MOORE AISC

MOORE AISC Auditing and Informatics Services Company Limited
389A Dien Bien Phu Street, Ward 4
District 3, Ho Chi Minh City
Viet Nam
T (8428) 3832 9129
F (8428) 3834 2957
E info@aisc.com.vn
www.aisc.com.vn

Số: A1122713-HN/MOORE AISC-DN5

BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP

KÍNH GỬI: QUÝ CỔ ĐÔNG, HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ VÀ BAN TỔNG GIÁM ĐỐC CÔNG TY CỔ PHẦN TỔNG CÔNG TY CỔ PHẦN ĐỊA ỐC SÀI GÒN

Chúng tôi đã kiểm toán báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo 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")**, được lập ngày 09 tháng 3 năm 2023, từ trang 07 đến trang 53, bao gồm Bảng cân đối kế toán hợp nhất tại ngày 31 tháng 12 năm 2022, Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất, Báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất cho năm tài chính kết thúc cùng ngày và Bản thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất.

Trách nhiệm của Ban Tổng Giám đốc

Ban Tổng Giám đốc Nhóm Công ty chịu trách nhiệm lập và trình bày trung thực và hợp lý báo cáo tài chính hợp nhất theo chuẩn mực kế toán, chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất và chịu trách nhiệm về kiểm soát nội bộ mà Ban Tổng Giám đốc xác định là cần thiết để đảm bảo việc lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất không có sai sót trọng yếu do gian lận hoặc nhầm lẫn.

Trách nhiệm của Kiểm toán viên

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

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

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

Branch in Ha Noi: 6th floor, 36 Hoa Binh 4 Str., Minh Khai Ward, Hai Ba Trung Dist., Ha Noi City T: (84.24) 3782 0045 F: (84.24) 3782 0048 E: hanoi@aisc.com.vn
Branch in Da Nang: 350 Hai Phong Str., Chinh Gian Ward, Thanh Khe Dist., Da Nang City T: (84.236) 374 7619 F: (84.236) 374 7620 E: danang@aisc.com.vn

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 Nhóm Công ty tại ngày 31 tháng 12 năm 2022, 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.

M.S.D.N: 0300513041 - C.T.T.N.H.H
CÔNG TY TNHH KIỂM TOÁN VÀ DỊCH VỤ TIN HỌC MOORE AISC

Lê Hùng Dũng
Phó Tổng Giám đốc
Giấy chứng nhận đăng ký hành nghề
kiểm toán số: 3174-2020-005-1
Thay mặt và đại diện
Công ty TNHH Kiểm toán và Dịch vụ Tin học Moore AISC

Đỗ Thị Hằng
Kiểm toán viên
Giấy chứng nhận đăng ký hành nghề
kiểm toán số: 4226-2023-005-1

Hồ Chí Minh, Việt Nam
Ngày 09 tháng 3 năm 2023

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2022

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	31/12/2022	01/01/2022
A. TÀI SẢN NGẮN HẠN	**100**		**1.508.236.473.290**	**1.638.901.206.529**
I. Tiền và các khoản tương đương tiền	**110**	**V.1**	**334.026.035.285**	**72.795.289.228**
1. Tiền	111		104.286.615.066	20.913.021.308
2. Các khoản tương đương tiền	112		229.739.420.219	51.882.267.920
II. Các khoản đầu tư tài chính ngắn hạn	**120**	**V.2a**	**17.175.006.612**	**116.053.000.000**
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		17.175.006.612	116.053.000.000
III. Các khoản phải thu ngắn hạn	**130**		**573.030.064.782**	**625.405.543.314**
1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	V.3	133.503.824.930	126.323.892.796
2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	V.4a	137.586.022.871	322.882.173.180
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.5	179.808.521.316	65.728.521.316
6. Phải thu ngắn hạn khác	136	V.6a	145.110.014.222	110.535.703.045
7. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	137	V.3,6	(22.978.318.557)	(64.747.023)
8. Tài sản thiếu chờ xử lý	139		-	-
IV. Hàng tồn kho	**140**	**V.7**	**580.480.876.429**	**814.499.366.428**
1. Hàng tồn kho	141		580.552.212.774	817.283.610.064
2. Dự phòng giảm giá hàng tồn kho	149		(71.336.345)	(2.784.243.636)
V. Tài sản ngắn hạn khác	**150**		**3.524.490.182**	**10.148.007.559**
1. Chi phí trả trước ngắn hạn	151	V.12a	410.448.429	268.855.527
2. Thuế GTGT được khấu trừ	152		3.099.580.100	8.759.800.073
3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	153	V.15b	14.461.653	1.119.351.959
4. Giao dịch mua bán lại trái phiếu Chính phủ	154		-	-
5. Tài sản ngắn hạn khác	155		-	-

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2022

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	31/12/2022	01/01/2022
B. TÀI SẢN DÀI HẠN	**200**		**490.848.224.753**	**359.669.324.616**
I. Các khoản phải thu dài hạn	**210**		**262.653.080.000**	**117.085.000.000**
1. Phải thu dài hạn của khách hàng	211		-	-
2. Trả trước cho người bán dài hạn	212	V.4b	17.300.000.000	47.300.000.000
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		-	-
6. Phải thu dài hạn khác	216	V.6b	249.853.080.000	69.785.000.000
7. Dự phòng phải thu dài hạn khó đòi	219	V.4b	(4.500.000.000)	-
II. Tài sản cố định	**220**		**11.567.699.222**	**10.313.051.532**
1. Tài sản cố định hữu hình	221	V.9	9.475.670.718	8.365.398.032
- Nguyên giá	*222*		*36.707.709.417*	*34.059.196.690*
- Giá trị hao mòn luỹ kế	*223*		*(27.232.038.699)*	*(25.693.798.658)*
2. Tài sản cố định thuê tài chính	224		-	-
- Nguyên giá	*225*		-	-
- Giá trị hao mòn luỹ kế	*226*		-	-
2. Tài sản cố định vô hình	227	V.10	2.092.028.504	1.947.653.500
- Nguyên giá	*228*		*2.159.623.500*	*1.984.623.500*
- Giá trị hao mòn luỹ kế	*229*		*(67.594.996)*	*(36.970.000)*
III. Bất động sản đầu tư	**230**	**V.11**	**117.987.762.036**	**120.774.876.416**
- Nguyên giá	231		133.781.490.188	133.781.490.188
- Giá trị hao mòn luỹ kế	232		(15.793.728.152)	(13.006.613.772)
IV. Tài sản dở dang dài hạn	**240**		**6.815.130.070**	**3.190.437.043**
1. Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang dài hạn	241		-	-
2. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	242	V.8	6.815.130.070	3.190.437.043
V. Các khoản đầu tư tài chính dài hạn	**250**	**V.2b**	**79.795.626.478**	**96.172.263.034**
1. Đầu tư vào công ty con	251		-	-
2. Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết	252		60.496.001.859	80.979.761.341
3. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	253		7.138.133.200	3.224.793.200
4. Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn	254		-	-
5. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	255		12.161.491.419	11.967.708.493
VI. Tài sản dài hạn khác	**260**		**12.028.926.947**	**12.133.696.591**
1. Chi phí trả trước dài hạn	261	V.12b	10.003.213.814	11.108.774.736
2. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	262		2.025.713.133	1.024.921.855
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**		**1.999.084.698.043**	**1.998.570.531.145**

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2022

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

NGUỒN VỐN	Mã số	Thuyết minh	31/12/2022	01/01/2022
C. NỢ PHẢI TRẢ	**300**		**1.119.066.546.358**	**1.300.968.568.978**
I. Nợ ngắn hạn	**310**		**867.950.198.702**	**1.040.397.198.962**
1. Phải trả cho người bán ngắn hạn	311	V.13	9.555.946.091	11.899.540.282
2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312	V.14	26.014.280.950	388.557.152.273
3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313	V.15a	103.558.714.306	23.427.948.612
4. Phải trả người lao động	314		6.561.333.666	3.877.293.708
5. Chi phí phải trả ngắn hạn	315	V.16	233.749.259.669	258.824.861.517
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.19a	23.666.995	34.315.278
9. Phải trả ngắn hạn khác	319	V.17a	214.327.109.650	54.858.045.836
10. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	320	V.18a	267.212.011.137	290.625.916.057
11. Dự phòng phải trả ngắn hạn	321		-	-
12. Quỹ khen thưởng, phúc lợi	322		6.947.876.238	8.292.125.399
13. Quỹ bình ổn giá	323		-	-
14. Giao dịch mua bán lại trái phiếu Chính phủ	324		-	-
II. Nợ dài hạn	**330**		**251.116.347.656**	**260.571.370.016**
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.19b	175.321.458.501	180.109.700.247
7. Phải trả dài hạn khác	337	V.17b	29.301.559.560	19.279.513.440
8. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	338	V.18b	45.000.000.000	60.000.000.000
9. Trái phiếu chuyển đổi	339		-	-
10. Cổ phiếu ưu đãi	340		-	-
11. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả	341		1.493.329.595	1.182.156.329
12. Dự phòng phải trả dài hạn	342		-	-
13. Quỹ phát triển khoa học và công nghệ	343		-	-

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2022

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

NGUỒN VỐN	Mã số	Thuyết minh	31/12/2022	01/01/2022
D. VỐN CHỦ SỞ HỮU	**400**		**880.018.151.685**	**697.601.962.167**
I. Vốn chủ sở hữu	**410**	**V.20**	**879.841.392.170**	**697.425.202.652**
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		240.497.934.670	59.466.939.442
- LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối năm trước	*421a*		*25.118.540.598*	*24.651.240.868*
- LNST chưa phân phối năm nay	*421b*		*215.379.394.072*	*34.815.698.574*
12. Nguồn vốn đầu tư XDCB	422		-	-
13. Lợi ích cổ đông không kiểm soát	429		37.240.152.593	35.854.958.303
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**		**1.999.084.698.043**	**1.998.570.531.145**

