



SAIGONRES GROUP

BÁO CÁO THƯỜNG NIÊN 2022

TỔNG CÔNG TY CỔ PHẦN ĐỊA ỐC SÀI GÒN

TRỤ SỞ: CAO ỐC 63-65 ĐIỆN BIÊN PHỦ, PHƯỜNG 15, QUẬN BÌNH THẠNH, THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH

ĐIỆN THOẠI: (028) 38 40 55 50

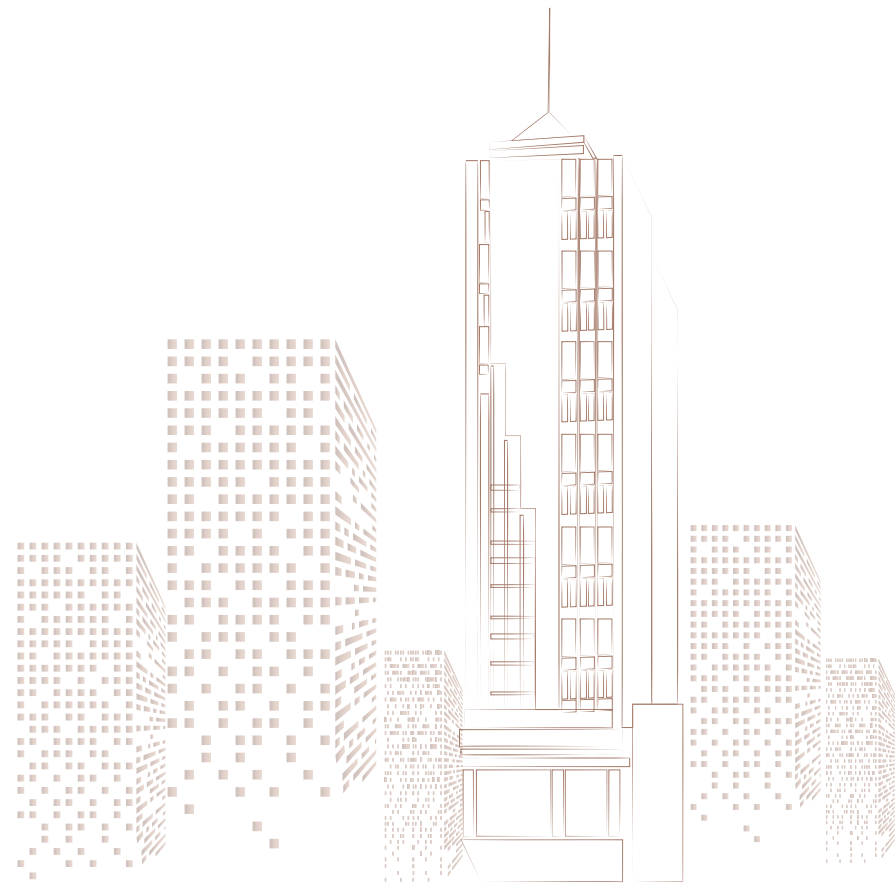
WEBSITE: SAIGONRESGROUP.COM.VN

FANPAGE: FACEBOOK.COM/SAIGONRESGROUP

EMAIL: INFO@SAIGONRES.COM.VN

NỘI DUNG

- ▶ Thông điệp từ Chủ tịch Hội Đồng Quản Trị
- ▶ Sự kiện nổi bật năm 2022
- ▶ Thông tin Doanh nghiệp
 - I. Lịch sử hình thành và phát triển.
 - II. Ngành nghề và địa bàn kinh doanh.
 - III. Cơ cấu tổ chức của Tổng Công ty.
 - IV. Định hướng phát triển.
 - V. Các rủi ro.
- ▶ Tình hình hoạt động sản xuất kinh doanh trong năm 2022
 - I. Tình hình hoạt động sản xuất kinh doanh.
 - II. Tổ chức và nhân sự.
 - III. Tình hình đầu tư, tình hình thực hiện các dự án.
 - IV. Tình hình tài chính.
 - V. Cơ cấu cổ đông, thay đổi vốn đầu tư của chủ sở hữu.
 - VI. Báo cáo tác động liên quan đến môi trường và xã hội của TCT.
- ▶ Báo cáo và Đánh giá của Ban Tổng Giám đốc
 - I. Đánh giá kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh.
 - II. Tình hình tài chính.
 - III. Những cải tiến về cơ cấu tổ chức, chính sách, quản lý.
 - IV. Đánh giá liên quan đến vấn đề người lao động.
 - V. Đánh giá liên quan đến trách nhiệm đối với cộng đồng.
 - VI. Giải trình của Ban TGD đối với ý kiến kiểm toán.
 - VII. Kế hoạch kinh doanh năm 2023.
- ▶ Báo cáo và Đánh giá của Hội đồng Quản trị
 - I. Đánh giá của HĐQT về các mặt hoạt động của TCT.
 - II. Đánh giá của HĐQT về hoạt động của Ban TGD.
 - III. Các kế hoạch, định hướng của HĐQT
- ▶ Quản trị Công ty
 - I. Hội đồng Quản trị.
 - II. Ban Kiểm soát.
 - III. Các giao dịch, thù lao và các khoản lợi ích của Hội đồng Quản trị, Ban Tổng Giám đốc và Ban Kiểm soát.
 - IV. Đánh giá việc thực hiện các quy định về quản trị Tổng Công ty.
- ▶ Báo cáo Tài chính
 - I. Ý kiến của kiểm toán.
 - II. Báo cáo tài chính đã được kiểm toán.



THÔNG điệp TỪ CHỦ TỊCH HĐQT



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

Kinh tế - xã hội Việt Nam năm 2022 gặp không ít khó khăn, thách thức, trong bối cảnh kinh tế thế giới đang phải đối mặt với rất nhiều rủi ro, biến động nhanh, khó lường của giai đoạn phục hồi kinh tế sau đại dịch Covid -19 và chịu tác động mạnh mẽ từ cuộc xung đột Nga - Ukraine. Điều đó làm ảnh hưởng không nhỏ đến công tác điều hành, quản lý hoạt động SXKD và triển khai đầu tư dự án của các doanh nghiệp Việt Nam cũng như Tổng Công ty trong năm qua.

Tuy nhiên, bằng trí tuệ, sự quyết tâm và tinh thần đoàn kết một lòng của tập thể CBNV Tổng Công ty, cùng sự chỉ đạo đúng đắn, quyết liệt, kịp thời từ HĐQT, Ban Tổng Giám đốc, sự hợp tác của Quý cổ đông, nhà đầu tư, đối tác, khách hàng, Tổng Công ty đã hoàn thành chỉ tiêu kế hoạch năm 2022 của HĐQT đề ra ngay trong Quý 3/2022. Đây là sự nỗ lực cố gắng rất đáng được ghi nhận và tự hào, trong bối cảnh bức tranh chung của thị trường rất ảm đạm đầy biến động, đặc biệt là thị trường vốn và thị trường bất động sản.

Bước sang năm 2023, dự báo tình hình kinh tế trên toàn cầu và Việt Nam tiếp tục diễn biến phức tạp, khó lường. Thế nhưng, với bề dày lịch sử hơn 40 năm hình thành và phát triển, tinh thần quyết tâm cao, tập thể Tổng Công ty sẽ tiếp tục chủ động, sáng tạo nắm bắt cơ hội, sẵn sàng thích ứng linh hoạt trước mọi thách thức, quyết liệt triển khai kịp thời, hoàn thành tốt kế hoạch sản xuất kinh doanh và đầu tư phát triển năm 2023. Đồng thời, Tổng Công ty đang đẩy mạnh phát triển bất động sản tại nhiều tỉnh, thành trên cả nước sẽ là bước trở mình mạnh mẽ của Tổng Công ty nhằm mang lại nhiều giá trị kinh tế - xã hội và đáp ứng tốt hơn nữa kỳ vọng của Quý cổ đông, nhà đầu tư, đối tác, khách hàng, cũng như cán bộ, nhân viên.

Một lần nữa, tôi xin gửi lời cảm ơn đến toàn thể Quý vị và CBNV đã luôn tin tưởng, đồng hành, hỗ trợ cùng HĐQT Tổng Công ty để có được những thành tựu đáng tự hào trong thời gian qua. Tôi hi vọng các Quý vị sẽ tiếp tục ủng hộ Tổng Công ty trên chặng đường phát triển. Kính chúc Quý vị cùng gia đình **"Bình an, Hạnh phúc và Thịnh vượng"**.

CHỦ TỊCH HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

PHẠM THU

NHỮNG CON SỐ ẤN TƯỢNG

TỔNG TÀI SẢN

1.999 tỷ đồng

TỔNG MỨC ĐẦU TƯ

284 tỷ đồng

VỐN CHỦ SỞ HỮU

880 tỷ đồng

DOANH THU

654 tỷ đồng

SỐ LƯỢNG NHÂN VIÊN

218 người



SAIGONRES GROUP

LỢI NHUẬN SAU THUẾ

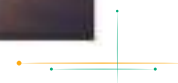
215 tỷ đồng

VỐN HÓA

798 tỷ đồng

CỔ TỨC

10%



6 SỰ KIỆN NỔI BẬT NĂM 2022

1



22/4/2022: Tổ chức thành công Đại hội đồng cổ đông thường niên năm tài chính 2021



31/08/2022: Chủ tịch HĐQT ký quyết định bổ nhiệm Ông Phạm Tuấn làm Phó Tổng Giám đốc

2

3



09/2022: Hoàn thành các chỉ tiêu tài chính của cả năm 2022 ngay trong quý 3



10/10/2022: Chuyển công tác mở rộng đầu tư ra thị trường tỉnh Thái Nguyên

4

5

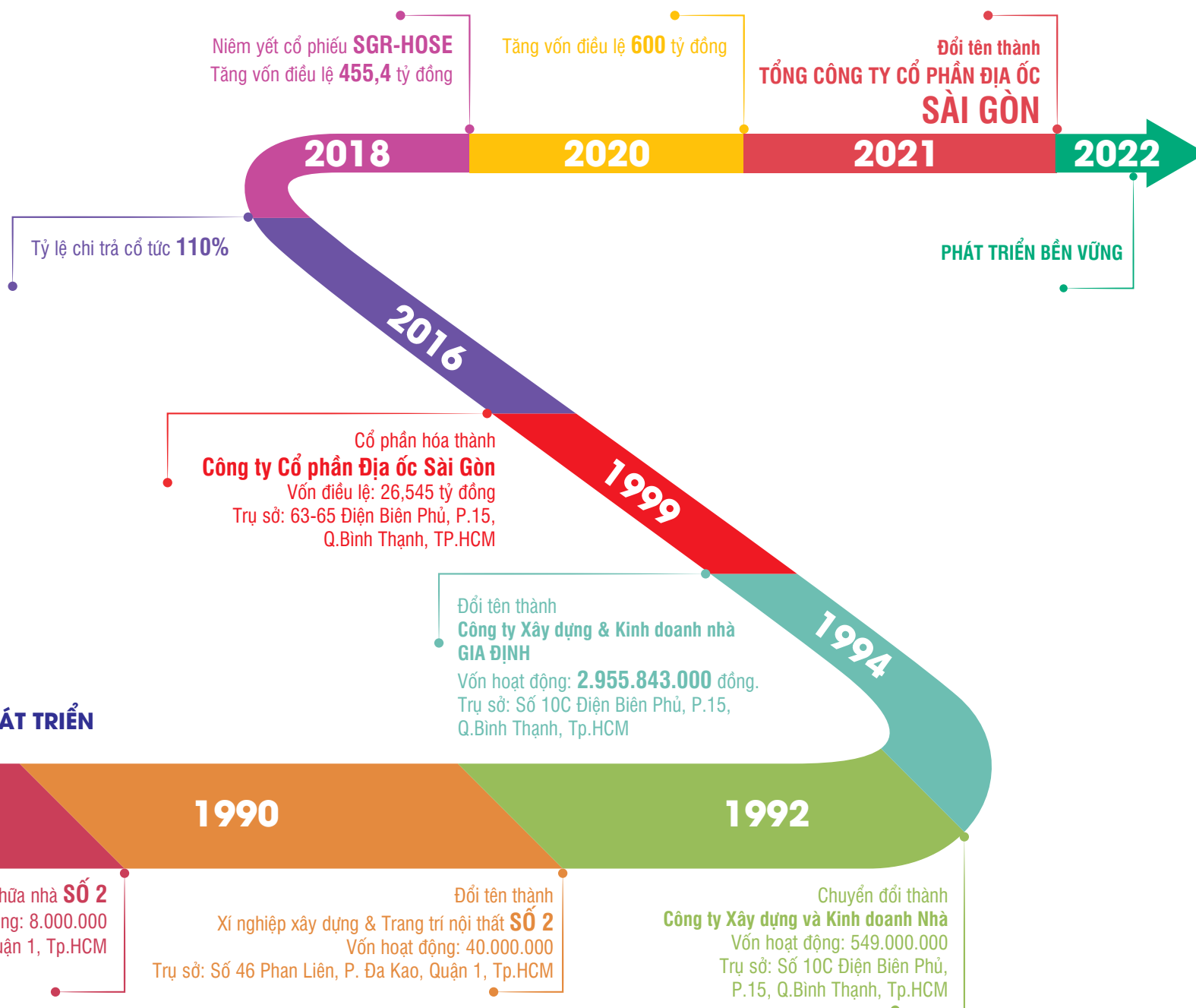


05/11/2022: Hoàn thành chuyển nhượng cụm dự án Hiệp Bình Chánh - Thành phố Thủ Đức