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

Hồ Chí Minh, Việt Nam
Ngày 09 tháng 3 năm 2023

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT

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

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Năm 2022	Năm 2021
1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01	VI.1	655.760.353.181	172.807.231.561
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	654.437.530.026	172.807.231.561
4. Giá vốn hàng bán	11	VI.4	318.533.957.228	52.677.265.553
5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ (20 = 10 -11)	**20**		**335.903.572.798**	**120.129.966.008**
6. Doanh thu hoạt động tài chính	21	VI.5	64.205.375.922	7.530.131.886
7. Chi phí tài chính	22	VI.6	26.909.116.110	23.273.710.518
Trong đó: Chi phí lãi vay	*23*		*26.141.594.067*	*23.273.710.518*
8. Phần lãi (/hoặc lỗ) trong công ty liên doanh, liên kết	24		(1.095.412.896)	(808.980.811)
9. Chi phí bán hàng	25	VI.7a	417.680.442	-
10. Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	VI.7b	108.288.247.954	37.004.617.082
11. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh (30 = 20 + (21 - 22) + 24 - (25 + 26))	**30**		**263.398.491.318**	**66.572.789.483**
12. Thu nhập khác	31	VI.8	1.437.687.124	732.693.220
13. Chi phí khác	32	VI.9	2.033.337.505	1.234.258.200
14. Lợi nhuận khác (40 = 31 - 32)	**40**		**(595.650.381)**	**(501.564.980)**
15. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế (50 = 30 + 40)	**50**		**262.802.840.937**	**66.071.224.503**
16. Chi phí thuế TNDN hiện hành	51	VI.10	47.516.291.703	20.122.956.393
17. Chi phí thuế TNDN hoãn lại	52		(689.618.012)	(759.717.558)
18. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp (60 = 50 - 51 -52)	**60**		**215.976.167.246**	**46.707.985.668**
Cổ đông của Công ty mẹ	61		215.379.394.072	34.815.698.574
Cổ đông không kiểm soát	62		596.773.174	11.892.287.094
19. Lãi cơ bản trên cổ phiếu	**70**	**VI.11**	**3.590**	**556**
20. Lãi suy giảm trên cổ phiếu	**71**	**VI.12**	**3.590**	**556**

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

Hồ Chí Minh, Việt Nam
Ngày 09 tháng 3 năm 2023

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT

(Theo phương pháp gián tiếp)

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

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Năm 2022	Năm 2021
I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH				
1. Lợi nhuận trước thuế	01		**262.802.840.937**	**66.071.224.503**
2. Điều chỉnh cho các khoản:				
- Khấu hao tài sản cố định và bất động sản đầu tư	02	V.9->11	4.355.979.417	4.111.876.084
- Các khoản dự phòng	03	VI.4,7	24.700.664.243	2.848.990.659
- Lãi, lỗ chênh lệch tỷ giá hối đoái do đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ	04	VI.6	100.046.120	-
- Lãi, lỗ từ hoạt động đầu tư	05		(39.466.628.606)	(7.228.166.778)
- Chi phí lãi vay	06	VI.6	26.141.594.067	23.273.710.518
- Các khoản điều chỉnh khác	07		-	-
3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động	**08**		**278.634.496.178**	**89.077.634.986**
- Tăng (-), giảm (+) các khoản phải thu	09		39.261.264.031	169.108.718.743
- Tăng (-), giảm (+) hàng tồn kho	10		236.731.397.290	(60.313.167.189)
- Tăng (+), giảm (-) các khoản phải trả (không kể lãi vay phải trả, thuế thu nhập phải nộp)	11		(169.064.360.340)	(15.033.626.147)
- Tăng (-), giảm (+) chi phí trả trước	12		2.349.162.310	16.931.320.420
- Tăng (-), giảm (+) chứng khoán kinh doanh	13		-	-
- Tiền lãi vay đã trả	14		(28.689.728.445)	(22.382.581.307)
- Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	15	V.15	(19.485.251.826)	(19.919.397.852)
- 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**		**339.736.979.198**	**157.468.901.654**
II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ				
1. Tiền chi để mua sắm, xây dựng TSCĐ và các TSDH khác	21		(5.917.933.027)	(5.175.878.242)
2. Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán TSCĐ và các TSDH khác	22		-	391.319.293
3. Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác	23		(155.442.006.612)	(138.311.617.109)
4. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác	24		110.240.000.000	27.281.700.000
5. Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	25		(3.913.340.000)	(20.291.019.189)
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		49.733.487.130	4.669.044.917
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	**30**		**(5.299.792.509)**	**(131.436.450.330)**

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT

(Theo phương pháp gián tiếp)

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

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Năm 2022	Năm 2021
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	136.808.925.900	274.174.115.865
4. Tiền trả nợ gốc vay	34	IX.2	(175.990.280.820)	(182.900.590.808)
5. Tiền trả nợ gốc thuê tài chính	35		-	-
6. Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu	36		(33.925.039.592)	(88.843.944.282)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính	**40**		**(73.106.394.512)**	**2.429.580.775**
Lưu chuyển tiền thuần trong năm (50 = 20+ 30 + 40)	**50**		**261.330.792.177**	**28.462.032.099**
Tiền và tương đương tiền đầu năm	**60**		**72.795.289.228**	**44.333.257.129**
Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ	61		(100.046.120)	-
Tiền và tương đương tiền cuối năm (70 = 50+60+61)	**70**	**V.1**	**334.026.035.285**	**72.795.289.228**

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

Hồ Chí Minh, Việt Nam
Ngày 09 tháng 3 năm 2023

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

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

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 ngày 26 tháng 11 năm 2021 được cấp bởi Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hồ Chí Minh.

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

Không có.

6. Cấu trúc doanh nghiệp

6.1. Tổng số các Công ty con

Số lượng các Công ty con : mười (10) công ty con.

6.2. Danh sách các công ty con được hợp nhất

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2022, 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%
Trụ sở hoạt động: 63 - 65 Điện Biên Phủ, phường 15, quận Bình Thạnh, Tp. HCM, Việt Nam.				
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%
Trụ sở hoạt động: 63 - 65 Điện Biên Phủ, phường 15, quận Bình Thạnh, Tp. HCM, Việt Nam.				
3. Công ty Cổ phần Tin học Smartway	Lập trình máy vi tính	93,00%	93,00%	93,00%
Trụ sở hoạt động: 63 - 65 Điện Biên Phủ, phường 15, quận Bình Thạnh, Tp. HCM, Việt Nam.				

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

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

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

6.2. 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*
4. Công ty TNHH Sài Gòn Vĩnh Khang	Sản xuất hàng trang trí nội thất	80,00%	80,00%	80,00%
Trụ sở hoạt động: 63 - 65 Điện Biên Phủ, phường 15, quận Bình Thạnh, Tp. HCM, Việt Nam.				
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%
Trụ sở hoạt động: Tầng 8 Tòa nhà 63 - 65 Điện Biên Phủ, phường 15, quận Bình Thạnh, Tp. HCM, Việt Nam.				
6. Công ty TNHH MTV Địa ốc Sài Gòn Nam Đô	Xây dựng, kinh doanh bất động sản	100,00%	100,00%	100,00%
Trụ sở hoạt động: 63-65 Điện Biên Phủ, phường 15, quận Bình Thạnh, Tp. HCM, Việt Nam.				
7. Công ty TNHH Kinh doanh Bất động sản Sài Gòn	Xây dựng, kinh doanh bất động sản	100,00%	100,00%	100,00%
Trụ sở hoạt động: 63 - 65 Điện Biên Phủ, phường 15, quận Bình Thạnh, Tp. HCM, Việt Nam.				
8. Công ty TNHH MTV Địa ốc Sài Gòn Hòa Bình	Xây dựng, kinh doanh bất động sản	100,00%	100,00%	100,00%
Trụ sở hoạt động: Tiểu khu 3, thị trấn Lương Sơn, huyện Lương Sơn, tỉnh Hòa Bình, Việt Nam.				

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2022, 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	42,00%	9,30%	51,30%
Trụ sở hoạt động: 63 - 65 Điện Biên Phủ, Phường 15, Quận Bình Thạnh, Tp. Hồ Chí Minh.				

6.3. Danh sách các Công ty con theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp nhưng chưa hoàn tất việc góp vốn.

Tên Công ty và địa chỉ	*Hoạt động chính*	*Tỷ lệ vốn góp*	*Tỷ lệ sở hữu*	*Tỷ lệ quyền biểu quyết*
Công ty TNHH Đầu tư Ngọc Tước	Xây dựng, kinh doanh bất động sản	100,00%	100,00%	100,00%
Trụ sở hoạt động: 63 - 65 Điện Biên Phủ, phường 15, quận Bình Thạnh, Tp. HCM, Việt Nam.				

6.4. 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	*Hoạt động chính*	*Tỷ lệ vốn góp*	*Tỷ lệ sở hữu*	*Tỷ lệ quyền biểu quyết*
Công ty Cổ phần Đầu tư Kinh doanh Bất động sản Thái Bình Dương (tên cũ là Công ty TNHH Hải Sinh Nguyên)	Kinh doanh bất động sản	46,96%	46,96%	46,96%
Công ty Cổ phần Nhà hàng Kần Kầu	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 Sài Gòn Phú Quốc	Xây dựng, kinh doanh bất động sản	50,00%	50,00%	50,00%
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 năm tài chính tương ứng.

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 Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam theo hướng dẫn tại Thông tư số 200/2014/TT-BTC được Bộ Tài chính Việt Nam ban hành ngày 22/12/2014 và các thông tư sửa đổi, bổ sung.

Nhóm Công ty áp dụng Thông tư 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

Chúng tôi đã thực hiện công việc kế toán lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất theo các chuẩn mực kế toán Việt Nam, chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan. Báo cáo tài chính hợp nhất đã được trình bày một cách trung thực và hợp lý về tình hình tài chính hợp nhất, kết quả kinh doanh hợp nhất và các luồng tiền của doanh nghiệp.

Việc lựa chọn số liệu và thông tin cần phải trình bày trong bản Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất được thực hiện theo nguyên tắc trọng yếu quy định tại chuẩn mực kế toán Việt Nam số 21 "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 2022.

1. Cơ sở hợp nhất báo cáo tài chính (tiếp theo)

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 nằm 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.

2. 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.

3. 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 và các khoản cho vay 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.

Nguyên tắc kế toán đối với 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.

3. 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.

4. 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...

5. 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.

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

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.

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.

6. 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.

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

7.1. 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.

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

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.

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.

7.2. 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.

7.3. Phương pháp khấu hao TSCĐ

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.

8. 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.

9. 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.

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

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.

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*

10. 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 chí 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.

11. 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.

12. 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.

13. 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.

14. 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".

15. 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.

16. 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.

17. 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".

18. 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.

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.

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

Doanh thu hợp đồng xây dựng (tiếp theo)

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.

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 ký 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 ký 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.

19. 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.

20. 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.

21. 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 là 20%.

22. 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.

22. Nguyên tắc ghi nhận lãi trên cổ phiếu (tiếp theo)

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.

23. 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.

24. 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.

25. 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	**31/12/2022**	**01/01/2022**
Tiền	**104.286.615.066**	**20.913.021.308**
Tiền mặt	5.716.481.630	4.373.584.032
Tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn	98.570.133.436	16.539.437.276
Các khoản tương đương tiền	**229.739.420.219**	**51.882.267.920**
Tiền gửi có kỳ hạn không quá 3 tháng (*)	229.739.420.219	51.882.267.920
Cộng	**334.026.035.285**	**72.795.289.228**

(*) Trong đó, khoản tiền gửi có kỳ hạn 3 tháng với giá trị 152.231.750.000 VND đang được cầm cố bảo lãnh cho nghĩa vụ hoàn trả tiền đặt cọc (xem thuyết minh IX.1).

2. Các khoản đầu tư tài chính: Xem thuyết minh trang 49-50.

3. Phải thu của khách hàng	**31/12/2022**		**01/01/2022**	
	Giá trị	**Dự phòng**	**Giá trị**	**Dự phòng**
Ngắn hạn				
Phải thu các khách hàng mua căn hộ (*)	114.379.132.820	-	116.562.764.897	-
Phải thu khách hàng là các bên liên quan (xem thuyết minh X.3)	1.979.608.624	(19.613.440)	2.498.151.368	-
Khách hàng khác	17.145.083.486	(122.705.117)	7.262.976.531	(64.747.023)
Cộng	**133.503.824.930**	**(142.318.557)**	**126.323.892.796**	**(64.747.023)**

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

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

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

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

4. Trả trước cho người bán	31/12/2022		01/01/2022	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
a. Ngắn hạn	**137.586.022.871**	**-**	**322.882.173.180**	**-**
Các cổ đông của Công ty Cổ phần Xây dựng Sài Gòn Kim Hảo	-	-	222.882.934.000	-
Ông Nguyễn Đại Nguyên (1)	30.350.000.000	-	35.350.000.000	-
Trung tâm phát triển quỹ đất huyện Lương Sơn, Hòa Bình (2)	27.011.770.168	-	-	-
Trả trước cho người bán là các bên liên quan (xem thuyết minh X.3)	2.000.000.000	-	2.000.000.000	-
Các đối tượng khác	78.224.252.703	-	62.649.239.180	-
b. Dài hạn	**17.300.000.000**	**(4.500.000.000)**	**47.300.000.000**	**-**
Bà Nguyễn Thị Vân	-	-	20.000.000.000	-
Ông Lê Tấn Phát	-	-	10.000.000.000	-
Các đối tượng khác	17.300.000.000	(4.500.000.000)	17.300.000.000	-
Cộng	**154.886.022.871**	**(4.500.000.000)**	**370.182.173.180**	**-**

(1) Khoản trả trước cho Ông Nguyễn Đại Nguyên để thực hiện đền bù, nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất và các thủ tục cần thiết cho các dự án của Nhóm Công ty.

(2) Khoản trả trước cho trung tâm phát triển quỹ đất huyện Lương Sơn, tỉnh Hòa Bình để thực hiện bồi thường, giải phóng mặt bằng dự án Khu đô thị sinh thái Việt Xanh (giai đoạn 1) tại xã Tân Vinh, huyện Lương Sơn, tỉnh Hòa Bình.

5. Phải thu về cho vay	31/12/2022		01/01/2022	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
Ngắn hạn	**179.808.521.316**	**-**	**65.728.521.316**	**-**
Công ty TNHH Du lịch Tiến Phú (1)	30.000.000.000	-	30.000.000.000	-
Công ty Cổ phần Xây dựng Sài Gòn Phố (2)	22.350.000.000	-	22.200.000.000	-
Công ty Cổ phần Điện máy Thành phố Hồ Chí Minh (3)	35.000.000.000	-	-	-
Ông Hoàng Quang Thành (4)	50.000.000.000	-	-	-
Phải thu về cho vay là các bên liên quan (xem thuyết minh X.3)	16.385.700.000	-	4.965.700.000	-
Các tổ chức, cá nhân khác	26.072.821.316	-	8.562.821.316	-
Cộng	**179.808.521.316**	**-**	**65.728.521.316**	**-**

5. Phải thu về cho vay (tiếp theo)

(1) Phải thu từ Công ty TNHH Du lịch Tiến Phú theo hợp đồng vay số 02/2019/HĐVT ngày 30/01/2019 với số tiền 30.000.000.000 VND, lãi suất 12%/năm thời hạn vay 3 tháng, ngày trả nợ vay: 30/4/2019. Tài sản đảm bảo là quyền sử dụng đất có diện tích 20.900m2 tại khu du lịch Tiến Phú, xã Tiến Thành, Thành phố Phan Thiết, tỉnh Bình Thuận. Trong đó, diện tích đã được cấp Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất là 12.915m2 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bình Thuận cấp ngày 23/5/2007. Khoản cho vay này đang được cơ quan thi hành án Thành phố Phan Phiết thụ lý, giải quyết theo Quyết định thi hành án theo đơn yêu cầu số 792/QĐ-CCTHADS ngày 26 tháng 5 năm 2022 của Chi cục thi hành án dân sự thành phố Phan Thiết. Ban Tổng Giám đốc Nhóm Công ty đánh giá rằng khả năng thu hồi đối với khoản phải thu này không bị suy giảm do giá trị tài sản đảm bảo thu hồi được lớn hơn khoản cho vay này.

(2) Khoản cho Công ty Cổ phần Xây dựng Sài Gòn Phố vay theo hợp đồng số 07/2019/HĐVV ngày 01/10/2019, số 08/2019/HĐVV ngày 01/10/2019 và các phụ lục, biên bản làm việc kèm theo.Và hợp đồng cho vay số 01/HĐVV-2022 ngày 27/4/2022. Lãi suất cho vay: 1%/tháng. 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 ba có liên quan là Bà Trần Thị Lệ Hằng. Đến thời điểm lập báo cáo tài chính hợp nhất này, Nhóm Công ty đang trong quá trình khởi kiện Công ty Cổ phần Xây dựng Sài Gòn Phố để thu hồi khoản vay trên và đã sang tên sở hữu được 02 tài sản trong 04 tài sản đảm bảo cho hợp đồng vay này.

(3) Phải thu từ Công ty Cổ phần Điện máy Thành phố Hồ Chí Minh theo các hợp đồng vay vốn số 10/2022/HĐVV-SGR ngày 28/7/2022 và số 14/2022/HĐVV-SGR ngày 29/9/2022; Số tiền cho vay: 35.000.000.000 VND; Lãi suất cho vay: 12%/năm; Thời hạn vay: 12 tháng. Tài sản đảm bảo: Tín chấp.

(4) Phải thu từ ông Hoàng Quang Thành theo hợp đồng vay vốn số 12/2022/HĐVV-SGR ngày 14/9/2022; Số tiền cho vay: 50.000.000.000 VND; Lãi suất cho vay: 11%/năm; Thời hạn vay: đến ngày 31/3/2023. Tài sản đảm bảo: Tín chấp.

6. Phải thu khác	**31/12/2022**		**01/01/2022**	
	Giá trị	**Dự phòng**	**Giá trị**	**Dự phòng**
a. Ngắn hạn	**145.110.014.222**	**(22.836.000.000)**	**110.535.703.045**	**-**
Ký cược, ký quỹ	1.614.100.000	-	26.338.770.014	-
Tạm ứng nhân viên (1)	53.482.660.383	-	25.476.763.140	-
Phải thu về hợp tác đầu tư	24.843.472.000	-	39.779.203.854	-
Ông Lâm Thành Gia (2)	*24.843.472.000*	-	*25.045.872.000*	-
Các cá nhân khác	-	-	*14.733.331.854*	-
Trung tâm Phát triển quỹ đất huyện Nhơn Trạch	3.900.666.051	-	8.160.999.000	-
Phải thu khác là các bên liên quan (xem thuyết minh X.3)	3.356.888.541	-	2.181.402.239	-
Phải thu khác	57.912.227.247	(22.836.000.000)	8.598.564.798	-
Nguyễn Thị Vân (3)	*45.000.000.000*	*(22.500.000.000)*	-	-
Phải thu khác	*12.912.227.247*	*(336.000.000)*	*8.598.564.798*	-

6. Phải thu khác (tiếp theo)	31/12/2022		01/01/2022	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
b. Dài hạn	**249.853.080.000**	-	**69.785.000.000**	-
Phải thu về hợp tác đầu tư	249.568.080.000	-	69.500.000.000	-
- Công ty Cổ phần Kim Tâm Hải (4)	*180.068.080.000*	-	-	-
- Chùa Ấn Giáo (5)	*33.700.000.000*	-	*33.700.000.000*	-
- Ông Nguyễn Mạnh Hùng (6)	*24.700.000.000*	-	*24.700.000.000*	-
- DA Mộc Bài - Tây Ninh (7)	*11.100.000.000*	-	*11.100.000.000*	-
Ký cược, ký quỹ	285.000.000	-	285.000.000	-
Cộng	**394.667.667.499**	**(22.836.000.000)**	**180.320.703.045**	-

(1) Chủ yếu là các khoản tạm ứng để thực hiện các dự án của Nhóm Công ty trong công tác đền bù, giải phóng mặt bằng.