07/11/2022: Tổ chức thành công Đại hội các chi bộ Tổng Công ty NK 2022 - 2025

6



I . LỊCH SỬ HÌNH THÀNH & PHÁT TRIỂN



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

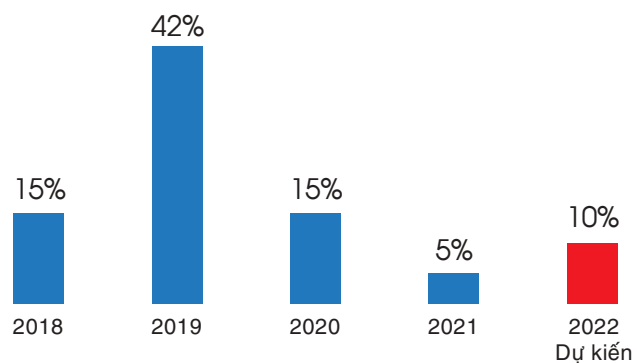
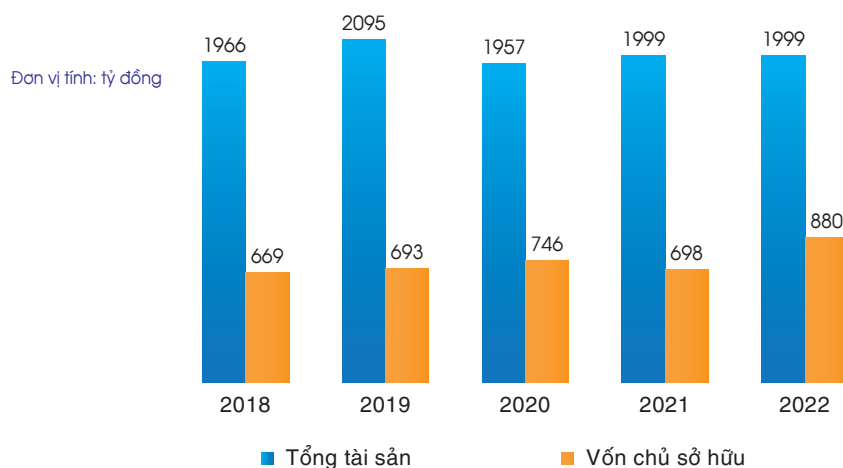
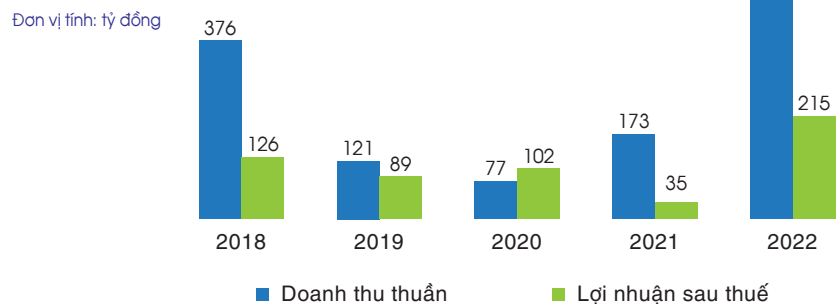
TRƯỚC CỔ PHẦN (1983 - 1999):

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

SAU CỔ PHẦN (2000 - HIỆN NAY):

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

Thành tựu 5 năm niêm yết sàn HOSE



TỶ LỆ CHI TRẢ CỔ TỨC

II . NGÀNH NGHỀ KINH DOANH

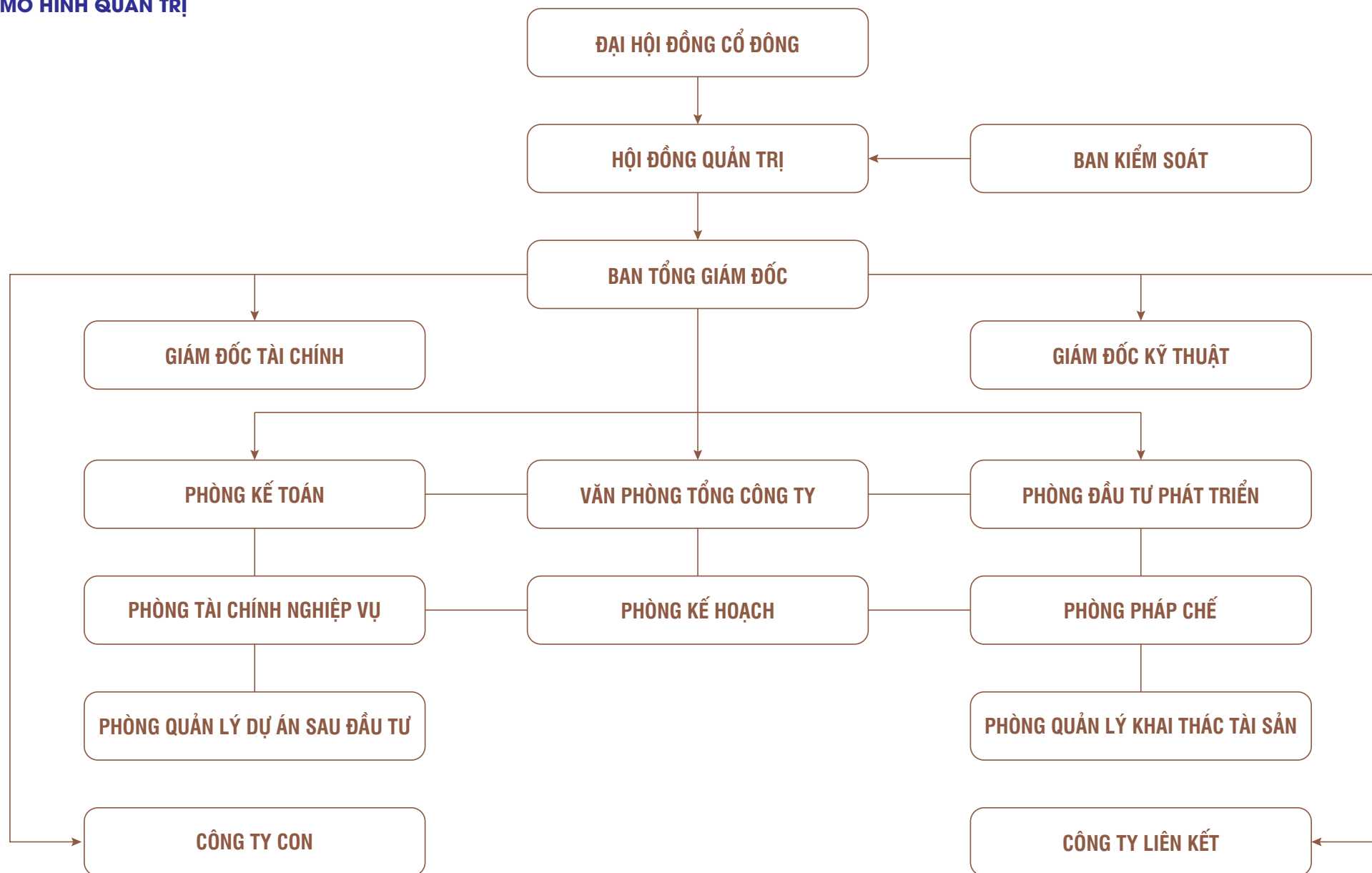
LĨNH VỰC HOẠT ĐỘNG

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

III. CƠ CẤU TỔ CHỨC

1. MÔ HÌNH QUẢN TRỊ

SƠ ĐỒ TỔ CHỨC



2. CƠ CẤU BỘ MÁY QUẢN LÝ

HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

Ông PHẠM THU
CHỦ TỊCH HĐQT

Ông HUỖNH THANH HẢI
PHÓ CHỦ TỊCH HĐQT

Ông ĐẶNG VĂN PHÚC
Thành viên HĐQT - Phó Tổng Giám Đốc Thường Trực

Ông PHẠM TUẤN
Thành viên HĐQT - Phó Tổng Giám Đốc

Ông PHẠM ĐÌNH THÀNH
Thành viên HĐQT - Phó Tổng Giám Đốc

Ông KIỀU MINH LONG
Thành viên HĐQT Độc lập

Bà TRẦN THỊ GA
Thành viên HĐQT - Phó Tổng Giám Đốc

Ông NGUYỄN VĂN KHOA
Thành viên HĐQT Độc lập

BAN KIỂM SOÁT

Ông THÁI QUỐC DƯƠNG
Trưởng ban

Bà NGUYỄN THỊ NGỌC OANH
Thành viên

Bà PHẠM THỊ BÍCH ĐÀO
Thành viên

BAN ĐIỀU HÀNH

Bà TRẦN THỊ GA
Phó Tổng Giám Đốc

Ông PHẠM ĐÌNH THÀNH
Phó Tổng Giám Đốc

Ông ĐẶNG VĂN PHÚC
Phó Tổng Giám Đốc Thường Trực

Ông LÊ XUÂN KHƯƠNG
Giám Đốc Kỹ Thuật

Ông NGUYỄN TRỌNG GIÁP
Giám Đốc Tài Chính

Ông PHẠM TUẤN
Phó Tổng Giám Đốc

IV. ĐỊNH HƯỚNG PHÁT TRIỂN

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

1. Đầu tư kinh doanh bất động sản:

- Công tác đầu tư vào các dự án kinh doanh bất động sản nhất là sản phẩm căn hộ chung cư tiếp tục được xác định là mục tiêu chiến lược cùng với các sản phẩm nhà phố, khu nghỉ dưỡng, khu công nghiệp... ở các địa phương có tiềm năng phát triển...
- Nhằm mục đích đa dạng lĩnh vực đầu tư cũng như khai thác tốt nhất điều kiện và quan hệ của Tổng Công ty, tích cực tìm kiếm đối tác trong và ngoài nước để mời gọi hợp tác đầu tư thực hiện dự án và đầu tư vào các lĩnh vực công nghệ phần mềm, logistics, dịch vụ ăn uống...

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

- Hoạt động kinh doanh dịch vụ được ưu tiên, xây dựng chiến lược kinh doanh, xây dựng lực lượng để nhằm phát huy tốt nhất và có hiệu quả nhất công tác đầu tư.
- Mở rộng các hình thức kinh doanh, đa dạng hóa các mặt hàng. Hình thành mạng lưới và dịch vụ đến các địa phương trong cả nước và mở rộng thị phần trên thị trường.
- Phát huy mối quan hệ và uy tín sẵn có để đẩy mạnh hoạt động tư vấn. Khai thác và chú trọng đến các đối tác kinh doanh mới, đối tác nước ngoài.
- Phấn đấu đưa vào khai thác kinh doanh phần lớn sản phẩm của các dự án.

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

- Đổi mới cơ chế và phương thức quản lý đối với các đơn vị tư vấn thiết kế.
- Xây dựng lực lượng cán bộ kỹ thuật có trình độ chuyên môn cao. Đồng thời cũng hoàn chỉnh lực lượng công nhân có tay nghề giỏi.
- Quản lý và đưa vào sử dụng có hiệu quả toàn bộ máy móc hiện đại.

4. Công tác tài chính:

Tổng Công ty luôn chú trọng tăng cường công tác quản lý tài chính, đảm bảo

nguồn vốn được sử dụng tập trung, hiệu quả, không dàn trải, luôn chủ động và linh hoạt trong việc giải quyết nguồn tài chính cho hoạt động đầu tư.

B. Chiến lược phát triển trung và dài hạn

- Mục tiêu giữ vững vị trí là Tổng Công ty kinh doanh BĐS hàng đầu Việt Nam.
- Tạo bước phát triển đột phá trong 5 năm tới và trở thành tập đoàn kinh tế vững mạnh, đóng góp thiết thực cho cộng đồng.
- Tổng Công ty cung cấp các sản phẩm và dịch vụ về bất động sản cùng nhiều dịch vụ, sản phẩm đa dạng khác nhằm thỏa mãn nhu cầu khách hàng với khẩu hiệu "Saigonres Group - Ngôi nhà của bạn", và định hướng phát triển hoạt động sản xuất kinh doanh theo hướng đa năng, đa dạng hoá sản phẩm.
- Tổng Công ty tiếp tục gia tăng giá trị cổ đông thông qua việc quản trị doanh nghiệp minh bạch và hiệu quả, đảm bảo việc bảo toàn vốn và gia tăng lợi nhuận của.
- Tạo ra nhiều cơ hội cống hiến cho người lao động với đời sống ổn định và nâng cao dần với môi trường làm việc thân thiện, an toàn và luôn tạo điều kiện giúp nhân viên phát triển năng lực cá nhân và dần hoàn thiện phẩm chất, trình độ và đạo đức.
- Thường xuyên nâng cao trình độ, năng lực cán bộ quản lý cấp phòng ban, không ngừng nâng cao trình độ chuyên môn và nghiệp vụ cho đội ngũ chuyên viên, cùng với việc đầu tư thiết bị công nghệ tiên tiến nâng cao hiệu quả sản xuất kinh doanh.
- Tổng Công ty xác định sứ mệnh tạo ra nhiều giá trị cho cộng đồng và gắn kết, san sẻ những thành quả của doanh nghiệp với cộng đồng.

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

- Sử dụng vật liệu an toàn thân thiện không gây ô nhiễm môi trường.
- Đảm bảo an toàn trong lao động, phòng chống cháy nổ trong thi công, đảm bảo vệ sinh lao động không gây tiếng ồn ảnh hưởng tới khu dân cư.
- Tiếp tục duy trì truyền thống tổ chức các hoạt động từ thiện hỗ trợ cộng đồng, chăm lo cho người nghèo, trẻ em khuyết tật và hoàn cảnh khó khăn.