(2) 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, Nhóm 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 tài chính này, Ban Tổng Giám đốc Nhóm 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 của Chi cục thi hành án dân sự quận 3.

(3) Khoản phải thu bà Nguyễn Thị Vân theo hợp đồng hứa mua, hứa bán số 15/HĐĐC ngày 15 tháng 9 năm 2017 và PLHĐ số 01 ngày 30/3/2018, theo đó Nhóm Công ty đã ứng trước cho bà Nguyễn Thị Vân để nhận chuyển nhượng lô đất tọa lạc tại Phường An Phú Đông, Quận 12, Thành phố Hồ Chí Minh. Theo Quyết định số 62/2022/KN-DS ngày 27/6/2022 của Tòa án nhân dân cấp cao tại thành phố Hồ Chí Minh và thông báo số 13777/TB-CTHADS ngày 27/7/2022 của Cục thi hành dân sự thành phố Hồ Chí Minh về việc tạm đình chỉ thi hành án, Nhóm Công ty đã trích lập dự phòng dựa trên đánh giá khả năng thu hồi khoản phải thu này.

(4) Phải thu Công ty Cổ phần Kim Tâm Hải theo hợp đồng hợp tác đầu tư số 03/HĐHTĐT/SGR-KTH ngày 19/8/2022, phụ lục số 02/PL.HĐHTĐT/SGR-KTH ngày 25/10/2022 và 03/HĐHTĐT-2022 ngày 03/12/2022 giữa Nhóm Công ty và Công ty Cổ phần Kim Tâm Hải. Theo đó, Nhóm Công ty đã góp 180.068.080.000 VND cho Công ty Cổ phần Kim Tâm Hải để đầu tư phát triển và kinh doanh một phần dự án khu nhà vườn Kim Tâm Hải có tổng diện tích khoảng 110.000 m2 tại ấp 4A, xã Bình Mỹ, huyện Củ Chi, thành phố Hồ Chí Minh. Nhóm Công ty được phân chia lợi nhuận là 60% lợi nhuận từ kinh doanh sản phẩm khu đất hợp tác.

(5) Thỏa thuận hợp tác đầu tư số 09/HTĐT/2019 ngày 05/10/2019 được ký giữa Công ty Cổ phần Tổng Công ty Cổ phần Địa ốc Sài Gòn (Tổng Công ty) và Chùa Ấn Giáo. Đến thời điểm lập báo cáo này, Tổng Công ty và Chùa Ấn Giáo đang phối hợp thực hiện các thủ tục pháp lý theo quy định để thực hiện đầu tư dự án.

(6) Khoản góp vốn theo hợp đồng liên doanh số 02/2020/HĐLD ngày 17/3/2020 với ông Nguyễn Mạnh Hùng để thực hiện dự án khu dân cư đô thị trên khu đất có diện tích khoảng 6 hecta tại khu phố 4, thị trấn An Thới, huyện Phú Quốc, tỉnh Kiên Giang. Đến thời điểm lập báo cáo tài chính này, các bên đang tiến hành các thủ tục pháp lý để thành lập công ty liên doanh theo quy định.

6. Phải thu khác (tiếp theo)

(7) 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, với tỷ lệ vốn góp thỏa thuận là 20% với giá phí nhận chuyển nhượng là 11,1 tỷ đồng. Chủ đầu tư đang thực hiện thủ tục pháp lý để thực hiện dự án và dự án đang được triển khai theo đúng tiến độ. Ban Tổng Giám đốc Nhóm Công ty nhận định dự án trên là có tiềm năng và thu được lợi nhuận trong tương lai.

7. Hàng tồn kho	**31/12/2022**		**01/01/2022**	
	Giá gốc	**Dự phòng**	**Giá gốc**	**Dự phòng**
Nguyên liệu, vật liệu	17.341.017.924	(71.336.345)	15.505.739.004	(2.784.243.636)
Công cụ, dụng cụ	25.660.110	-	25.660.110	-
Chi phí SX, KD dở dang (*)	543.862.372.119	-	789.750.817.312	-
Thành phẩm bất động sản	4.636.794.790	-	4.636.794.790	-
Hàng hóa bất động sản	14.686.367.831	-	7.364.598.848	-
Cộng	**580.552.212.774**	**(71.336.345)**	**817.283.610.064**	**(2.784.243.636)**

(*) Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang của các dự án chủ yếu:	**31/12/2022**	**01/01/2022**
Dự án Hiệp Bình Chánh, thành phố Thủ Đức	-	283.955.708.109
Dự án An Phú Đông, quận 12	32.604.105.315	31.737.644.071
Dự án An Phú River View, thành phố Thủ Đức (An Phú 1) (1)	35.080.109.426	29.839.135.201
Dự án An Phú Residences, thành phố Thủ Đức (An Phú 2) (1)	73.660.421.472	71.603.624.643
Dự án Nhơn Trạch, tỉnh Đồng Nai	91.882.168.028	73.649.410.701
Dự án Văn Lâm, tỉnh Bình Thuận	30.227.561.582	28.859.550.139
Dự án đường Phú Định, phường 16, quận 8, Tp. HCM	69.115.315.377	63.855.684.403
Dự án tại Phan Huy Chú, phường 02, TP. Vũng Tàu (2)	111.345.272.727	111.345.272.727
Dự án An Phú, Bình Dương	60.334.768.217	57.604.843.287
Các công trình, dự án khác	39.612.605.049	37.299.944.031
Cộng	**543.862.372.119**	**789.750.817.312**

(1) Nhóm Công ty đã ký hợp đồng hứa chuyển nhượng hứa nhận chuyển nhượng Dự án An Phú River View, Quận Thủ Đức (An Phú 1) và dự án An Phú Residences, Quận Thủ Đức (An Phú 2) với Công ty TNHH Đầu tư Sài Gòn Riverside. Theo đó, sau khi Công ty được cấp Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất và được chấp thuận cho phép chuyển nhượng của cơ quan Nhà nước có thẩm quyền thì Nhóm Công ty sẽ chuyển nhượng toàn bộ dự án An Phú 1 và An Phú 2 cho Công ty TNHH Đầu tư Sài Gòn Riverside.

(2) Là giá trị đất mua 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.

- Các dự án trên 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.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

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

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

8. Tài sản dở dang dài hạn

	31/12/2022	01/01/2022
Xây dựng cơ bản dở dang	**6.815.130.070**	**3.190.437.043**
Chi phí xây dựng phần mềm	5.531.048.252	3.190.437.043
Mua sắm tài sản cố định	1.284.081.818	-
Cộng	**6.815.130.070**	**3.190.437.043**

9. Tài sản cố định hữu hình (Xem thuyết minh trang 51)

10. 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	-	36.970.000	**1.984.623.500**
Tăng do hợp nhất	-	*175.000.000*	-	*175.000.000*
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	-	-	36.970.000	**36.970.000**
Tăng do hợp nhất	-	*13.125.000*	-	**13.125.000**
Khấu hao trong năm	-	*17.499.996*	-	***17.499.996***
Số dư cuối năm	-	30.624.996	36.970.000	**67.594.996**
Giá trị còn lại				
Số dư đầu năm	1.947.653.500	-	-	**1.947.653.500**
Số dư cuối năm	1.947.653.500	144.375.004	-	**2.092.028.504**

- 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 - CN Đông Sài Gòn (Chi tiết xem Thuyết minh số 18 - Vay và nợ thuê tài chính).

11. 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	13.006.613.772	**13.006.613.772**
Khấu hao trong năm	*2.787.114.380*	***2.787.114.380***
Số dư cuối năm	15.793.728.152	**15.793.728.152**
Giá trị còn lại		
Số dư đầu năm	120.774.876.416	**120.774.876.416**
Số dư cuối năm	117.987.762.036	**117.987.762.036**

(*) Giá trị các tầng trung tâm thương mại của tòa nhà số 79 - 81 Nguyễn Xí được tạm tính theo dự toán ban đầu của dự án. Giá trị này sẽ được Nhóm Công ty quyết toán khi dự án hoàn thành.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

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

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

12. Chi phí trả trước

	31/12/2022	01/01/2022
a. Ngắn hạn	**410.448.429**	**268.855.527**
Công cụ, dụng cụ	381.357.517	218.748.951
Chi phí trả trước khác	29.090.912	50.106.576
b. Dài hạn	**10.003.213.814**	**11.108.774.736**
Công cụ, dụng cụ	339.509.237	646.637.574
Chi phí dịch vụ tiếp thị và phân phối căn hộ	9.521.393.063	10.166.829.541
Chi phí trả trước khác	142.311.514	295.307.621
Cộng	**10.413.662.243**	**11.377.630.263**

13. Phải trả người bán

	31/12/2022		01/01/2022	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
Ngắn hạn	**9.555.946.091**	**9.555.946.091**	**11.899.540.282**	**11.899.540.282**
Các khách hàng liên quan đội xây dựng số 11 - Đinh Ngọc Hưng	2.025.088.644	2.025.088.644	4.661.377.126	4.661.377.126
Các bên liên quan (xem thuyết minh X.3)	1.891.974.612	1.891.974.612	477.750.000	477.750.000
Các đối tượng khác	5.638.882.835	5.638.882.835	6.760.413.156	6.760.413.156
Cộng	**9.555.946.091**	**9.555.946.091**	**11.899.540.282**	**11.899.540.282**

14. Người mua trả tiền trước

	31/12/2022	01/01/2022
Ngắn hạn	**26.014.280.950**	**388.557.152.273**
Công ty TNHH Đầu tư Sài Gòn Riverside	-	364.181.179.444
Các khách hàng khác	26.014.280.950	24.375.972.829
Cộng	**26.014.280.950**	**388.557.152.273**

15. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước

	01/01/2022	Số phải nộp trong năm	Số đã thực nộp trong năm	31/12/2022
a. Phải nộp				
Thuế giá trị gia tăng	316.792.603	55.600.198.076	464.419.438	55.452.571.241
Thuế thu nhập doanh nghiệp	19.341.826.123	46.587.662.716	19.485.251.826	47.372.866.000
Thuế thu nhập cá nhân	3.769.329.886	3.377.804.945	6.490.207.725	733.277.065
Thuế nhà đất, tiền thuê đất	-	2.308.883.745	2.308.883.745	-
Các loại thuế khác	-	475.155.269	475.155.269	-
Cộng	**23.427.948.612**	**108.349.704.751**	**29.223.918.003**	**103.558.714.306**

15. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước (tiếp theo)	**01/01/2022**	**Số phải nộp trong năm**	**Số đã thực nộp trong năm**	**31/12/2022**
b. Phải thu				
Thuế TNDN tạm nộp	943.090.640	928.628.987	-	14.461.653
Thuế TNCN tạm nộp	94.261.319	94.261.319	-	-
Các khoản phí, lệ phí và các khoản phải nộp khác	82.000.000	82.000.000	-	-
Cộng	**1.119.351.959**	**1.104.890.306**	**-**	**14.461.653**

16. Chi phí phải trả ngắn hạn	**31/12/2022**	**01/01/2022**
Chi phí dự án Cao ốc An Bình, quận Tân Phú	35.467.984.691	37.559.563.119
Chi phí dự án Khu dân cư Phú Hội	19.533.000.000	-
Chi phí dự án Saigonres Plaza	161.200.272.173	161.225.086.549
Chi phí dự án Hiệp Bình Chánh, thành phố Thủ Đức	-	27.018.623.925
Các khoản trích trước khác	17.548.002.805	33.021.587.924
Cộng	**233.749.259.669**	**258.824.861.517**

17. Phải trả khác	**31/12/2022**	**01/01/2022**
a. Ngắn hạn		
Bảo hiểm xã hội, bảo hiểm y tế, bảo hiểm thất nghiệp	218.161.691	883.587.892
Nhận ký quỹ, ký cược ngắn hạn (1)	168.670.824.436	15.909.224.436
Phải trả phí bảo trì dự án chung cư	9.824.442.106	9.824.442.106
Phải trả cổ tức cho cổ đông	8.239.414.965	9.615.360.057
Phải trả khác là các bên liên quan (xem thuyết minh X.3)	3.666.362.882	3.744.862.882
Các khoản phải trả, phải nộp khác	23.707.903.570	14.880.568.463
Cộng	**214.327.109.650**	**54.858.045.836**
b. Dài hạn		
Nhận ký quỹ dài hạn	249.853.200	241.807.080
Công ty TNHH Bất động sản R.E.E (xem thuyết minh X.3) (2)	29.051.706.360	19.037.706.360
Cộng	**29.301.559.560**	**19.279.513.440**

(1) Trong đó, nhận ký quỹ của Công ty TNHH Đầu tư Sài Gòn Riverside với số tiền là 152.231.750.000 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 về việc thực hiện chuyển nhượng dự án An Phú River View (An Phú 1) và dự án An Phú Residences (An Phú 2).

(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.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

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

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

18. Vay và nợ thuê tài chính	31/12/2022		01/01/2022	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
a. Vay ngắn hạn	**267.212.011.137**	**267.212.011.137**	**290.625.916.057**	**290.625.916.057**
Tại Công ty Cổ phần Tổng Công ty Cổ phần Địa ốc Sài Gòn	**207.312.011.137**	**207.312.011.137**	**258.625.916.057**	**258.625.916.057**
Các cá nhân (1)	118.833.349.000	118.833.349.000	177.967.666.000	177.967.666.000
Công ty TNHH Địa ốc Tuấn Minh (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	-	-
Ngân hàng TMCP Phát triển TP.HCM - CN Nguyễn Đình Chiểu	-	-	37.179.587.920	37.179.587.920
Vay dài hạn đến hạn trả	15.000.000.000	15.000.000.000	20.000.000.000	20.000.000.000
Ngân hàng Agribank-CN Đông Sài Gòn	*15.000.000.000*	*15.000.000.000*	*20.000.000.000*	*20.000.000.000*
Tại Công ty TNHH Kinh doanh BĐS Sài Gòn	**29.800.000.000**	**29.800.000.000**	**30.000.000.000**	**30.000.000.000**
Vay cá nhân	2.000.000.000	2.000.000.000	-	-
Ngân hàng TMPCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam (4)	27.800.000.000	27.800.000.000	30.000.000.000	30.000.000.000
Tại Công ty TNHH MTV Địa ốc Sài Gòn Nam Đô	**30.000.000.000**	**30.000.000.000**	**2.000.000.000**	**2.000.000.000**
Ngân hàng Agribank-CN Đông Sài Gòn (5)	30.000.000.000	30.000.000.000	-	-
Phạm Đình Thành	-	-	2.000.000.000	2.000.000.000
Tại Công ty Cổ phần Smart Express	**100.000.000**	**100.000.000**	**-**	**-**
Phạm Thái	100.000.000	100.000.000	-	-
b. Vay dài hạn	**45.000.000.000**	**45.000.000.000**	**60.000.000.000**	**60.000.000.000**
Ngân hàng Agribank-CN Đông Sài Gòn (5)	45.000.000.000	45.000.000.000	60.000.000.000	60.000.000.000
Cộng	**312.212.011.137**	**312.212.011.137**	**350.625.916.057**	**350.625.916.057**

(1) Khoản vay từ các cá nhân nhằm bổ sung vốn lưu động với lãi suất dao động từ 10,5% đến 11%/năm. Các khoản vay này không có tài sản đảm bảo (*).

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

(*) Trong đó, các khoản vay cá nhân các bên liên quan bao gồm	**31/12/2022**	**01/01/2022**
Ông Phạm Thu	42.870.033.000	85.736.800.000
Ông Phạm Đình Thành	14.000.000.000	16.000.000.000
Bà Trần Thị Tuyết Mai	7.207.437.000	7.207.437.000
Bà Trần Thị Ga	15.000.000.000	25.000.000.000
Bà Nguyễn Thị Nguyến	2.641.379.000	2.641.379.000
Ông Thái Quốc Dương	400.000.000	400.000.000
Ông Phạm Tuấn	12.500.000.000	12.500.000.000
Cộng	**94.618.849.000**	**149.485.616.000**

(2) Khoản vay từ Công ty TNHH Địa ốc Tuấn Minh theo hợp đồng tín dụng số 03/HĐVT ngày 02/10/2019 và các phụ lục đính kèm. Số tiền vay là 29.000.000.000 VND. Lãi suất là 8,5%/năm. Mục đích vay để sử dụng cho hoạt động sản xuất kinh doanh. Tài sản đảm bảo: tín chấp. Số dư cuối năm là 23.478.662.137 VND.

(3) Khoản vay từ Công ty Cổ phần XNK Dịch vụ và Đầu Tư Việt Nam - CN Vicosimex Miền Nam

Khoản vay theo hợp đồng cho vay vốn số 143/VIC-SGR ngày 05/9/2022. Thời hạn vay 6 tháng. Lãi suất vay là 11%/năm. Tài sản đảm bảo: tín chấp. Số dư cuối năm là: 50.000.000.000 VND.

(4) Khoản vay của Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam theo hợp đồng số 02.54/2021/13008181/HĐTD ngày 23/5/2022; thời hạn vay: 08 tháng; lãi suất: 7,8%/năm; tài sản đảm bảo: 03 tài sản là quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và các tài sản khác gắn liền với đất của của bên thứ ba; 01 quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và các tài sản khác gắn liền với đất của Nhóm Công ty. Số dư đến ngày 31/12/2022: 27.800.000.000 VND.

(5) Khoản vay từ Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn - CN Đông Sài Gòn bao gồm:

Khoản vay Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn Việt Nam - CN Đông Sài Gòn theo Hợp đồng tín dụng số 6280LAV202201442 ngày 14/12/2022. Số tiền cho vay: 30.000.000.000 VND. Mục đích vay: bổ sung vốn thực hiện hợp đồng thi công xây dựng số 03/HĐTCXD-NĐ-BĐS-2022 ngày 02/11/2022 với Công ty TNHH MTV Địa ốc Sài Gòn Nam Đô. Lãi suất: 9,9%/năm. Thời hạn vay: 6 tháng. Tài sản đảm bảo là một phần quyền sử dụng và tài sản gắn liền với đất tọa lạc tại số 63-65 Điện Biên Phủ, phường 15, quận Bình Thạnh, Tp. Hồ Chí Minh.

Khoản vay theo hợp đồng tín dụng số 6280LAV202101313 ngày 13/12/2021. Số tiền vay 67.000.000.000 VND. Thời hạn vay: 60 tháng. Lãi suất: 9%/năm. Mục đích vay: bổ sung vốn đầu tư dài hạn. Tài sản đảm bảo: 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: 60.000.000.000 VND.

19. Doanh thu chưa thực hiện	**31/12/2022**	**01/01/2022**
a. Ngắn hạn	**23.666.995**	**34.315.278**
Doanh thu chưa thực hiện khác	23.666.995	34.315.278
b. Dài hạn	**175.321.458.501**	**180.109.700.247**
Doanh thu nhận trước từ việc cho thuê mặt bằng đến các công ty:	135.842.523.097	140.630.764.843
Công ty TNHH Vincom Retail Miền Nam	*100.872.939.498*	*103.255.377.794*
Công ty TNHH CJ CGV Việt Nam	*34.969.583.599*	*37.375.387.049*
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	**175.345.125.496**	**180.144.015.525**

20. Vốn chủ sở hữu

a. Bảng đối chiếu biến động của Vốn chủ sở hữu (Xem thuyết minh trang 52).

b. Cổ phiếu	**31/12/2022**	**01/01/2022**
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*

21. Các khoản mục ngoài Bảng cân đối kế toán

	31/12/2022	**01/01/2022**
Khoản mục	**Giá trị**	**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 2022**	**Năm 2021**
Doanh thu cung cấp dịch vụ bồi hoàn chi phí đền bù dự án	593.796.645.478	-
Doanh thu khác	61.963.707.703	172.807.231.561
Cộng	**655.760.353.181**	**172.807.231.561**

2. Các khoản giảm trừ doanh thu	**Năm 2022**	**Năm 2021**
Hàng bán bị trả lại	1.322.823.155	-
Cộng	**1.322.823.155**	**-**