V. CÁC RỦI RO

1. Rủi ro yếu tố vĩ mô

- Yếu tố vĩ mô nền kinh tế cũng có những tác động trực tiếp, gián tiếp đến hoạt động sản xuất của Tổng Công ty. Rủi ro kinh tế là rủi ro hệ thống trong đó có các yếu tố cơ bản tác động đến hoạt động sản xuất kinh doanh như: tốc độ tăng trưởng kinh tế, lạm phát, lãi suất... Tổng Công ty cần có các biện pháp thích nghi, ứng biến với những diễn biến thay đổi của nền kinh tế vĩ mô để đảm bảo hoạt động kinh doanh ổn định.
- Tốc độ tăng trưởng GDP năm 2022 đạt 8,03%, ghi nhận mức cao nhất giai đoạn 2011-2022, (vượt mục tiêu 6 - 6,5% do Quốc hội giao). Lạm phát thấp hơn rất nhiều mức lạm phát cao của toàn cầu, được kiểm soát ở mức thấp 3,15% (đạt mục tiêu Quốc hội giao dưới 4%).
- Tuy nhiên, cuộc chiến toàn cầu chống lạm phát cũng là một rủi ro lớn. Tại khu vực các nước sử dụng đồng euro, lạm phát vẫn chưa đạt đến đỉnh điểm và dự kiến sẽ có một số đợt tăng giá nữa của Ngân hàng Trung ương châu Âu (ECB). Lãi suất cao hơn nhiều ở những khu vực này sẽ kéo theo dòng vốn quay trở lại các thị trường có năng suất cao và các nơi trú ẩn an toàn, từ đó gây áp lực lên đồng tiền của các nền kinh tế đang phát triển như Việt Nam, rủi ro lạm phát tăng cao ảnh hưởng đến chi phí sử dụng vốn thực hiện triển khai dự án trong thời gian tới, khó khăn hơn cho tín dụng bất động sản.
- Các doanh nghiệp khó tiếp cận được với nguồn vốn do một số quy định chặt chẽ và thiếu tính linh hoạt trong từng thời điểm cụ thể, đặc biệt là giai đoạn hiện nay, thời điểm mà thị trường đang gặp rất nhiều khó khăn.
- Ngân hàng Nhà nước chính thức phát đi thông báo nới rộng thêm từ 1,5 - 2% room tín dụng để có thêm khoảng 240.000 tỷ đồng "bơm" cho DN vay để tái đầu tư, kinh doanh, trong đó có doanh nghiệp kinh doanh BĐS nhưng tỉ lệ giải ngân còn rất chậm. Dự báo nguồn tín dụng cho thị trường BĐS năm 2023 còn rất khó khăn, lãi suất vẫn duy trì ở mức cao. Vì vậy sẽ ảnh hưởng đến tiến độ thực hiện dự án, cũng như hiệu quả kinh doanh.
- Tổng Công ty thường xuyên giám sát môi trường kinh tế vĩ mô, kịp thời đưa ra dự báo xu hướng kinh tế vĩ mô trong tương lai và các tác động đến hoạt động sản xuất kinh doanh từ đó đưa ra các quyết định kinh tế, tài chính và chiến lược kinh doanh phù hợp nhất.

2. Rủi ro pháp lý

- Là Công ty cổ phần niêm yết trên sàn chứng khoán hoạt động trong nhiều ngành nghề, lĩnh vực và ngành nghề kinh doanh chính là kinh doanh Bất động sản. Vì vậy, Tổng Công ty phải tuân thủ nhiều quy định: Luật Doanh nghiệp, Luật chứng khoán, Luật thuế, Luật Đầu tư, Luật Kinh doanh BĐS, Luật nhà ở, Luật Đất đai, Luật Xây Dựng ...
- Hành lang pháp lý trong đầu tư xây dựng, giao dịch đến quản lý sử dụng bất động sản chậm được hoàn thiện, còn chông chéo; nhiều vấn đề bất cập phát sinh của cơ chế chính sách trong thực tiễn nhưng chưa được bổ sung, sửa đổi kịp thời dẫn đến thị trường bất động sản chưa được quản lý và kiểm soát một cách hiệu quả.
- Việc các cơ quan chức năng chậm phê duyệt cấp phép xây dựng dự án hay tạm dừng dự án đang triển khai để rà soát, kiểm tra... là nguyên nhân dẫn đến giảm nguồn cung, kéo theo lượng giao dịch bất động sản cũng giảm. Mặt khác, công tác quy hoạch, đền bù, phê duyệt dự án... đều bị siết chặt trong khi nhu cầu triển khai dự án của nhà đầu tư lại rất cao.
- Hiện nay, chính phủ đã chỉ đạo các bộ ngành rà soát, nghiên cứu sửa đổi Luật Đất đai, Luật Kinh doanh BĐS... Qua đó, hệ thống pháp luật sẽ đảm bảo đồng bộ, từ luật đến các quy định dưới luật như Nghị định, Thông tư... để áp dụng triển khai thực hiện các dự án cũng như tháo gỡ khó khăn tốt hơn cho doanh nghiệp bất động sản. Tuy nhiên, việc nắm bắt kịp thời để áp dụng đúng các quy định của các văn bản pháp luật mới và đem lại hiệu quả kinh tế cao là một thách thức lớn đối với các doanh nghiệp cũng như Tổng Công ty trong thời gian tới.
- Vì vậy, để giảm thiểu rủi ro, Tổng Công ty tăng cường cập nhật, nghiên cứu các quy định hiện hành, các chính sách tháo gỡ khó khăn cho doanh nghiệp và xây dựng đội ngũ pháp lý vững chuyên môn để thúc đẩy quá trình đầu tư dự án và kinh doanh hiệu quả hơn.

3. Rủi ro đền bù giải phóng mặt bằng

Cơ chế, chính sách, pháp luật trong lĩnh vực quản lý đất đai có nhiều thay đổi, giá đất cũng thường xuyên thay đổi. Bên cạnh đó, sự bùng nổ quản lý đất đai ở địa phương qua nhiều thời kỳ đã xảy ra tình trạng sử dụng đất không đúng

mục đích, xây dựng các công trình trái phép, gây khó khăn, phức tạp khi triển khai công tác xác định pháp lý để bồi thường và tái định cư. Sự thiếu quyết liệt của chính quyền địa phương quận, huyện, phường, xã không giải quyết dứt khoát, triệt để dẫn đến thời gian thực hiện dự án kéo dài, phát sinh biến động trượt giá về đơn giá bồi thường, hỗ trợ... dẫn đến chi phí đầu tư tăng cao. Trước rủi ro trên, Tổng Công ty đã đề ra các chiến lược, phương án khả thi, phù hợp nhất nhằm đảm bảo được tiến độ của dự án, công trình, các kế hoạch về doanh thu và lợi nhuận đặt ra.

4. Rủi ro về chất lượng sản phẩm

Tổng Công ty luôn phấn đấu mang đến cho người tiêu dùng các sản phẩm và dịch vụ ưu việt, chất lượng mỗi dự án chính là niềm tự hào của Tổng Công ty. Tổng Công ty luôn chú trọng về chất lượng nguồn nguyên vật liệu đầu vào thông qua việc lựa chọn các đối tác, nhà cung cấp lớn, uy tín; đồng thời, để hạn chế các lỗi không phù hợp về chất lượng xây dựng có thể xảy ra trong quá trình xây dựng và phát triển dự án, Tổng Công ty thường xuyên giám sát chặt chẽ và khắc phục kịp thời quá trình thực hiện dự án từ giai đoạn thi công đến lúc bàn giao cho khách hàng. Bên cạnh việc quản lý và kiểm soát chất lượng, Tổng Công ty trực tiếp vận hành tòa nhà, luôn quan tâm sát sao công tác vận hành, bảo trì, an toàn phòng cháy – chữa cháy tại các dự án đã bàn giao nhằm hạn chế rủi ro về cháy nổ và giảm thiểu sự hư hỏng xuống cấp của các hạng mục thiết yếu của dự án.

5. Rủi ro môi trường

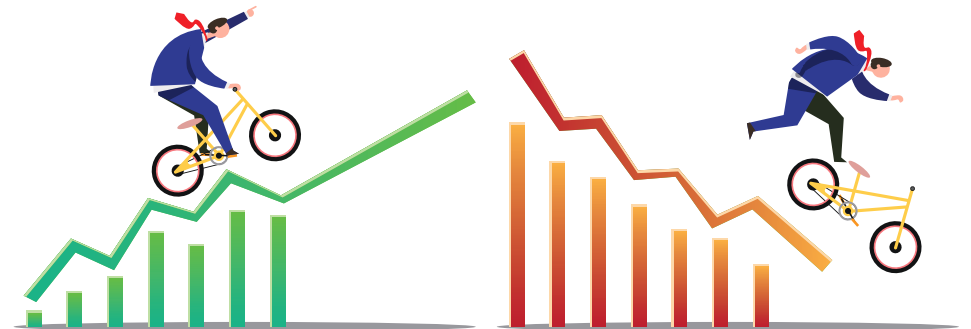
Trong quá trình phát triển các dự án bất động sản từ khâu giải phóng mặt bằng đến giai đoạn thi công sẽ không thể tránh khỏi các tác động xấu đến môi trường xây dựng như: ô nhiễm tiếng ồn, ô nhiễm không khí,... Để giảm thiểu các ảnh hưởng trên, Tổng Công ty thường xuyên và liên tục thực hiện tốt công tác quản lý môi trường xây dựng từ việc giảm thiểu tiếng ồn công trình, đánh giá tác động môi trường của từng dự án và giải pháp giảm thiểu những ảnh hưởng đó; hạn chế thi công ban đêm ở khu vực đông dân cư, xử lý nước thải, bụi từ đất, đá, cát, đảm bảo vệ sinh hàng ngày ở khu vực thi công; đến việc tiết kiệm nguồn tài nguyên năng lượng (điện, nước, nhiên vật liệu,...). Bên cạnh đó, Tổng Công ty luôn định hướng thiết kế và phát triển các dự án bất động sản xanh, thân thiện với môi trường.

6. Rủi ro nhân sự

Để thực hiện tốt các mục tiêu trong trung hạn, dài hạn của Tổng Công ty thì công tác thu hút nhân sự chất lượng cao cũng như tạo động lực cho người lao động cần được quan tâm và đẩy mạnh. Tổng Công ty đã xây dựng văn hóa, môi trường làm việc gắn kết cán bộ, công nhân viên. Là ngôi nhà yêu thương để người lao động không ngừng nỗ lực làm việc và gắn bó lâu dài cùng Tổng Công ty phát triển. Luôn tạo điều kiện cho cán bộ, nhân viên học tập, nâng cao năng lực trình độ, kỹ năng làm việc. Đặc biệt là lãnh đạo trẻ làm nòng cốt trong tương lai.

7. Rủi ro khác

Có những rủi ro rất khó để lường trước được: thiên tai, dịch bệnh, lũ lụt, sạt lở đất, hỏa hoạn, động đất... nhưng lại có tác động mạnh mẽ đến nền kinh tế và hoạt động sản xuất kinh doanh của các doanh nghiệp. Tổng Công ty luôn sẵn sàng tinh thần ứng phó linh hoạt với những rủi ro xảy ra, theo dõi sát sao, áp dụng các biện pháp phòng chống hiệu quả để giảm thiểu rủi ro như: thường xuyên theo dõi, kiểm tra, bảo trì máy móc thiết bị, trang bị đầy đủ các thiết bị bảo hộ lao động, tập huấn an toàn lao động, PCCC cho cán bộ nhân viên,...



I. TÌNH HÌNH HOẠT ĐỘNG SXKD TRONG NĂM 2022

1. Kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh năm 2022 so với năm 2021

Tổng Công ty đã có một năm đầy thách thức, khó khăn do ảnh hưởng của nền kinh tế nhiều bất ổn trên toàn cầu cũng như Việt Nam. Tuy vậy, kết quả SXKD tăng vượt bậc so với năm 2021 và vượt chỉ tiêu lợi nhuận sau thuế so với kế hoạch đã đề ra. Doanh thu thuần năm 2022 đạt 654,4 tỷ đồng, tăng 481,6 tỷ đồng, tương ứng tăng 278,7% so với năm 2021. Đồng thời, lợi nhuận sau thuế của công ty mẹ năm 2022 đạt 215,4 tỷ đồng, tăng 180,6 tỷ đồng, tương ứng tăng 519% so với năm 2021. Mặc dù, doanh thu thuần năm 2022 giảm 530,6 tỷ đồng so với kế hoạch năm 2022, tương ứng giảm 44,8% so với kế hoạch năm 2022 nhưng Lợi nhuận sau thuế của công ty mẹ tăng 30,4 tỷ đồng so với kế hoạch 2022, tương ứng tăng 16,4% so với kế hoạch 2022. Tuy nhiên, Tổng mức đầu tư năm 2022 chưa đạt kế hoạch đã đề ra, chỉ đạt 284 tỷ đồng, tương ứng đạt 15,8% so với kế hoạch 2022, tuy vậy Tổng mức đầu tư 2022 vẫn tăng so với năm 2021 là 154 tỷ đồng, tương ứng tăng 118,5%. Trong bối cảnh chung của nền kinh tế toàn cầu và Việt Nam, cùng với các chính sách điều phối ngành BĐS còn nhiều bất cập, mặc dù Tổng mức đầu tư chưa cao nhưng Tổng Công ty cũng đã có nhiều công tác chuẩn bị hoàn thiện hồ sơ pháp lý tạo tiền đề, bước đệm cho việc đầu tư các dự án trong thời gian tới.

Đơn vị tính: tỷ đồng

STT	CHỈ TIÊU	NĂM 2022	NĂM 2021	TĂNG / GIẢM	
				GIÁ TRỊ	TỶ LỆ
01	Tổng mức đầu tư	284	130	154	118,5%
02	Doanh thu thuần	654,4	172,8	481,6 ↑	278,7%↑
03	Lợi nhuận sau thuế của Công ty mẹ	215,4	34,8	180,6 ↑	519%↑

2. Kết quả hoạt động SXKD năm 2022 so với kế hoạch năm 2022

Đơn vị tính: tỷ đồng

STT	CHỈ TIÊU	THỰC HIỆN 2022	KẾ HOẠCH 2022	TĂNG / GIẢM	
				GIÁ TRỊ	TỶ LỆ
01	Tổng mức đầu tư	284	1792	-1508	-84,2%
02	Doanh thu thuần	654,4	1185	-530,6	-44,8%
03	Lợi nhuận sau thuế của Công ty mẹ	215,4	185	30,4 ↑	16,4% ↑



II. TỔ CHỨC VÀ NHÂN SỰ

1. Danh sách Ban điều hành

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

2. Những thay đổi trong ban điều hành

Không có

3. Số lượng cán bộ, nhân viên

Tổng số CB-CNV Tổng công ty tính đến ngày 31/12/2022: 218 người. Trong đó:

STT	PHÂN LOẠI LAO ĐỘNG	SỐ NGƯỜI	TỶ LỆ (%)
Phân theo thời hạn lao động:			
01	HĐLĐ không xác định thời hạn	6	2.75%
02	HĐLĐ xác định thời hạn từ 12 - 36 tháng	179	82.11%
03	HĐLĐ theo mùa vụ	5	2.29%
04	Hợp đồng cộng tác viên	28	12.85%
Phân theo giới tính:			
01	Lao động Nam	143	65.60%
02	Lao động Nữ	75	34.40%
Phân theo trình độ:			
01	Trên Đại học	9	4.13%
02	Đại học	102	46.79%
03	Cao đẳng, trung cấp	22	10.09%
04	Trình độ khác	85	38.99%
TỔNG CỘNG		218	100%



4. Tóm tắt chính sách đối với người lao động

- **Chính sách đào tạo:** Tổng Công ty tạo mọi điều kiện giúp mỗi cá nhân phát triển nghề nghiệp đồng thời hướng tới xây dựng đội ngũ cán bộ chuyên viên chuyên nghiệp, có kỹ năng chuyên môn cao hơn. Hàng năm tùy theo nhu cầu công việc, CB-CNV được đào tạo nâng cao kiến thức chuyên môn nghiệp vụ. Qua đó, Tổng Công ty sắp xếp nguồn lực phù hợp với trình độ và yêu cầu của các đơn vị nhằm đáp ứng kịp thời tình hình phát triển của Tổng Công ty.
- **Chính sách tiền lương:** Áp dụng bảng lương theo quy định của pháp luật và bảng lương năng suất của Tổng Công ty do Hội đồng Quản trị phê duyệt để chi trả cho người lao động.
- **Chính sách tiền thưởng:** Người lao động được trả tiền theo quy chế trả lương, trả thưởng của Tổng Công ty đã được Hội nghị người lao động thông qua. Hàng năm

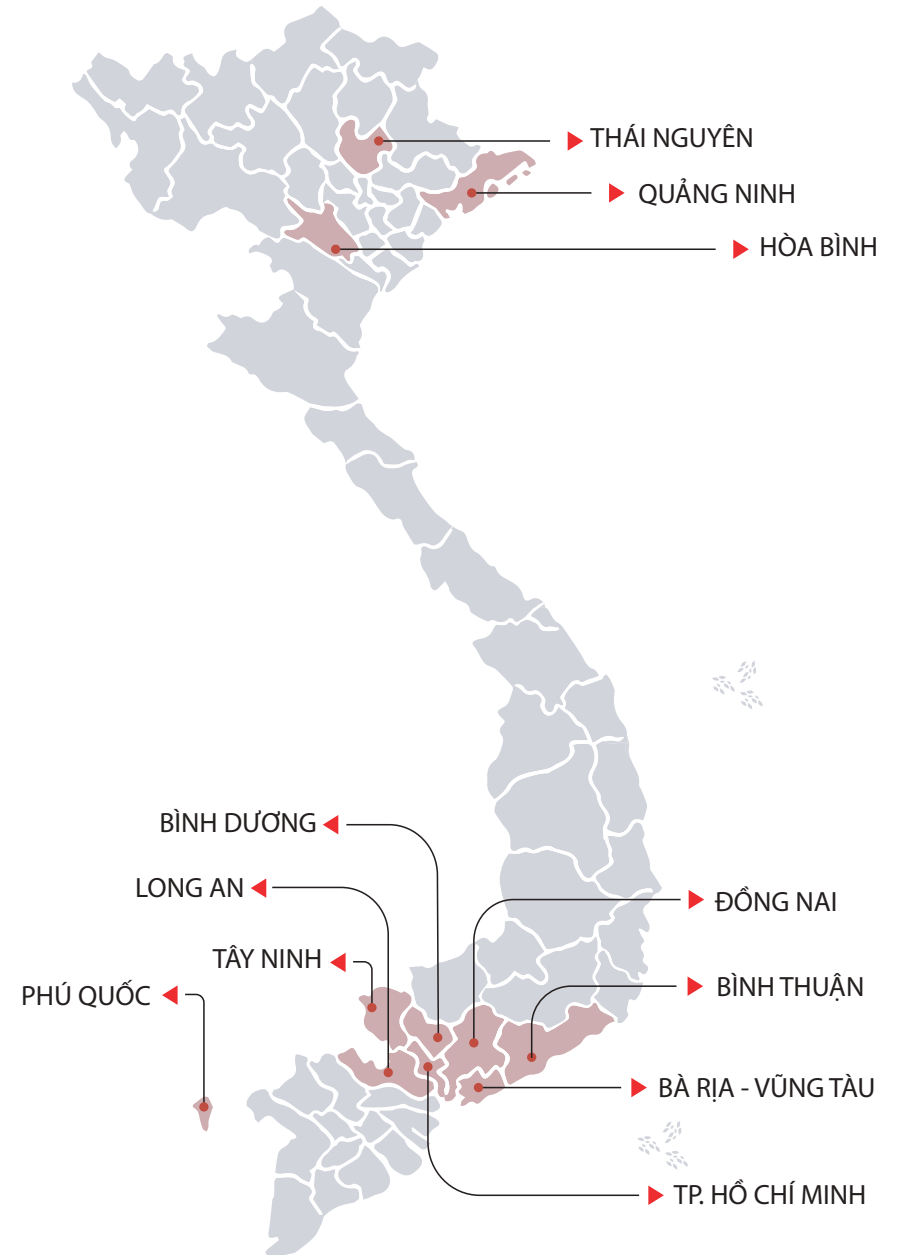
có nhiều đợt thưởng như lương tháng 13, Tết Dương Lịch, Lễ 30/4, Lễ 02/9, Tết Nguyên Đán... Ngoài ra, hàng tháng Tổng Công ty có thưởng đợt xuất cho những CB-CNV có thành tích xuất sắc mang lại hiệu quả tốt cho sự phát triển của Tổng Công ty.

- **Chế độ phụ cấp, bảo hiểm xã hội:** Tất cả cán bộ nhân viên Tổng Công ty đều được hưởng chế độ phụ cấp, bảo hiểm xã hội, bảo hiểm y tế, bảo hiểm thất nghiệp, bảo hiểm tai nạn theo quy định của pháp luật hiện hành. Ngoài ra, hàng năm Tổng Công ty đều tổ chức khám sức khỏe định kỳ cho tất cả CB-CNV.
- **Chính sách trợ cấp:** Hàng năm, Tổng Công ty đã trích ra một phần lợi nhuận để giúp đỡ những cán bộ công nhân viên gặp khó khăn.

III. TÌNH HÌNH ĐẦU TƯ THỰC HIỆN CÁC DỰ ÁN



Trong năm 2022, sau khi kiểm soát được dịch bệnh, các hoạt động sản xuất kinh doanh đã từng bước đi vào ổn định, Tổng Công ty tiếp tục xúc tiến đầu tư kinh doanh các dự án đang triển khai để gia tăng lợi nhuận trong tương lai. Mặt khác, Tổng Công ty đẩy mạnh tìm kiếm nguồn quỹ đất sạch và mở rộng đầu tư kinh doanh và những dự án khác tại TP.HCM và địa phương khác.



BẢN ĐỒ QUỸ ĐẤT SẠCH CỦA TỔNG CÔNG TY

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

CHUNG CƯ AN PHÚ RIVER VIEW - TP. THỦ ĐỨC



- **Vị trí dự án:** Phường Hiệp Bình Chánh, Quận Thủ Đức, Tp.HCM.
- **Tổng diện tích dự án:** 4.917,2 m² (100% đất sạch).
- **Tổng diện tích sàn xây dựng:** 30.377,2 m².
- **Quy mô:** 1 tầng hầm, 1 tầng trệt, 17 tầng lầu, 288 căn.
- **Tổng mức đầu tư:** 400,16 tỷ đồng.
- **Tiến độ thực hiện dự án:** Dự án đã được ký kết hợp đồng hứa chuyển nhượng, hứa nhận chuyển nhượng dự án với đối tác.

CHUNG CƯ AN PHÚ RESIDENCES - TP. THỦ ĐỨC



- **Chủ đầu tư:** Công ty Cổ phần Tổng Công ty Cổ phần Địa ốc Sài Gòn.
- **Vị trí dự án:** Phường Hiệp Bình Chánh, Quận Thủ Đức, Tp.HCM.
- **Tổng diện tích:** 5.207,4 m² (100% đất sạch).
- **Tổng diện tích sàn xây dựng:** 32.137,6 m².
- **Quy mô:** 1 tầng hầm, 1 tầng thương mại, 17 tầng ở, 320 căn.
- **Tổng mức đầu tư:** 500 tỷ đồng.
- **Tiến độ thực hiện dự án:** Dự án đã được ký kết hợp đồng hứa chuyển nhượng, hứa nhận chuyển nhượng dự án với đối tác.

DỰ ÁN KHU NHÀ Ở VĂN LÂM - BÌNH THUẬN



- **Chủ đầu tư:** Công ty Cổ phần Tổng Công ty Cổ phần Địa ốc Sài Gòn.
- **Vị trí dự án:** Thôn Văn Lâm, Xã Hàm Mỹ, Huyện Hàm Thuận Nam, Tỉnh Bình Thuận.
- **Diện tích dự án:** 21 ha, (đã đền bù: 18 ha).
- **Tổng mức đầu tư:** 318,5 tỷ đồng.
- **Tiến độ thực hiện dự án:** Tổng công ty tiếp tục thương lượng đền bù giải phóng mặt bằng. Đồng thời liên hệ cơ quan, ban ngành về việc chấp thuận chủ trương đầu tư thực hiện dự án.

KHU CĂN HỘ - THƯƠNG MẠI PHÚ ĐỊNH RIVERSIDE



- **Chủ đầu tư:** Công ty TNHH MTV Địa ốc Sài Gòn Nam Đô.
- **Vị trí dự án:** 105 Bến Phú Định, phường 16, quận 8, Tp. Hồ Chí Minh.
- **Diện tích:** 2.104 m².
- **Tổng mức đầu tư:** 211 tỷ đồng.
- **Quy mô dự án:** 1 tầng hầm, 17 tầng lầu, 169 căn hộ.
- **Tiến độ dự án:** Công ty TNHH MTV Địa ốc Sài Gòn Nam Đô đang thực hiện các thủ tục pháp lý cuối cùng để khởi công dự án.

KHU ĐÔ THỊ SINH THÁI VIỆT XANH - HOÀ BÌNH



- **Chủ đầu tư:** Công ty TNHH MTV Địa ốc Sài Gòn Hòa Bình.
- **Vị trí dự án:** Xã Tân Vinh, Huyện Lương Sơn, Tỉnh Hoà Bình.
- **Quy mô dự án:** Diện tích khu đất thực hiện dự án 50 ha. Tổng Công ty đã đền bù 31 ha. Quy hoạch gồm nhà ở liền kề, biệt thự, trung tâm thương mại dịch vụ và các công trình công cộng khác.
- **Tổng mức đầu tư:** 1.285 tỷ đồng.
- **Tiến độ dự án:** Dự án đang tiếp tục thương lượng đền bù diện tích trong ranh dự án.

KHU ĐÔ THỊ SAIGONRES PHÚ QUỐC (BẮC VŨNG BÀU)



- **Chủ đầu tư:** Công ty CP đầu tư kinh doanh Bất động sản Thái Bình Dương.
- **Vị trí dự án:** xã Cửa Cạn, thành phố Phú Quốc.
- **Quy mô dự án:** 30,4 ha.
- **Tổng mức đầu tư:** 1.690 tỷ đồng
(Tổng Công ty Cổ phần Địa ốc Sài Gòn góp vốn với tỷ lệ 46,96%).
- **Tiến độ dự án:** Công ty CP Đầu tư Kinh doanh Bất động sản Thái Bình Dương tiếp tục thương lượng bồi thường giải phóng mặt bằng. Đồng thời, Công ty đang liên hệ với các cơ quan, ban ngành về việc đồng ý chấp thuận chủ trương đầu tư dự án tại xã Cửa Cạn.