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

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

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	**Năm 2022**	**Năm 2021**
Doanh thu thuần về cung cấp dịch vụ bồi hoàn chi phí đền bù dự án	593.796.645.478	-
Doanh thu thuần khác	60.640.884.548	172.807.231.561
Cộng	**654.437.530.026**	**172.807.231.561**

4. Giá vốn hàng bán	**Năm 2022**	**Năm 2021**
Giá vốn cung cấp dịch vụ bồi hoàn chi phí đền bù dự án	257.730.586.270	-
Hoàn nhập chi phí trích trước	-	(4.364.716.589)
Dự phòng/(hoàn nhập) giảm giá hàng tồn kho	(2.712.907.291)	2.784.243.636
Giá vốn khác	63.516.278.249	54.257.738.506
Cộng	**318.533.957.228**	**52.677.265.553**

5. Doanh thu hoạt động tài chính	**Năm 2022**	**Năm 2021**
Lãi tiền gửi	8.170.003.084	4.582.958.159
Lãi hợp tác đầu tư, cho vay và lãi chậm thanh toán	47.843.927.485	1.773.680.017
Lãi đầu tư trái phiếu	195.000.000	-
Lãi chênh lệch tỷ giá	-	3.493.710
Cổ tức, lợi nhuận được chia	2.340.000.000	1.170.000.000
Lãi từ chuyển nhượng các khoản đầu tư	5.650.000.000	-
Doanh thu hoạt động tài chính khác	6.445.353	-
Cộng	**64.205.375.922**	**7.530.131.886**

6. Chi phí tài chính	**Năm 2022**	**Năm 2021**
Lãi tiền vay	26.141.594.067	23.273.710.518
Lỗ chênh lệch tỷ giá đã thực hiện	667.475.923	-
Lỗ chênh lệch tỷ giá đánh giá lại	100.046.120	-
Cộng	**26.909.116.110**	**23.273.710.518**

7. Chi phí bán hàng và chi phí quản lý doanh nghiệp	**Năm 2022**	**Năm 2021**
a. Chi phí bán hàng		
Chi phí dịch vụ mua ngoài và chi phí bằng tiền khác	417.680.442	-
Cộng	**417.680.442**	**-**

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

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

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

7. Chi phí bán hàng và chi phí quản lý doanh nghiệp (tiếp theo)	**Năm 2022**	**Năm 2021**
b. Chi phí quản lý doanh nghiệp		
Chi phí nhân viên	28.745.121.402	22.568.494.579
Chi phí vật liệu, bao bì	-	849.603.682
Chi phí đồ dùng văn phòng	190.636.331	36.217.356
Chi phí khấu hao TSCĐ	1.125.492.559	722.503.196
Thuế, phí và lệ phí	139.072.336	67.056.492
Chi phí dự phòng các khoản phải thu khó đòi	27.413.571.534	64.747.023
Chi phí dịch vụ mua ngoài và chi phí bằng tiền khác	50.674.353.792	12.695.994.754
Cộng	**108.288.247.954**	**37.004.617.082**

8. Thu nhập khác	**Năm 2022**	**Năm 2021**
Thu nhập từ thanh lý tài sản cố định	-	72.294.372
Các khoản khác	1.437.687.124	660.398.848
Cộng	**1.437.687.124**	**732.693.220**

9. Chi phí khác	**Năm 2022**	**Năm 2021**
Chi phí từ thanh lý tài sản cố định	-	370.765.770
Các khoản phạt	87.603.701	17.091.882
Các khoản khác	1.945.733.804	846.400.548
Cộng	**2.033.337.505**	**1.234.258.200**

10. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	**Năm 2022**	**Năm 2021**
Công ty Cổ phần Tổng Công ty Cổ phần Địa ốc Sài Gòn	44.643.716.572	-
Công ty TNHH MTV Địa ốc Sài Gòn Nam Đô	1.098.304.244	835.796.217
Công ty TNHH Sài Gòn Vĩnh Khang	-	17.047.500
Công ty Cổ phần Đầu tư - Xây dựng và Kinh doanh nhà Gia Định	622.935.090	37.223.496
Công ty TNHH Kinh doanh Bất động sản Sài Gòn	699.630.704	791.438.242
Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Nhơn Trạch	451.705.093	18.441.450.938
Cộng	**47.516.291.703**	**20.122.956.393**

11. Lãi cơ bản trên cổ phiếu	**Năm 2022**	**Năm 2021**
Lợi nhuận kế toán sau thuế thu nhập doanh nghiệp	215.379.394.072	34.815.698.574
Các khoản điều chỉnh tăng hoặc giảm	-	**(1.482.648.915)**
- Trích quỹ khen thưởng, phúc lợi	-	*(1.482.648.915)*
Lợi nhuận hoặc lỗ phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông	**215.379.394.072**	**33.333.049.659**
Cổ phiếu phổ thông đang lưu hành bình quân trong năm	**59.999.989**	**59.999.989**
Lãi cơ bản trên cổ phiếu	**3.590**	**556**

12. Lãi suy giảm trên cổ phiếu	**Năm 2022**	**Năm 2021**
Lợi nhuận hoặc lỗ phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông	215.379.394.072	33.333.049.659
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 (*)	**215.379.394.072**	**33.333.049.659**
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 năm sau khi đã điều chỉnh các yếu tố suy giảm	**59.999.989**	**59.999.989**
Lãi suy giảm trên cổ phiếu	**3.590**	**556**

(*) Không có tác động nào làm suy giảm các cổ phiếu phổ thông vào ngày 31/12/2022.

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 2022 và ngày 31 tháng 12 năm 2021.

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 2022 và ngày 31 tháng 12 năm 2021.

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.

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:

1. Rủi ro thị trường (tiếp theo)

	Tăng/giảm điểm cơ bản	*Ảnh hưởng đến lợi nhuận trước thuế*
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022		
VND	+100	2.309.590.435
VND	-100	(2.309.590.435)
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2021		
VND	+100	(840.813.970)
VND	-100	840.813.970

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 cố vấn chuyên về các yêu cầu lập kế hoạch cụ thể trong phạm vi đề án 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.

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 các cán bộ công nhân viên vay tiền với hạn mức, thời gian cho vay và mục đích vay được quy định trong Quy chế tài chính và trong từng khế ước cụ thể. 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 2022	*Dưới 1 năm*	*Từ 1-5 năm*	*Trên 5 năm*	*Tổng cộng*
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**
Ngày 31 tháng 12 năm 2021	*Dưới 1 năm*	*Từ 1-5 năm*	*Trên 5 năm*	*Tổng cộng*
Các khoản vay và nợ	290.625.916.057	60.000.000.000	-	350.625.916.057
Phải trả người bán	11.899.540.282	-	-	11.899.540.282
Các khoản phải trả, phải nộp khác và chi phí phải trả	303.183.959.404	19.279.513.440	-	322.463.472.844
Cộng	**605.709.415.743**	**79.279.513.440**	**-**	**684.988.929.183**

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 để làm tài sản thế chấp cho các khoản vay ngắn hạn và vay dài hạn từ các ngân hàng (Thuyết minh số 18 - Vay và nợ thuê tài chính).

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 vào ngày 31 tháng 12 năm 2022 (Thuyết minh số 5 - Phải thu về cho vay).

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.

VIII. TÀI SẢN TÀI CHÍNH VÀ NỢ PHẢI TRẢ TÀI CHÍNH (Xem thuyết minh trang 53).

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 và 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 2022 và ngày 31 tháng 12 năm 2021. 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

	31/12/2022	01/01/2022
Giá trị khoản tiền gửi ngân hàng (*)	152.231.750.000	-
Cộng	**152.231.750.000**	**-**

(*) Khoản tiền gửi có kỳ hạn 3 tháng bao gồm:

- Khoản tiền gửi tại Ngân hàng Nông nghiệp và phát triển Nông thôn Việt Nam với giá trị 67.611.500.000 VND nhằm bảo lãnh cho nghĩa vụ hoàn tiền đặt cọc theo hợp đồng hứa chuyển nhượng hứa nhận chuyển nhượng dự án chung cư An Phú 1 tại phường Hiệp Bình Chánh, thành phố Thủ Đức, Tp. HCM số 08/2022/HĐHCN/AP1 ngày 24/8/2022 giữa Nhóm Công ty với Công ty TNHH Đầu tư Sài Gòn Riverside.

- Khoản tiền gửi tại Ngân hàng TMCP phát triển thành phố Hồ Chí Minh với giá trị 84.620.250.000 VND nhằm bảo lãnh cho nghĩa vụ hoàn tiền đặt cọc theo hợp đồng hứa chuyển nhượng hứa nhận chuyển nhượng dự án chung cư An Phú 2 tại phường Hiệp Bình Chánh, thành phố Thủ Đức, Tp. HCM số 09/2022/HĐHCN/AP2 ngày 24/8/2022 giữa Nhóm Công ty với Công ty TNHH Đầu tư Sài Gòn Riverside.

2. Số tiền đi vay thực thu trong năm	**Năm 2022**	**Năm 2021**
Tiền thu từ đi vay theo khế ước thông thường	136.808.925.900	274.174.115.865

3. Số tiền đã thực trả gốc vay trong năm	**Năm 2022**	**Năm 2021**
Tiền trả nợ gốc vay theo khế ước thông thường	175.990.280.820	182.900.590.808

X. NHỮNG THÔNG TIN KHÁC

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

Tại Công ty Cổ phần Tổng Công ty Cổ phần Địa ốc Sài Gòn

Như đã trình bày tại các thuyết minh số V.5, Nhóm Công ty đã có quyết định thi hành án đối với khoản phải thu về cho vay đối với Công ty TNHH Du lịch Tiến Phú với số tiền là 30.000.000.000 VND.

Cơ quan có thẩm quyền đang tiến hành thu hồi công nợ phải thu của Nhóm Công ty đối với ông Lâm Thành Gia với số tiền là 24.843.472.000 VND như thuyết minh V.6.

Ban Tổng Giám đốc đánh giá rằng Nhóm Công ty sẽ không chịu tổn thất vì tất cả các khoản này Nhóm 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.