KHU NHÀ Ở SÀI GÒN AN PHÚ



- **Chủ đầu tư:** Công ty TNHH kinh doanh bất động sản Sài Gòn.
- **Vị trí dự án:** Phường Tân Phước Khánh, thị xã Tân Uyên, tỉnh Bình Dương.
- **Diện tích:** 1,03 ha.
- **Tổng mức đầu tư:** 80,2 tỷ đồng.
- **Tiến độ dự án:** Công ty TNHH kinh doanh bất động sản Sài Gòn đang hoàn tất các thủ tục cần thiết nhằm triển khai thực hiện dự án, dự kiến dự án sẽ đưa vào triển khai kinh doanh từ quý III/2023

KHU DÂN CƯ XÃ PHÚ HỘI, H. NHƠN TRẠCH, ĐỒNG NAI



- **Chủ đầu tư:** Công ty CP Đầu tư và Phát triển Nhơn Trạch.
- **Vị trí dự án:** xã Phú Hội, huyện Nhơn Trạch (Trung tâm thành phố mới Nhơn Trạch), tỉnh Đồng Nai.
- **Diện tích:** 8 ha.
- **Tổng mức đầu tư dự kiến:** 500 tỷ đồng.
- **Tiến độ dự án:** Dự án đang đẩy nhanh công tác bồi thường, giải phóng mặt bằng, đang tiến hành thủ tục pháp lý cần thiết để thực hiện đầu tư dự án.

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

CÔNG TY TNHH MTV ĐỊA ỐC SÀI GÒN NAM ĐÔ



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



CÔNG TY TNHH KINH DOANH BẤT ĐỘNG SẢN SÀI GÒN



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



CÔNG TY CP ĐẦU TƯ XÂY DỰNG KINH DOANH NHÀ GIA ĐỊNH



- Tiếp tục xây dựng lực lượng chuyên nghiệp, trang bị máy móc hiện đại.
- Tổ chức tốt công tác quản lý, thi công đạt và vượt tiến độ đề ra của các dự án, đảm bảo an toàn, chất lượng và kỹ mỹ thuật.



CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ BẤT ĐỘNG SẢN HÙNG VƯƠNG



- Xây dựng đội ngũ CBNV chuyên nghiệp tiếp nhận quản lý khai thác có hiệu quả các dự án và mặt bằng của Công ty mẹ, các Công ty thành viên.
- Mở rộng quan hệ tìm kiếm công tác quản lý các tòa nhà, khu chung cư trên địa bàn thành phố Hồ Chí Minh.



CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ PHÁT TRIỂN NHƠN TRẠCH



- Tổ chức, quản lý triển khai thực hiện tốt dự án Khu dân cư 8 ha Phú Hội.
- Tiếp tục thực hiện công tác bồi thường giải phóng mặt bằng dự án Khu dân cư 72 ha Phú Hội.



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



- Tổ chức quản lý, triển khai thực hiện có hiệu quả dự án khu đô thị Việt Xanh.
- Đồng thời xây dựng lực lượng mở rộng hoạt động sản xuất kinh doanh và tìm kiếm dự án trong tương lai.



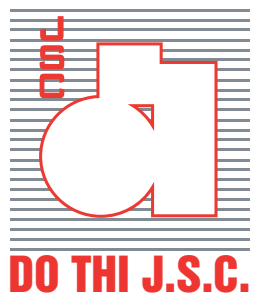
CÔNG TY CỔ PHẦN TIN HỌC SMARTWAY



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



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



- củng cố tổ chức, xây dựng lực lượng và mở rộng quan hệ để phát triển thương hiệu, phát triển hoạt động tư vấn thiết kế.
- Nghiên cứu công tác ứng dụng khoa học kỹ thuật mới, công nghệ mới và vật liệu mới trong công tác tư vấn thiết kế.



CÔNG TY CỔ PHẦN NHÀ HÀNG KẨN KẨU

KANKAU
RESTAURANT

Toạ lạc tại đường Đinh Bộ Lĩnh, Bình Thạnh, TP.HCM, khu vực sầm uất, có cơ sở hạ tầng giao thông phát triển, kết nối thuận tiện với trung tâm thành phố và nhiều địa điểm mua sắm, dịch vụ trên địa bàn, nhà hàng Kăn Kẩu là điểm thu hút cho sự lựa chọn khách hàng.



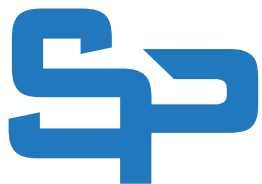
CÔNG TY CP ĐẦU TƯ KINH DOANH BĐS THÁI BÌNH DƯƠNG



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



CÔNG TY TNHH SÀI GÒN PHÚ QUỐC



Thực hiện quản lý, xây dựng, tổ chức các dự án Khu nhà ở cao tầng Saigonres Phú Quốc đảm bảo tiến độ và đạt hiệu quả cao nhất.



CÔNG TY CỔ PHẦN SMART EXPRESS



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



CÁC CÔNG TY CON

STT	TÊN CÔNG TY	TỔNG TÀI SẢN (Đồng)	DOANH THU (Đồng)	LỢI NHUẬN SAU THUẾ (Đồng)	HOẠT ĐỘNG CHÍNH	VỐN ĐIỀU LỆ (tỷ đồng)	TỶ LỆ SỞ HỮU
01	Công ty TNHH MTV Địa ốc Sài Gòn Nam Đô	418.735.740.932	9.768.224.807	4.344.106.759	Xây dựng, kinh doanh BĐS	60	100%
02	Công ty TNHH Kinh doanh Bất động sản Sài Gòn	103.701.084.429	1.746.654.033	2.798.522.816	Xây dựng, kinh doanh BĐS	60	100%
03	Công ty CP Đầu tư Xây dựng và Kinh doanh nhà GIA ĐỊNH	41.007.588.938	37.360.820.702	2.297.928.901	Xây dựng, kinh doanh BĐS	25	70%
04	Công ty CP Đầu tư Bất động sản Hùng Vương	13.712.565.951	11.333.787.256	326.311.314	Xây dựng, kinh doanh BĐS	10	70%
05	Công ty CP Tin học Smartway	6.970.221.572	-	999.497	Lập trình máy vi tính	5	93%
06	Công ty TNHH Sài Gòn Vĩnh Khang	9.587.963.540	1.726.458.473	(1.031.520.130)	Sản xuất hàng trang trí nội thất	10	80%
07	Công ty CP Đầu tư và Phát triển Nhơn Trạch	160.724.702.614	6.612.654.060	1.806.820.370	Xây dựng, kinh doanh BĐS	50	83%
08	Công ty TNHH MTV Địa ốc Sài Gòn Hòa Bình	65.563.415.187	-	(5.979.914)	Xây dựng, kinh doanh BĐS	80	100%
09	Công ty Cổ phần Smart Express	707.500.562	787.073.325	(1.314.452.290)	Chuyển phát nhanh	2	51,3%

CÁC CÔNG TY LIÊN KẾT

STT	TÊN CÔNG TY	ĐỊA CHỈ TRỤ SỞ CHÍNH	HOẠT ĐỘNG CHÍNH	VỐN ĐIỀU LỆ (tỷ đồng)	TỶ LỆ SỞ HỮU
01	Công ty CP Đầu tư Kinh doanh Bất động sản Thái Bình Dương	Ấp 4, Xã Cửa Cạn, Huyện Phú Quốc, Tỉnh Kiên Giang	Kinh doanh bất động sản	350	46,96%
02	Công ty Cổ phần Nhà hàng Kائن Kائن	127-137 Đường Đinh Bộ Lĩnh, P.26, Q.Bình Thạnh, TP.HCM	Dịch vụ ăn uống, tổ chức sự kiện	10	49,00%
03	Công ty Cổ phần Tư vấn - Thiết kế - Xây dựng Đô Thị	63-65 Điện Biên Phủ, Phường 15, Quận Bình Thạnh, TP.HCM	Tư vấn, thiết kế, giám sát	2	49,70%
04	Công ty TNHH Địa ốc Sài Gòn Phú Quốc	Khu phố 4, Thị trấn An Thới, Huyện Phú Quốc, Tỉnh Kiên Giang	Xây dựng, kinh doanh bất động sản	160	50,00%
05	Công ty TNHH Địa ốc Tuấn Minh	63-65 Điện Biên Phủ, Phường 15, Quận Bình Thạnh, TP.HCM	Kinh doanh bất động sản	120	50,00%

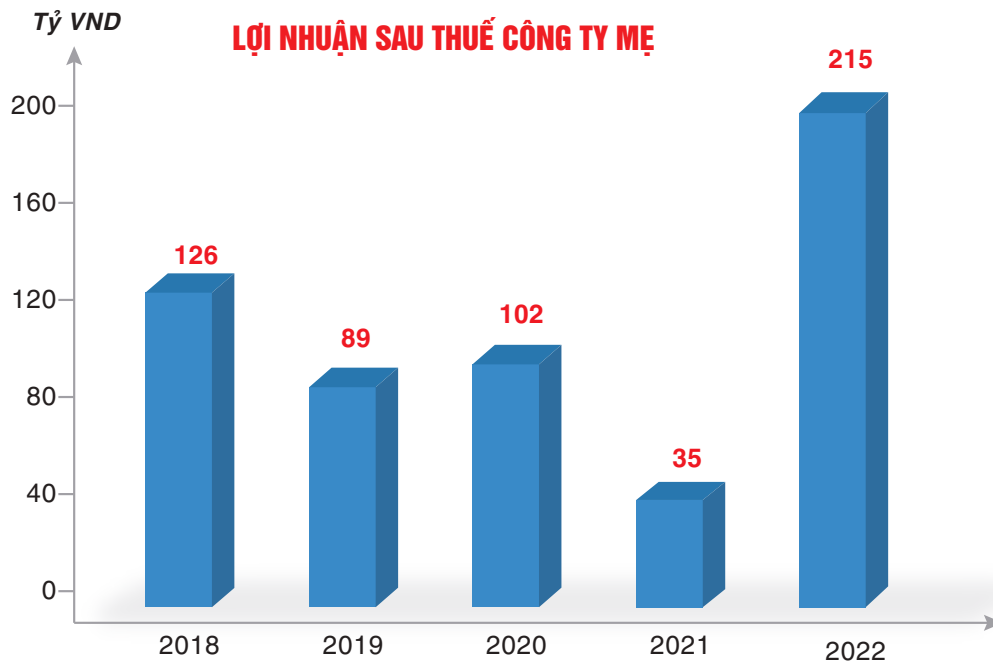
IV. Tình hình tài chính

Đơn vị tính: triệu đồng

CHỈ TIÊU	2022	2021	TĂNG / GIẢM (%)
Tổng giá trị tài sản	1.999.085	1.998.570	0.03% ↑
Doanh thu thuần	654.438	172.807	278,71% ↑
Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh	263.398	66.573	295,65% ↑
Lợi nhuận khác	(596)	(502)	-218,73%
Lợi nhuận trước thuế	262.803	66.071	297,76% ↑
Lợi nhuận sau thuế công ty mẹ	215.379	34.816	519% ↑

- Quy mô tổng tài sản của Tổng Công ty năm 2022 so với năm 2021 không có biến động đáng kể, Tổng tài sản của Tổng Công ty tại ngày 31/12/2022 là 1.999.805 triệu đồng tăng 0,03% so với 31/12/2021.

- Kết quả kinh doanh trong năm 2022 của Tổng Công ty có lợi nhuận cao, tăng nhiều so với năm 2021. Năm 2022, doanh thu thuần đạt 654.438 triệu đồng tăng 278,71% so với năm 2021. Do vậy, Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh năm 2022 cũng tăng 295,65% so với năm 2021. Lợi nhuận khác năm 2022 là (596) triệu đồng, giảm không đáng kể so với năm 2021. Lợi nhuận trước thuế năm 2022 đạt 262.803 triệu đồng tăng 196.732 triệu đồng, tương ứng tăng 297,76% so với năm 2021. Lợi nhuận sau thuế đạt 215.379 triệu đồng, tăng 180.563 triệu đồng, tương ứng tăng 519% so với năm 2021. Trong năm 2021 do ảnh hưởng nghiêm trọng của dịch bệnh covid 19 nên hoạt động của các doanh nghiệp đều bị gián đoạn, hiệu quả kinh doanh giảm sút, lợi nhuận của Tổng Công ty không cao. Năm 2022, mặc dù còn nhiều khó khăn do ảnh hưởng hậu dịch bệnh Covid, nhưng với sự chỉ đạo quyết liệt, kịp thời, đúng đắn của Ban Lãnh đạo Tổng Công ty cùng với quyết tâm cao, tinh thần đoàn kết của người lao động đã mang lại kết quả kinh doanh cao trong năm 2022. Với khả năng thích ứng linh hoạt trước mọi tình huống của thị trường và rủi ro của nền kinh tế, hi vọng năm 2023, Tổng Công ty sẽ tiếp tục đạt kết quả kinh doanh cao hơn nữa và nâng tầm quy mô doanh nghiệp để phát triển bền vững và mạnh mẽ trong thời gian tới.



Các chỉ tiêu tài chính chủ yếu

CHỈ TIÊU	31/12/2022	01/01/2022
Hệ số cơ cấu tài chính		
Hệ số nợ phải trả / Tổng tài sản	55,98%	65,09%
Nguồn vốn CSH / Tổng tài sản	44,02%	34,91%
Nguồn vốn CSH / Giá trị TSCĐ	76,08	67,64
HTX Hệ số tài trợ thường xuyên	2,30	2,66
Về khả năng thanh khoản		
Khả năng thanh toán tổng quát	1,79	1,54
Khả năng thanh toán nợ ngắn hạn	1,74	1,58
Khả năng thanh toán nhanh	1,07	0,79
Về khả năng sinh lời		
Tỷ suất lợi nhuận sau thuế / tổng tài sản (ROA)	10,81%	2,36%
Tỷ suất lợi nhuận sau thuế / doanh thu thuần	33,00%	27,03%
Tỷ suất lợi nhuận sau thuế/vốn chủ sở hữu (ROE)	27,38%	6,47%
Các chỉ tiêu về hoạt động		
Vòng quay hàng tồn kho	0,46	0,07
Vòng quay tài sản lưu động	0,46	0,11
Vòng quay tổng tài sản	0,36	0,09

- **Về cơ cấu tài chính:** Tại ngày 31/12/2022: hệ số nợ/tổng tài sản: 55,98%, 31/12/2021: 65,09%. Như vậy, hệ số nợ của Tổng Công ty tại ngày 31/12/2022 giảm so với năm 2021, cơ cấu tài chính hợp lý, cân đối. Tổng Công ty có sử dụng đòn bẩy tài chính để đem lại hiệu quả sử dụng vốn chủ sở hữu cao hơn, nhưng vẫn đảm bảo an toàn tài chính và xu hướng an toàn tài chính hơn 31/12/2021. Tổng Công ty đã tận dụng nguồn vốn của khách hàng, đối tác trong SXKD; Hệ số tài trợ thường xuyên của Tổng Công ty là 2,3 (lần). Có thể thấy, Tổng Công ty luôn chủ động tìm kiếm nguồn vốn ổn định, sử dụng nguồn vốn dài hạn để đề tư cho toàn bộ tài sản dài hạn. Điều này, làm giảm áp lực trả nợ, giảm rủi ro tài chính,

giúp Tổng Công ty luôn ổn định trong SXKD, tuy nhiên vẫn còn hơi cao. Tuy vậy, hệ số tài trợ thường xuyên năm 2022 đã giảm so với năm 2021, Tổng Công ty đã điều chỉnh giảm sử dụng nguồn vốn dài hạn, tăng nguồn vốn ngắn hạn để tài trợ nhiều hơn cho tài sản ngắn hạn. Trong điều kiện nền kinh tế khó khăn chung, nhưng Tổng Công ty vẫn duy trì cơ cấu tài chính phù hợp, an toàn và có xu hướng tốt hơn.

- **Về khả năng thanh toán:** chỉ số khả năng thanh toán tổng quát và thanh toán nợ ngắn hạn, khả năng thanh toán nhanh tại 31/12/2022 đều lớn hơn 1. Chỉ số khả năng thanh toán nhanh, ngắn hạn và tổng quát tại 31/12/2022 đều tăng so với ngày 31/12/2021. Mặc dù khả năng thanh toán nhanh ngày 31/12/2021 còn thấp, nhỏ hơn 1, nhưng tại 31/12/2022 đã tăng lên 1,07 (lần). Như vậy, tại ngày 31/12/2022, Tổng Công ty vẫn đảm bảo khả năng thanh toán đến hạn, không có nợ quá hạn, đáp ứng thanh toán các khoản nợ ngắn hạn, thanh toán nhanh tốt và có xu hướng tốt hơn ngày 31/12/2021.

- **Về khả năng sinh lời:** Năm 2022 khả năng sinh lời của Tổng Công ty tốt, các chỉ số đều biến động tăng so với năm 2021. Tỷ suất lợi nhuận sau thuế/doanh thu thuần năm 2022 là 33% tăng 5,97% so với năm 2021. Tổng Công ty đã thu về 33 đồng lợi nhuận khi kinh doanh được 100 đồng doanh thu thuần. Tỷ suất sinh lời của tài sản (ROA) là 10,81%, tăng 8,45% so với năm 2021, tương ứng 100 đồng tài sản đem kinh doanh, Tổng Công ty thu được 10,81 đồng lợi nhuận sau thuế. Chỉ số tỷ suất sinh lời vốn chủ sở hữu (ROE) năm 2022 là 27,38% tăng 20,91% so với năm 2021. Như vậy 100 đồng vốn chủ sở hữu bỏ ra đầu tư kinh doanh, thì Tổng Công ty đã đem lại 27,38 đồng lợi nhuận sau thuế. Đây là con số không nhỏ của ngành bất động sản trong giai đoạn nhiều khó khăn như hiện nay. Như vậy, với 1 năm đầy thách thức nền kinh tế toàn cầu cũng như Việt Nam nhưng Tổng Công ty đã nhận định, đánh giá thị trường và đưa ra các quyết định kinh tế, tài chính đúng đắn đã đem lại lợi nhuận cao, hiệu quả kinh tế cao, các chỉ số về khả năng sinh lời đều cao và tăng so với năm 2021. Năm 2022, Tổng Công ty kinh doanh có hiệu quả cao và tăng trưởng so với năm 2021. Với tâm huyết và định hướng đúng đắn trong năm 2022, kỳ vọng năm 2023 Tổng Công ty sẽ tiếp tục SXKD ổn định, mang lại hiệu quả cao hơn nữa nhờ đẩy mạnh kinh doanh các dự án đang hiện có.

- **Về khả năng hoạt động:** Các chỉ tiêu hoạt động biến động tăng so với năm 2021. Vòng quay hàng tồn kho năm 2022 là 0,46 vòng, tăng 0,39 vòng so với năm 2021, cho thấy hiệu quả sử dụng hàng tồn kho tốt hơn rất nhiều so với năm 2021. Do đặc thù ngành nghề kinh doanh bất động sản nên giá trị vòng quay hàng tồn kho của Tổng Công ty ở mức thấp. Chỉ tiêu vòng quay tài sản lưu động năm 2022 là 0,46 vòng so với năm 2021 tăng 0,35 vòng. Vòng quay tổng tài sản năm 2022 là 0,36 vòng so với năm 2021 tăng 0,27 vòng. Khả năng hoạt động năm 2022 đều tốt hơn và tăng nhiều so với năm 2021. Hiệu quả sử dụng tài sản, tài sản lưu động, hàng tồn kho trong năm 2022 tương đối tốt và tốt hơn năm 2021.

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

A. Cổ phần:

- Tính đến ngày 31/12/2022 tổng số: **60.000.000** cổ phiếu.
- + Số lượng cổ phiếu quỹ: 11 cổ phiếu.
- + Đang lưu hành:..... 59.999.989 cổ phiếu.
- + Chuyển nhượng: 59.999.989 cổ phiếu.
- + Hạn chế chuyển nhượng:..... 0 cổ phiếu.

- Cổ phiếu của Tổng Công ty là cổ phiếu phổ thông. Không ban hành trái phiếu.

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

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

THEO ĐỊA LÝ	SL cổ đông	SL cổ phiếu	Tỷ lệ sở hữu (%)
1. Trong nước	1.692	59.993.315	99,98886%
Tổ chức	24	18.125.103	30,20851%
Cá nhân	1.668	41.868.212	69,78035%
2. Nước ngoài	16	6.674	0,01112%
Tổ chức	3	1.713	0,00285%
Cá nhân	13	4.961	0,00827%
3. Cổ phiếu quỹ	1	11	0,00002%
Tổng cộng	1.709	60.000.000	100%

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

Theo nhóm cổ đông	SL cổ đông	SL cổ phiếu	Tỷ lệ sở hữu (%)
A. Cổ đông lớn (sở hữu từ 5% trở lên)	4	42.521.044	70,86841%
1. Trong nước	4	42.521.044	70,86841%
Tổ chức	1	17.319.067	28,86511%
Cá nhân	3	25.201.977	42,00330%
B. Cổ đông khác	1.705	17.478.945	29,13157%
1. Trong nước	1.688	17.472.271	29,12045%
Tổ chức	23	806.036	1,34339%
Cá nhân	1.665	16.666.235	27,77706%
2. Nước ngoài	16	6.674	0,01112%
Tổ chức	3	1.713	0,00285%
Cá nhân	13	4.961	0,00827%
C. Cổ phiếu quỹ	1	11	0,00002%
Tổng cộng	1.709	60.000.000	100%

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

Stt	Cổ đông lớn (Sở hữu từ 5% trở lên)	SL cổ phiếu	Tỷ lệ sở hữu (%)
01	Phạm Thu	17.964.257	29,94%
02	Phạm Đình Thành	3.716.183	6,194%
03	Phạm Tuấn	3.521.537	5,869%
04	Công ty CP Cơ điện lạnh (REE)	17.319.067	28,865%
Tổng cộng		42.521.044	70,868%

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

1. Tác động lên môi trường

Với mục tiêu phát triển bền vững, vì vậy quản lý tác động của hoạt động sản xuất kinh doanh đến môi trường luôn được Tổng Công ty quan tâm. Tổng Công ty luôn nhận thức được trách nhiệm của mình trong việc khôi phục hệ sinh thái, sử dụng đất và tài nguyên thiên nhiên một cách bền vững và áp dụng nhiều biện pháp để cải thiện hiệu ứng nhà kính: Xây dựng hạ tầng thân thiện với môi trường; Sử dụng năng lượng đúng cách; tạo môi trường sống xanh, tiết kiệm giấy...

2. Quản lý nguồn nguyên vật liệu

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

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

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

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

+ Sử dụng các loại sàn gỗ sản xuất từ gỗ nhân tạo thay thế cho gỗ tự nhiên. Gỗ nhân tạo có tính năng tốt, ít cong vênh, chịu nước, chịu mài mòn, đáp ứng thẩm mỹ và tiết kiệm chi phí. Đồng thời, một số loại sàn gỗ từ cốt liệu tre có sức bền, trọng lượng nhẹ cũng được lựa chọn để lắp đặt tại một số dự án.



3. Tiêu thụ nguồn năng lượng, tiêu thụ nước

- Nguồn năng lượng không phải vô hạn. Vì vậy, cần sử dụng năng lượng tiết kiệm và hiệu quả. Khủng hoảng năng lượng trầm trọng trên toàn cầu thì việc tiết kiệm năng lượng lại càng trở nên cấp thiết hơn. Tổng Công ty luôn có nhiều giải pháp để tiết kiệm nguồn năng lượng như:

+ Sử dụng thang máy có thể hồi chuyển năng lượng tiết kiệm điện; thay thế bằng bóng đèn LED để tiết kiệm năng lượng; sử dụng các thiết bị cảm biến cho các căn phòng/khu vực có thể đảm nhận cả việc ngắt điện, tắt nước.

+ Sử dụng hệ thống quản lý tòa nhà thông minh BMS để kết nối với các hệ thống cơ điện khác bên trong tòa nhà như hệ thống điện, điều hòa không khí và thông gió, chiếu sáng, bơm nước, thang máy... nhằm giảm thiểu rủi ro các hệ thống kỹ thuật và giúp đơn vị quản lý vận hành theo dõi điều chỉnh bật tắt các thiết bị từ xa, quản lý việc tiêu thụ năng lượng trong tòa nhà dễ dàng hơn.

- Nước giữ một vai trò đặc biệt trong đời sống sinh tồn và phát triển của con người. Vì vậy sử dụng tiết kiệm tài nguyên nước chính là bảo vệ sự sống trên trái đất cũng như sự phát triển bền vững của Tổng Công ty. Luôn quan tâm thực hiện các biện pháp, ứng dụng khoa học công nghệ trong sản xuất kinh doanh cũng như tuyên truyền mỗi người lao động trong Tổng Công ty đều hiểu rõ và có ý thức để tiết kiệm nước. Sử dụng các nguồn cấp nước sạch tại các nhà máy cung cấp nước của địa phương với lưu lượng phù hợp với từng dự án cụ thể.

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

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

- Tổng Công ty đã xây dựng các bể nước ngầm, tái sử dụng nước mưa và nước thải đã qua hệ thống trạm xử lý đạt quy chuẩn về môi trường ngay

tại dự án để sử dụng tưới cây cho dự án trung bình một dự án nước sau xử lý được tái sử dụng khoảng trên 300 m³.

- Ứng dụng các thiết bị điện tử kiểm soát lượng nước tiêu thụ nhằm phát hiện sớm các thất thoát, sự cố để khắc phục kịp thời, tránh thất thoát trong quá trình sử dụng nước.

4. Tuân thủ pháp luật bảo vệ môi trường

- Tổng Công ty luôn tuân thủ tốt các quy định pháp luật về bảo vệ môi trường, thường xuyên cập nhật các quy định mới và tuyên truyền nâng cao ý thức cho người lao động về bảo vệ môi trường tại nơi ở và nơi làm việc.

- Việc đánh giá tác động đến môi trường, luôn được Tổng Công ty chú trọng. Trong công tác, quy hoạch dự án đầu tư, luôn chú trọng không gian sống xanh, các tiêu chuẩn thiết kế đô thị xanh. Báo cáo kỹ thuật tiền khả thi các dự án đầu tư, Tổng Công ty đều thuê những đơn vị tư vấn thực hiện việc đánh giá tác động đến môi trường tại địa bàn thực hiện dự án. Đồng thời, đưa ra các giải pháp thiết thực nhằm giảm tác động đến môi trường, hệ sinh thái ở mức thấp nhất.

- Tổng Công ty luôn đưa ra những cam kết và hành động cụ thể nhằm giảm thiểu tác động đến môi trường khi thực hiện dự án.

5. Chính sách liên quan đến người lao động

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

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

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

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

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

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

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

*** An toàn và sức khỏe nghề nghiệp**

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

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

*** Giáo dục & đào tạo**

- Chú trọng công tác truyền thông nội bộ và đào tạo cho NLD.

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

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

- Tăng cường ứng dụng công nghệ, kỹ thuật, nhằm tạo ra đột phá mới để tối ưu hóa chi phí nhằm nâng cao năng suất và hiệu quả của hệ thống, làm nền tảng vững chắc cho nhu cầu phát triển của Tổng Công ty trong giai đoạn mới. Thực hiện việc đóng bảo hiểm xã hội, bảo hiểm y tế và bảo hiểm thất nghiệp và đã tạo điều kiện tốt cho người lao động được hưởng các chế độ bảo hiểm theo quy định của pháp luật.