Theo thuyết minh số V.6 khoản phải thu bà Nguyễn Thị Vân với số tiền là 45.000.000.000 VND đã tạm đình chỉ thi hành án theo quyết định của Cục thi hành dân sự thành phố Hồ Chí Minh. Đến thời điểm lập báo cáo tài chính này hợp nhất, Nhóm Công ty đã trích lập dự phòng dựa trên đánh giá khả năng thu hồi khoản phải thu này.

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 - Thiết kế - Xây dựng Đô Thị	Công ty liên kết
Công ty Cổ phần Nhà hàng Kần Kẩu	Công ty liên kết
Công ty TNHH Hải Sinh Nguyên	Công ty liên kết
Công ty TNHH Địa ốc Sài Gòn Phú Quốc	Công ty liên doanh
Công ty TNHH Địa ốc Tuấn Minh	Công ty liên doanh
Công ty TNHH Bất động sản REE	Cùng 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
Bà Nguyễn Thị Nguyến	Bên liên quan
Bà Trần Thị Tuyết Mai	Bên liên quan
Ông Thái Quốc Dương	Bên liên quan
Ông Phạm Thao	Bên liên quan

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 2022	Năm 2021
Công ty Cổ phần Đầu tư Kinh doanh BĐS Thái Bình Dương (Tên cũ: Công ty TNHH Hải Sinh Nguyên)	Doanh thu dịch vụ	33.843.847	4.686.307
	Lãi cho vay	1.175.486.302	-
Công ty Cổ phần Tư vấn và Thiết kế Xây dựng Đô Thị	Doanh thu dịch vụ	219.131.903	136.363.636
	Nhận cung cấp dịch vụ	2.253.787.878	-
Công ty Cổ phần Nhà hàng Kần Kẩu	Doanh thu dịch vụ	526.559.385	-
	Nhận cung cấp dịch vụ	3.355.637.242	544.529.100
Công ty TNHH Địa ốc Tuấn Minh	Lãi vay	-	(2.341.239.594)
Phạm Thu	Lãi vay	(6.774.435.780)	(5.892.506.327)
Trần Thị Ga	Lãi vay	(2.469.863.012)	(2.623.972.604)
Phạm Đình Thành	Lãi vay	(1.448.191.778)	(1.169.997.259)
Phạm Tuấn	Lãi vay	(1.243.205.477)	(1.155.493.154)
Thái Quốc Dương	Lãi vay	(39.517.807)	(35.704.108)
Trần Thị Tuyết Mai	Lãi vay	(716.068.159)	(619.403.316)
Nguyễn Thị Nguyến	Lãi vay	(271.048.546)	(430.782.209)

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2022, Nhóm Công ty có số dư với các bên liên quan như sau:

Phải thu khách hàng	**Nội dung nghiệp vụ**	**31/12/2022**	**01/01/2022**
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	1.257.574.624	888.890.488
Bà Nguyễn Thị Nguyến	Cung cấp dịch vụ	-	848.000.000
Công ty Cổ phần Smart Express	Cung cấp dịch vụ	-	39.226.880
Cộng		**1.979.608.624**	**2.498.151.368**

Phải thu về cho vay	**Nội dung nghiệp vụ**	**31/12/2022**	**01/01/2022**
Công ty Cổ phần Tư vấn Thiết kế Xây dựng Đô Thị	Cho vay	2.990.700.000	1.720.700.000
Công ty Cổ phần Nhà hàng Kần Kẩu	Cho vay	795.000.000	645.000.000
Công ty Cổ phần Đầu tư Kinh doanh BĐS Thái Bình Dương (Tên cũ: Công ty TNHH Hải Sinh Nguyên)	Cho vay	12.600.000.000	2.600.000.000
Cộng		**16.385.700.000**	**4.965.700.000**

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

Trả trước cho người bán		**31/12/2022**	**01/01/2022**
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		**31/12/2022**	**01/01/2022**
Công ty Cổ phần Tư vấn Thiết kế Xây dựng Đô Thị	Mượn tiền	754.296.685	754.296.685
Công ty Cổ phần Nhà hàng Kần Kẩu	Lãi cho vay	115.491.927	115.491.927
	Phải thu khác	1.000.660.200	1.000.660.200
Công ty Cổ phần Đầu tư Kinh doanh BĐS Thái Bình Dương (Tên cũ: Công ty TNHH Hải Sinh Nguyên)	Lãi cho vay	1.486.439.729	310.953.427
Cộng		**3.356.888.541**	**2.181.402.239**

Phải trả người bán		**31/12/2022**	**01/01/2022**
Công ty Cổ phần Tư vấn Thiết kế Xây dựng Đô Thị	Nhận cung cấp dịch vụ	-	(477.750.000)
Công ty Cổ phần Nhà hàng Kần Kẩu	Nhận cung cấp dịch vụ	(1.891.974.612)	-
Cộng		**(1.891.974.612)**	**(477.750.000)**

Phải trả khác		**31/12/2022**	**01/01/2022**
Công ty TNHH Địa ốc Tuấn Minh	Lãi vay	(3.570.362.882)	(3.570.362.882)
Phạm Tuấn	Khác	(96.000.000)	(145.500.000)
Công ty TNHH Bất động sản REE	Hợp tác kinh doanh	(29.051.706.360)	(19.037.706.360)
Cộng		**(32.718.069.242)**	**(22.782.569.242)**

Các khoản vay và nợ		**31/12/2022**	**01/01/2022**
Công ty TNHH Địa ốc Tuấn Minh	Vay	(23.478.662.137)	(23.478.662.137)
Bà Nguyễn Thị Nguyến	Vay	(2.641.379.000)	(2.641.379.000)
Ông Phạm Thu	Vay	(42.870.033.000)	(85.736.800.000)
Ông Phạm Tuấn	Vay	(12.500.000.000)	(12.500.000.000)
Ông Phạm Đình Thành	Vay	(14.000.000.000)	(16.000.000.000)
Ông Thái Quốc Dương	Vay	(400.000.000)	(400.000.000)
Bà Trần Thị Ga	Vay	(15.000.000.000)	(25.000.000.000)
Bà Trần Thị Tuyết Mai	Vay	(7.207.437.000)	(7.207.437.000)
Cộng		**(118.097.511.137)**	**(172.964.278.137)**

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

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

		Năm 2022	Năm 2021
Hội đồng Quản trị		**1.392.545.000**	**1.406.800.800**
Phạm Thu	Chủ tịch HĐQT	696.545.000	738.800.800
Huỳnh Thanh Hải	Phó Chủ tịch	144.000.000	96.000.000
Đặng Văn Phúc	Thành viên HĐQT	84.000.000	84.000.000
Trần Thị Ga	Thành viên HĐQT	84.000.000	84.000.000
Phạm Đình Thành	Thành viên HĐQT	84.000.000	84.000.000
Kiều Minh Long	Thành viên HĐQT	84.000.000	84.000.000
Nguyễn Văn Khoa	Thành viên HĐQT (*)	84.000.000	84.000.000
Phạm Tuấn	Thành viên	84.000.000	56.000.000
Nguyễn Võ Thăng Long	Quản trị Công ty	48.000.000	48.000.000
Ban kiểm soát		**156.000.000**	**156.000.000**
Thái Quốc Dương	Trưởng Ban	60.000.000	56.000.000
Nguyễn Hồng Phát	Trưởng Ban	-	20.000.000
Phạm Thị Bích Đào	Thành viên	48.000.000	32.000.000
Nguyễn Thị Ngọc Oanh	Thành viên (*)	48.000.000	48.000.000
Ban Tổng Giám đốc		**2.384.526.818**	**1.928.037.937**
Đặng Văn Phúc	Phó Tổng Giám đốc thường trực	812.269.882	906.764.332
Trần Thị Ga	Phó Tổng Giám đốc	478.385.083	567.078.083
Phạm Đình Thành	Phó Tổng Giám đốc	448.921.374	454.195.522
Phạm Tuấn	Phó Tổng Giám đốc (bổ nhiệm ngày 31/8/2022)	644.950.479	-
Cộng		**3.933.071.818**	**3.490.838.737**

(*) Thù lao được Nhóm Công ty chuyển về đơn vị chủ sở hữu (Công ty TNHH Bất động sản R.E.E).

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

Ban Tổng Giám đốc của Nhóm 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.

a. Báo cáo kết quả kinh doanh bộ phận theo lĩnh vực kinh doanh năm 2022

Trong năm 2022, Nhóm Công ty báo cáo hoạt động theo các bộ phận kinh doanh dịch vụ bồi hoàn và hoạt động khác. Nhóm Công ty phân tích doanh thu và giá vốn theo bộ phận như sau:

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
Hoạt động khác	60.640.884.548	(60.803.370.958)	(162.486.410)
Cộng	**654.437.530.026**	**(318.533.957.228)**	**335.903.572.798**

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022 *Đơn vị tính: Đồng Việt Nam*

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

b. Báo cáo kết quả kinh doanh bộ phận theo lĩnh vực kinh doanh năm 2021

Trong năm 2021, Nhóm Công ty báo cáo hoạt động theo các bộ phận kinh doanh: 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:

Bộ phận	Doanh thu thuần	Giá vốn	Lãi gộp
Kinh doanh bất động sản, thi công	33.216.984.370	(15.673.307.144)	17.543.677.226
Hợp tác đầu tư	133.384.150.000	(36.683.670.137)	96.700.479.863
Cung cấp dịch vụ	6.206.097.191	(4.685.004.861)	1.521.092.330
Cộng	**172.807.231.561**	**(57.041.982.142)**	**115.765.249.419**

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 2022 được trình bày lại cho phù hợp với quy định hiện hành như sau:

Chỉ tiêu		Năm 2021 Số đã trình bày	Năm 2021 Số trình bày lại	Chênh lệch
Trên Báo cáo Kết quả kinh doanh hợp nhất				
Khoản mục "Lãi cơ bản trên cổ phiếu"	Mã số 70	580	556	(24)
Khoản mục "Lãi suy giảm trên cổ phiếu"	Mã số 71	580	556	(24)

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**

Hồ Chí Minh, Việt Nam
Ngày 09 tháng 3 năm 2023

V.2. Các khoản đầu tư tài chính

a. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn

	31/12/2022		01/01/2022	
	Giá gốc	Giá trị ghi sổ	Giá gốc	Giá trị ghi sổ
Tiền gửi có kỳ hạn trên 3 tháng đến 12 tháng	17.175.006.612	17.175.006.612	116.053.000.000	116.053.000.000
Tiền gửi có kỳ hạn 13 tháng (1)	9.161.491.419	9.161.491.419	8.967.708.493	8.967.708.493
Trái phiếu (2)	3.000.000.000	3.000.000.000	3.000.000.000	3.000.000.000
Cộng	**29.336.498.031**	**29.336.498.031**	**128.020.708.493**	**128.020.708.493**

(1) Khoản tiền gửi có kỳ hạn 13 tháng của Nhóm Công ty tại Ngân hàng TMCP Phát triển Thành phố Hồ Chí Minh nhằm bảo lãnh thực hiện Hợp đồng theo Hợp đồng số 02/2020/HĐ-ĐTDA ngày 24/3/2020 được ký kết giữa Sở Xây dựng tỉnh Hòa Bình với Nhóm 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 .