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

- Với việc SXKD có lợi nhuận và hiệu quả, Tổng Công ty đã thực hiện nghĩa vụ thuế, nghĩa vụ tài chính đối với ngân sách nhà nước, đem lại nguồn thu cho ngân sách nhà nước, góp phần phát triển địa phương.

- Mặt khác, Tổng Công ty nghiêm túc thực hiện những phương pháp quản trị giám sát về môi trường trong các dự án của mình: Đặc biệt quan tâm đến tác động về môi trường trong mỗi dự án (ô nhiễm không

khí, tiếng ồn, nguồn nước) có thể làm thay đổi tài nguyên, môi trường sinh thái ở những vùng phụ lân cận hoặc thay đổi môi trường kinh tế, xã hội, nhân sinh xung quanh khu vực dự án. Vì vậy, mỗi dự án của Tổng Công ty đều áp dụng tiêu chuẩn tiên tiến về thiết kế và sử dụng nguyên vật liệu ít gây ô nhiễm trong quá trình xây dựng, đồng thời được những chuyên gia uy tín đánh giá tác động môi trường trước khi thực hiện dự án và sau khi đưa dự án vào vận hành.

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

7. Báo cáo liên quan đến thị trường vốn xanh

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

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

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

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

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

I. ĐÁNH GIÁ KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG SXKD NĂM 2022

ĐẶC ĐIỂM TÌNH HÌNH

- Năm 2022, nền kinh tế thế giới và Việt Nam phải đối mặt với nhiều biến động khó lường. Đặc biệt là xung đột Nga-Ukraine dẫn đến nhiều hệ lụy chi phối nền kinh tế trên toàn thế giới, việc đứt gãy chuỗi cung ứng toàn cầu dẫn đến thiếu hụt nguyên vật liệu làm cho giá cả hàng hóa đầu vào tăng vọt.
- Tuy nhiên, trong năm 2022 bất chấp những khó khăn trên, kinh tế Việt Nam đã có sự phục hồi, tăng trưởng trong thời kỳ hậu đại dịch Covid-19 với mức tăng trưởng GDP 8.02%, cao hơn so với năm 2021 là thành công so với các nước trong khu vực. Đó chính là nhờ vào sự vào cuộc của cả hệ thống chính trị, sự chỉ đạo, điều hành kịp thời, quyết liệt của Chính phủ và nỗ lực của các cấp, các ngành, các địa phương, cộng đồng doanh nghiệp.
- Trong năm 2022, mặc dù kinh tế đã có sự phục hồi, tăng trưởng nhưng thị trường bất động sản vẫn chưa phục hồi như kỳ vọng bởi nhiều yếu tố trong đó có cả chủ quan và khách quan. Tại thành phố Hồ Chí Minh là địa phương có thị trường bất động sản sôi động nhất cả nước, theo thống kê của Sở Xây dựng trong năm 2022 do những vướng mắc về thủ tục pháp lý Thành phố chỉ có 25 dự án đủ điều kiện huy động vốn, 01 dự án được phép chuyển nhượng trong đó chỉ có 05 dự án nhà ở xã hội được khởi công xây dựng đã dẫn đến sự khan hiếm nguồn cung nhà ở đô thị, làm mất cân đối, lệch pha phân khúc sản phẩm, đặc biệt là sự thiếu hụt phân khúc nhà ở bình dân vừa túi tiền cho người thu nhập vừa và thấp.
- Trong khi đó, thị trường bất động sản ở các tỉnh vùng ven, đặc biệt là bất động sản nghỉ dưỡng sau một thời gian tăng trưởng phát triển ồ ạt, thị trường đã có dấu hiệu dư thừa nguồn cung, nguy cơ khủng hoảng thừa. Trong giai đoạn nửa cuối năm 2022, các chủ đầu tư đã phải cắt giảm phần lớn nhân sự, không có dự án mới, nhiều dự án bị thu hồi, cạn vốn hoặc bị tạm ngưng vô thời hạn do các quy định về việc kiểm soát huy động vốn qua hình thức phát hành trái phiếu hay huy động vốn tín dụng được ban hành cùng các vướng mắc liên quan đến thủ tục pháp lý chưa được tháo gỡ.
- Bước vào giai đoạn cuối năm với dòng tiền đổ về thị trường bất động sản có xu hướng giảm sút không đạt được mức kỳ vọng, cùng với sự điều chỉnh siết chặt các

chính sách tiền tệ, các gói cho vay hỗ trợ bất động sản của Ngân hàng Nhà nước dẫn đến thị trường mất thanh khoản, nợ xấu nhiều. Tổng quan có thể thấy thị trường bất động sản năm 2022 đang điều chỉnh sau nhiều năm phát triển liên tục.

- Trong điều kiện kinh tế xã hội nói trên, hoạt động sản xuất kinh doanh của Tổng Công ty Cổ phần Địa ốc Sài Gòn trong năm 2022 có những thuận lợi và khó khăn sau:

1. THUẬN LỢI:

- Tiền thân là một doanh nghiệp nhà nước, Tổng Công ty Cổ phần Địa ốc Sài Gòn với chặng đường 40 năm hình thành và phát triển, bằng những đóng góp cho sự phát triển của Thành phố Hồ Chí Minh và các địa phương thông qua các dự án đã triển khai, Tổng Công ty luôn được đánh giá là một doanh nghiệp có uy tín, thương hiệu ngày càng được khẳng định trên thị trường, đặc biệt là sau thời gian thị trường bất động sản xuất hiện quá nhiều nhà đầu tư cạnh tranh không lành mạnh cũng như không có năng lực thực sự.
- Hội đồng Quản trị, Ban Tổng Giám đốc điều hành là những vị có uy tín, có nhiều kinh nghiệm trong công tác lãnh đạo, quản lý và điều hành doanh nghiệp. Có mối quan hệ rộng và mật thiết với nhiều địa phương, nhiều ngành và nhiều doanh nghiệp.
- Việt Nam là nước có nhiều tiềm năng phát triển, được các nhà đầu tư trong và ngoài nước đánh giá cao và là điểm đến đầu tư hấp dẫn. Cùng với quyết tâm phục hồi và phát triển kinh tế, hoàn thành mục tiêu kinh tế - xã hội năm 2022 và giai đoạn 2021-2025 theo Nghị quyết Đại hội Đảng lần thứ XIII, Chính phủ, các Bộ, các Ngành, các cấp ở địa phương luôn quyết liệt triển khai, luôn có các chính sách thu hút các doanh nghiệp đầu tư phát triển kinh tế xã hội nói chung và phát triển các dự án hạ tầng, dự án bất động sản nói riêng để tạo động lực phát triển kinh tế xã hội, tạo điều kiện cho doanh nghiệp có thêm cơ hội và thị trường để phát triển.
- Tổng Công ty với dư nợ vay Ngân hàng thấp nên áp lực về lãi vay không lớn.
- Đội ngũ cán bộ nhân viên Tổng Công ty được xây dựng có kiến thức chuyên môn, kinh nghiệm phù hợp, đoàn kết, nhiệt tình, tận tụy với công việc và luôn được quan tâm đào tạo nâng cao năng lực.

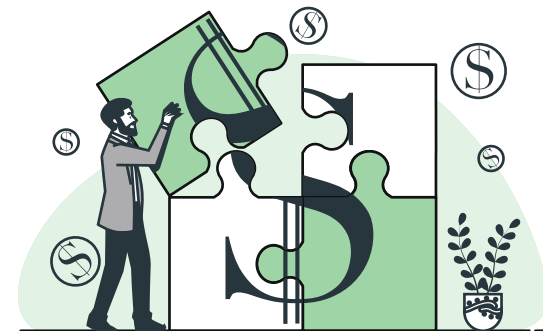
2. KHÓ KHĂN:

- Với thị trường Bất động sản trong năm 2022, những khó khăn về thủ tục pháp lý mặc dù đã được Chính phủ và các bộ ngành tích cực tháo gỡ, tuy nhiên trong thực tế nhiều vấn đề phát sinh vẫn chưa có hoặc chưa đầy đủ các hành lang pháp lý điều chỉnh dẫn đến kéo dài thời gian hoàn tất các thủ tục chuẩn bị đầu tư, thẩm định chấp thuận chủ trương đầu tư... trong đó đặc biệt là công tác định giá tiền sử dụng đất để nhà đầu tư thực hiện nghĩa vụ tài chính gần như không làm được do nhiều quy định chồng chéo cùng với tình trạng các đơn vị thẩm định giá gần như không hoạt động.
- Công tác đền bù, giải phóng mặt bằng của dự án gặp rất nhiều khó khăn, tâm lý của người dân khi áp dụng các quy định mới về đất đai khiến doanh nghiệp không thể thương lượng đền bù với người dân theo quy định, có dự án gần như bế tắc không thể triển khai do không đền bù được. Từ đó, dẫn đến tiến độ triển khai thực hiện của các dự án bị chậm, vốn đầu tư tăng cao, hiệu quả kinh tế của dự án đầu tư không còn và ảnh hưởng không tốt đến hiệu quả xã hội của dự án.
- Năm 2022 có thể nói là một năm khủng hoảng của thị trường chứng khoán khi các cổ phiếu giảm sâu, tài khoản hầu hết nhà đầu tư đều trong tình trạng âm nặng, tình trạng này có liên quan chặt chẽ đến những sai phạm trong hoạt động chứng khoán, phát hành trái phiếu của các doanh nghiệp lớn trong đó phần lớn là doanh nghiệp bất động sản. Hệ quả, Ngân hàng Nhà nước đã tiến hành việc rà soát, thắt chặt việc huy động vốn, phát hành trái phiếu của các doanh nghiệp bất động sản trong năm 2022, khiến cho dòng vốn tín dụng bị hạn chế cùng với những những khó khăn về thủ tục pháp lý, áp lực từ việc đảo hạn trái phiếu cũng như lãi suất ngân hàng tăng cao đã khiến cho nhiều doanh nghiệp bất động sản lớn phải tái cơ cấu danh mục đầu tư, thậm chí phá sản, nhiều chủ doanh nghiệp lớn đã vướng vào vòng lao lý.
- Nguồn vốn chủ sở hữu của Tổng Công ty mặc dù đã tăng nhưng vẫn còn ở mức thấp so với quy mô cũng như số lượng các dự án của Tổng Công ty đang làm chủ đầu tư trong bối cảnh Nguồn vốn tín dụng của các Ngân hàng ngày càng khó tiếp cận, cũng như lãi suất vay ngân hàng tăng cao.

- Công tác tuyển dụng để bổ sung nhân lực luôn được quan tâm thực hiện nhưng đội ngũ cán bộ quản lý cấp cao cũng như chuyên viên giỏi vẫn còn thiếu chưa đáp ứng đủ yêu cầu hoạt động sản xuất kinh doanh.
- Ban Tổng Giám đốc điều hành trong quá trình điều hành hoạt động sản xuất kinh doanh của Tổng Công ty luôn bám sát tình hình, phân tích dự báo các thay đổi của nền kinh tế, những biến động của thị trường và đã đưa ra những chỉ đạo kịp thời, phù hợp để hoạt động sản xuất kinh doanh của Tổng Công ty luôn ổn định và tiếp tục tăng trưởng.
- Trên cơ sở triển khai thực hiện chủ trương của HĐQT, năm 2022 hoạt động SXKD của Tổng Công ty Cổ phần Địa ốc Sài Gòn đạt kết quả cụ thể như sau:

KẾT QUẢ SXKD HỢP NHẤT CỦA TỔNG CÔNG TY NĂM 2022:

- Tổng giá trị đầu tư: **284** tỷ đồng
- Doanh thu thuần: **654** tỷ đồng
- Lợi nhuận sau thuế công ty Mẹ: **215** tỷ đồng



II. TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH

1. TÌNH HÌNH TÀI SẢN

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

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

Đơn vị tính: triệu đồng

CHỈ TIÊU	31/12/2022		31/12/2021		Tăng giảm 31/12/2022 so với 01/01/2022	
	Giá trị	Tỷ trọng	Giá trị	Tỷ trọng	Giá trị	Tỷ lệ
A. TÀI SẢN NGẮN HẠN	1.508.236	75,45%	1.638.901	82,00%	(130.665)	-7,99%
1. Tiền và các khoản tương đương tiền	334.026	16,71%	72.795	3,64%	261.231	358,86%
2. Các khoản đầu tư tài chính ngắn hạn	17.175	0,86%	116.053	5,81%	(98.878)	-85,20%
3. Các khoản phải thu ngắn hạn	573.030	28,66%	625.406	31,29%	(52.375)	-8,37%
4. Hàng tồn kho	580.481	29,04%	814.499	40,75%	(234.018)	-28,73%
5. Tài sản ngắn hạn khác	3.524	0,18%	10.148	0,51%	(6.624)	-65,27%
B. TÀI SẢN DÀI HẠN	490.848	24,55%	359.669	18,00%	131.179	36,47%
1. Các khoản phải thu dài hạn	262.653	13,14%	117.085	5,86%	145.568	124,33%
2. Tài sản cố định	11.568	0,58%	10.313	0,52%	1.255	12,17%
3. Bất động sản đầu tư	117.988	5,90%	120.775	6,04%	(2.787)	-2,31%
4. Tài sản dở dang dài hạn	6.815	0,34%	3.190	0,16%	3.625	113,61%
5. Các khoản đầu tư tài chính dài hạn	79.795	3,99%	96.172	4,81%	(16.377)	-17,03%
6. Tài sản dài hạn khác	12.029	0,60%	12.134	0,61%	(105)	-0,86%
TỔNG CỘNG TÀI SẢN	1.999.085	100,00%	1,998,571	100,00%	514	0,03%



- Tại ngày 31/12/2022 Tổng tài sản của Tổng công ty là 1.999.085 triệu đồng tăng 0,03% so với 31/12/2021. Quy mô Tài sản của Tổng công ty tương đối lớn và ổn định, có xu hướng tăng nhẹ. Trong đó: Tài sản ngắn hạn tại ngày 31/12/2022 là 1.508.236 triệu đồng chiếm 75,45 % trong tổng giá trị tài sản của Tổng công ty, giảm 130.665 triệu đồng, tương ứng giảm 7,97% so với đầu năm 2022, đồng thời giảm tỷ trọng trong tổng tài sản từ 82% tại ngày 31/12/2021 xuống 75,45 %. Tài sản dài hạn cuối năm là 490.848 triệu đồng, chiếm 24,55% trong tổng tài sản, tăng 131.179 triệu đồng, tương ứng tăng 36,47% so với 31/12/2021.