(2) 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

	31/12/2022			01/01/2022		
	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	**63.994.000.000**		**60.496.001.859**	**84.294.000.000**		**80.979.761.341**
Công ty Cổ phần Smart Express	-		-	800.000.000		186.537.097
Công ty TNHH Địa ốc Tuấn Minh (1)	30.000.000.000		30.235.632.479	30.000.000.000		30.238.122.773
Công ty TNHH Địa ốc Sài Gòn Phú Quốc (2)	1.000.000.000		1.000.000.000	1.000.000.000		1.000.000.000
Công ty Cổ phần Tư vấn và Thiết kế Xây dựng Đô Thị (3)	994.000.000		253.261.943	994.000.000		1.213.546.374
Công ty Cổ phần Đầu tư Kinh doanh Bất động sản Thái Bình Dương (4)	27.100.000.000		27.097.859.260	27.100.000.000		27.100.000.000
Công ty Cổ phần Nhà hàng Kần Kẩu (5)	4.900.000.000		1.909.248.177	4.900.000.000		1.741.555.097
Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản Hướng Dương	-	-	-	19.500.000.000	-	19.500.000.000
b2. Đầu tư vào đơn vị khác	**7.138.133.200**	-	**7.138.133.200**	**3.224.793.200**	-	**3.224.793.200**
Công ty Cổ phần Smart Express (6)	13.340.000	-	13.340.000	-	-	-
Công ty Cổ phần Vicosimex	6.630.000.000	-	6.630.000.000	2.730.000.000	-	2.730.000.000
Công ty TNHH DV TM Minh Thành	494.793.200	-	494.793.200	494.793.200	-	494.793.200
Cộng	**71.132.133.200**	-	**67.634.135.059**	**87.518.793.200**	-	**84.204.554.541**

V.2. Các khoản đầu tư tài chính (tiếp theo)

(1) Theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 4300825150 ngày 02 tháng 10 năm 2018 do Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Quảng Ngãi cấp, vốn điều lệ của Công ty TNHH Địa ốc Tuấn Minh là 120.000.000.000 VND. Trong đó tỷ lệ góp vốn của Nhóm Công ty là 50%. Đến thời điểm ngày 31 tháng 12 năm 2022, Nhóm Công ty đã góp 30.000.000.000 VND. Trong năm, công ty này đang trong giai đoạn đầu tư.

(2) Theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 1702198923 ngày 29 tháng 6 năm 2020 do Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Kiên Giang cấp, vốn điều lệ của TNHH Địa ốc Sài Gòn Phú Quốc là 160.000.000.000 VND. Trong đó tỷ lệ góp vốn của Nhóm Công ty là 50%. Đến thời điểm ngày 31 tháng 12 năm 2022, Nhóm Công ty đã góp 1.000.000.000 VND. Trong năm, công ty này đang trong giai đoạn đầu tư.

(3) Theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 0304321943 ngày 03 tháng 4 năm 2006 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hồ Chí Minh cấp (thay đổi lần thứ 3, ngày 09 tháng 6 năm 2017), vốn điều lệ của Công ty Cổ phần Tư vấn - Thiết kế - Xây dựng Đô Thị là 2.000.000.000 VND. Đến thời điểm ngày 31 tháng 12 năm 2022, Nhóm Công ty đã góp 994.000.000 VND chiếm tỷ lệ là 49,7%. Trong năm, công ty này hoạt động sản xuất kinh doanh bình thường và lỗ.

(4) Theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 1702091225 ngày 08 tháng 6 năm 2017 do Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Kiên Giang cấp (thay đổi lần thứ 11 ngày 15/9/2022), vốn điều lệ của Công ty Cổ phần Đầu tư Kinh doanh Bất động sản Thái Bình Dương (tên cũ là Công ty TNHH Hải Sinh Nguyên) là 350.000.000.000 VND. Trong đó tỷ lệ góp vốn của Nhóm Công ty là 27,7%. Trong năm, công ty này đang trong giai đoạn đầu tư.

(5) Theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 0315882242 ngày 04 tháng 9 năm 2019 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hồ Chí Minh cấp (thay đổi lần thứ nhất ngày 07/3/2020), vốn điều lệ của Công ty Cổ phần Nhà hàng Kần Kẩu là 10.000.000.000 VND. Trong đó tỷ lệ góp vốn của Nhóm Công ty là 49%. Đến ngày 31 tháng 12 năm 2022 Nhóm Công ty đã góp 4.900.000.000 VND. Trong năm, công ty này hoạt động sản xuất kinh doanh bình thường và có lãi.

(6) Theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 0316665748 ngày 04 tháng 01 năm 2021 do Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Hồ Chí Minh cấp (thay đổi lần thứ nhất ngày 18 tháng 5 năm 2022), vốn điều lệ của Công ty Cổ phần Smart Express là 2.000.000.000 VND. Trong năm, công ty này hoạt động sản xuất kinh doanh bình thường và lỗ.

(*) Giá trị hợp lý tại thời điểm ngày 31 tháng 12 năm 2022 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.9. 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	15.821.042.857	10.840.423.261	854.749.430	**34.059.196.690**
Mua trong năm	-	*475.054.815*	*1.818.185.185*	-	***2.293.240.000***
Tăng do hợp nhất	-	-	*355.272.727*	-	**355.272.727**
Phân loại lại tài sản	-	*260.876.434*	*(260.876.434)*	-	-
Số dư cuối năm	6.542.981.142	16.556.974.106	12.753.004.739	854.749.430	**36.707.709.417**
Giá trị hao mòn lũy kế					
Số dư đầu năm	4.053.423.354	13.861.615.795	6.951.095.153	827.664.356	**25.693.798.658**
Khấu hao trong năm	*371.102.151*	*339.346.742*	*756.296.978*	*27.085.074*	**1.493.830.945**
Số dư cuối năm	4.424.525.505	14.200.962.537	7.751.801.227	854.749.430	**27.232.038.699**
Giá trị còn lại					
Số dư đầu năm	2.489.557.788	1.959.427.062	3.889.328.108	27.085.074	**8.365.398.032**
Số dư cuối năm	2.118.455.637	2.356.011.569	5.001.203.512	-	**9.475.670.718**

* Giá trị còn lại của tài sản cố định hữu hình đã dùng để thế chấp, cầm cố đảm bảo các khoản vay: 2.504.836.067 VND.

* Nguyên giá tài sản cố định hữu hình cuối năm đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng: 13.555.734.177 VND.

V.20. 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 tại ngày 01/01/2021	**600.000.000.000**	**1.940.000**	**(110.000)**	**2.101.474.907**	**122.520.981.175**	**20.939.526.928**	**745.563.813.010**
Lợi nhuận	-	-	-	-	34.815.698.574	11.892.287.094	46.707.985.668
Trích quỹ khen thưởng phúc lợi	-				(4.846.612.526)	-	(4.846.612.526)
Chia cổ tức	-	-	-	-	(89.999.983.500)	-	(89.999.983.500)
Tăng/giảm khác	-	-	-	-	(3.136.000.000)	3.136.000.000	-
Thay đổi phần sở hữu của công ty mẹ trong tài sản thuần của công ty con	-	-	-	-	112.855.719	(112.855.719)	-
Số dư tại ngày 31/12/2021	**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**
Số dư tại ngày 01/01/2022	**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	-	-	-	-	(1.482.648.915)	(125.401.924)	(1.608.050.839)
Chia cổ tức	-	-	-	-	(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 tại ngày 31/12/2022	**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**

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 nhất của Nhóm Công ty.

	Giá trị ghi sổ				Giá trị hợp lý	
	31/12/2022		31/12/2021		31/12/2022	31/12/2021
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng		
Tài sản tài chính						
- Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	29.336.498.031	-	128.020.708.493	-	29.336.498.031	128.020.708.493
- Phải thu khách hàng	133.503.824.930	(142.318.557)	126.323.892.796	(64.747.023)	133.361.506.373	126.259.145.773
- Phải thu về cho vay	179.808.521.316	-	65.728.521.316	-	179.808.521.316	65.728.521.316
- Phải thu khác	341.480.433.839	(22.836.000.000)	154.843.939.905	-	318.644.433.839	154.843.939.905
- Tiền và các khoản tương đương tiền	334.026.035.285	-	72.795.289.228	-	334.026.035.285	72.795.289.228
TỔNG CỘNG	**1.018.155.313.401**	**(22.978.318.557)**	**547.712.351.738**	**(64.747.023)**	**995.176.994.844**	**547.647.604.715**
Nợ phải trả tài chính						
- Vay và nợ	312.212.011.137	-	350.625.916.057	-	312.212.011.137	350.625.916.057
- Phải trả người bán	9.555.946.091	-	11.899.540.282	-	9.555.946.091	11.899.540.282
- Các khoản phải trả, phải nộp khác và chi phí phải trả	469.138.513.914	-	322.463.472.844	-	469.138.513.914	322.463.472.844
TỔNG CỘNG	**790.906.471.142**	**-**	**684.988.929.183**	**-**	**790.906.471.142**	**684.988.929.183**