- Mặc dù Tài sản ngắn hạn giảm, nhưng tiền và các khoản tương đương tiền của Tổng công ty tăng mạnh 261.231 triệu đồng, tương ứng tăng 358,86%, giảm các khoản đầu tư tài chính ngắn hạn: 98.878 triệu đồng, tương ứng giảm 85,2%, đồng thời các khoản phải thu ngắn hạn tại 31/12/2022 là 573.030 triệu đồng, giảm 8,37% so với ngày 31/12/2021; Hàng tồn kho tại ngày 31/12/2022 là 580.481 triệu đồng đã giảm 234.018 triệu đồng, tương ứng giảm 28,73% so với 31/12/2021, do Tổng công ty đã hoàn thành kinh doanh dự án Hiệp Bình Chánh - Thủ Đức, giảm giá trị hàng tồn kho liên quan đến dự án. Tài sản dài hạn tại ngày 31/12/2022 tăng lên chủ yếu do Các khoản phải thu dài hạn tăng 145.568 triệu đồng, tương ứng tăng 124,33% so với ngày 31/12/2021, đồng thời tăng tỷ trọng trong Tổng tài sản từ 5,86% lên 13,14% chủ yếu do Tổng công ty ký kết các hợp đồng hợp tác đầu tư với đối tác. Đồng thời, Tổng công ty thoái vốn đầu tư tại Công ty liên kết: 20.484 triệu đồng và tăng nhẹ khoản đầu tư tài chính khác làm giảm các khoản đầu tư tài chính dài hạn 16.377 triệu đồng, tương ứng giảm 17,03% so với đầu năm. Tài sản cố định tại 31/12/2022 tăng 1.255 triệu đồng, tương ứng tăng 12,17% so với đầu năm; Bất động sản đầu tư cuối năm 2022 giảm nhẹ so với 31/12/2021.

- Như vậy, Tài sản của Tổng Công ty có quy mô lớn, cơ cấu tương đối phù hợp, giảm tài sản ngắn hạn, tăng đầu tư tài sản dài hạn và có sự điều chỉnh dòng vốn đầu tư tài chính, nhằm đem lại hiệu quả đầu tư tốt hơn. Tổng Công ty có lượng tiền tăng, khả năng thu hồi tiền từ kinh doanh và thu hồi nợ tốt hơn, Dự trữ hàng tồn kho tốt, tạo điều kiện kinh doanh hiệu quả trong thời gian tới.

2. TÌNH HÌNH NỢ PHẢI TRẢ

Đơn vị tính: triệu đồng

CHỈ TIÊU	31/12/2022		31/12/2021		Tăng giảm 31/12/2022 so với 01/01/2022	
	Giá trị	Tỷ trọng	Giá trị	Tỷ trọng	Giá trị	Tỷ lệ
C. NỢ PHẢI TRẢ	1.119.067	55,98%	1.300.969	65,09%	(181.902)	-13,98%
I. Nợ ngắn hạn	867.950	43,42%	1.040.397	52,06%	(172.447)	-16,58%
II. Nợ dài hạn	251.117	12,56%	260.571	13,04%	(9.454)	-3,63%
D. VỐN CHỦ SỞ HỮU	880.018	44,02%	697.602	34,91%	182.416	26,15%
1. Vốn chủ sở hữu	879.841	44,01%	697.425	34,90%	182.416	26,16%
2. Nguồn kinh phí, quỹ khác	177	0,01%	177	0,01%		
TỔNG NGUỒN VỐN	1.999.085	100%	1.998.571	100%	514	0,03%

- Tổng nguồn vốn tại ngày 31/12/2022 của Tổng Công ty là 1.999.085 triệu đồng tăng 514 triệu đồng, tương ứng tăng 0,03% so với 31/12/2021. Trong đó: Vốn chủ sở hữu cuối năm 2022 là 880.018 triệu đồng tăng 26,15% so với đầu năm 2022, do trong năm 2022 Tổng Công ty kinh doanh có hiệu quả, tăng lợi nhuận chưa phân phối trong kỳ, dẫn đến tăng tỷ trọng Vốn chủ sở hữu trong nguồn vốn từ 34,91% lên 44,02% tại ngày 31/12/2022. Nợ phải trả của Tổng Công ty tại ngày 31/12/2022 là 1.119.067 triệu đồng, giảm 181.902 triệu đồng, tương ứng giảm 13,98% so với đầu năm 2022, giảm tỉ trọng nợ phải trả trong tổng nguồn vốn từ 65,09% xuống 55,98% tại ngày 31/12/2022.

- Như vậy, tại 31/12/2022, tỉ trọng vốn chủ sở hữu trong tổng nguồn vốn tăng, đồng thời giảm tỉ trọng nợ phải trả so với đầu năm. Cơ cấu tài chính của Tổng Công ty với tỉ lệ vốn vay và vốn tự có ở mức phù hợp, Tổng Công ty đảm bảo an toàn tài chính.



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

- Duy trì và ổn định hình sản xuất kinh doanh của đơn vị, đổi mới cơ chế quản lý, nâng cao năng lực cạnh tranh. Quản lý và sử dụng tốt các nguồn lực hiện có nhằm đạt hiệu quả cao nhất.
- Tiếp tục củng cố lực lượng, xây dựng đội ngũ cán bộ quản lý có trình độ chuyên môn nghiệp vụ, có năng lực hoạt động thực tiễn luôn được quan tâm đào tạo bồi dưỡng. Các bộ phận gián tiếp luôn tinh gọn tăng tính kiêm nhiệm.
- Duy trì áp dụng hệ thống quản lý chất lượng theo tiêu chuẩn ISO 9001:2008 trong thi công xây dựng, kinh doanh bất động sản và dịch vụ giám sát thi công xây dựng công trình.
- Công tác an toàn lao động được quan tâm hàng đầu và thường xuyên. Trong năm không xảy ra tai nạn lao động.



IV. ĐÁNH GIÁ LIÊN QUAN ĐẾN NGƯỜI LAO ĐỘNG



Lao động bình quân trong toàn Tổng Công ty là:

218 người

Tiền lương bình quân: **17,5** triệu/người/tháng

Thu nhập bình quân : **20,95** triệu/người/tháng



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



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



Tổng Công ty luôn quan tâm và thực hiện tốt những cam kết trong thỏa ước lao động tập thể như: đảm bảo việc làm cho người lao động; tổ chức đi du lịch; khám sức khỏe định kỳ; chăm lo cho các cháu thiếu nhi 1/6 và rằm Trung thu; khen thưởng cho con CBNV có thành tích học tập tốt; tổ chức và tặng quà cho chị em nhân ngày 8/3, ngày 20/10; Lương tháng 13, thưởng tết và phát thưởng cho những tập thể, cá nhân hoàn thành tốt nhiệm vụ; Chiếu, hỉ và thăm hỏi ốm đau ...

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

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

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

- Trong giai đoạn đỉnh dịch, Tổng Công ty đã đẩy nhanh việc thực hiện tiêm phòng Vaccine cho toàn thể CBNV, kịp thời động viên thăm hỏi, hỗ trợ người lao động bị nhiễm Covid-19. Đặc biệt, luôn cố gắng chăm lo tốt đời sống của toàn thể CBNV, thực hiện đầy đủ các cam kết trong thỏa ước lao động tập thể. Dựa trên những điểm tích cực này, ngày 20/5/2022, LĐLĐ quận Bình Thạnh đã tặng Bằng khen và Kỷ niệm chương cho Ông Phạm Thu - Chủ tịch HĐQT Tổng Công ty Cổ phần Địa ốc Sài Gòn vì đã có nhiều hoạt động chăm lo tốt cho người lao động trong năm 2021.

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



Về nguồn - Thăm di tích lịch sử



Tặng 12 bộ máy tính thực hiện dữ liệu về cư dân



Thăm hỏi Mẹ VNAH



Trao quà cho trẻ em có hoàn cảnh khó khăn



Hỗ trợ xây dựng Nông thôn mới

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

Không có.

VII. KẾ HOẠCH KINH DOANH NĂM 2023

- Năm 2023, dự báo tình hình kinh tế thế giới có những chuyển biến khó lường, tăng trưởng toàn cầu về cơ bản đang trên đà phục hồi nhưng đang có dấu hiệu chững lại ở những giai đoạn cuối năm 2022 và đầu năm 2023. Tăng trưởng kinh tế Việt Nam trong năm 2023 được Ngân hàng Thế giới dự đoán ở mức cao nhưng sẽ thấp hơn năm 2022.
- Thị trường BĐS trong những tháng đầu năm vẫn tiếp tục gặp khó khăn khi lượng giao dịch thấp, nguồn cung sơ cấp khan hiếm, giá cao, việc huy động vốn, thanh khoản gặp nhiều khó khăn do các chính sách thắt chặt tiền tệ của Ngân hàng Nhà nước, một số rào cản vướng mắc về pháp lý, thủ tục hành chính trong giai đoạn chuẩn bị đầu tư, kinh doanh vẫn chưa được tháo gỡ, giải quyết làm cho các doanh nghiệp chưa đủ điều kiện thực hiện các dự án đầu tư. Tuy nhiên, 2023 là năm Quốc hội thông qua các luật cơ bản liên quan đến thị trường BĐS: luật Đất đai, luật Kinh doanh BĐS, luật Nhà ở... sẽ sớm giúp tháo gỡ những điểm nghẽn về mặt pháp lý, thị trường có nhiều cơ hội để phát triển theo đúng chu kỳ.
- Đánh giá tình hình chung của thị trường bất động sản năm 2023, Hội đồng Quản trị Tổng Công ty nhìn nhận những vấn đề cả nguyên nhân chủ quan lẫn khách quan đã nêu trên dẫn đến tình trạng nhiều doanh nghiệp lớn, nhỏ hoạt động trong lĩnh vực bất động sản gặp khó khăn trên bờ vực phá sản dẫn đến việc cắt giảm phần lớn nhân sự, tái cơ cấu các lĩnh vực đầu tư...
- Với nhận định trên, trong năm 2023 Tổng Công ty sẽ đưa ra các giải pháp về quản trị rủi ro, các giải pháp về chiến lược tài chính để quản lý dòng tiền. Với năng lực, kinh nghiệm và các mối quan hệ Tổng Công ty Cổ phần Địa ốc Sài Gòn sẽ tích cực khảo sát tìm kiếm cơ hội đầu tư mở rộng thị trường, ngoài thị trường trọng tâm truyền thống là thành phố Hồ Chí Minh và khu vực phía Nam, Tổng Công ty sẽ triển khai thực hiện các dự án tại các tỉnh phía Bắc ở các địa phương có tiềm năng như Hòa Bình, Thái Nguyên, Quảng Ninh... Đồng thời Tổng Công ty tiếp tục tìm kiếm dự án đầu tư tại các tỉnh, thành phố có triển vọng, tiềm



CHỦ TỊCH HĐQT VÀ BAN TGD ĐIỀU HÀNH

năng phát triển thị trường Bất động sản mạnh thông qua các hình thức như đầu tư trực tiếp, M&A, liên doanh, liên kết, hợp tác đầu tư...

- Căn cứ vào quá trình phát triển, năng lực thực tại của Tổng Công ty cũng như căn cứ vào tính khả thi và tiến độ thực hiện dự án, cùng với việc đặt lợi ích của Cổ đông lên hàng đầu. Hội đồng Quản trị đã đặt mục tiêu và đồng hành cùng Ban Tổng Giám đốc điều hành phấn đấu đạt kế hoạch đầu tư kinh doanh đầy tham vọng và tích cực của năm 2023 với các chỉ tiêu cụ thể như sau:

- Tổng giá trị đầu tư: **2.340** tỷ đồng
- Tổng doanh thu: **906** tỷ đồng
- Lợi nhuận sau thuế: **315** tỷ đồng
- Cổ tức: **20** %

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

- Trong điều kiện nền kinh tế nói chung còn khó khăn, thị trường bất động sản biến động nhưng hoạt động sản xuất kinh doanh của Tổng Công ty vẫn đạt lợi nhuận vượt kế hoạch đã đề ra và chi trả cổ tức cho cổ đông. Kết quả này trong điều kiện kinh tế nêu trên đã thể hiện được sự đúng đắn, năng động, quyết liệt của HĐQT, Ban Tổng giám đốc cùng toàn thể cán bộ công nhân viên của Tổng Công ty.
- Trong quá trình hoạt động HĐQT nhận thấy còn một số tồn tại, trong năm 2023 cần phải tập trung giải quyết:
- Mặc dù khó khăn là khách quan nhưng cần phải có biện pháp để khắc phục nhằm đảm bảo ở mức tốt nhất tiến độ triển khai thực hiện của các dự án.
- Cần đánh giá đúng và đầy đủ các yếu tố thuận lợi và khó khăn của từng dự án đầu tư, từng hoạt động đầu tư cụ thể nhằm hạn chế tối đa các rủi ro (nếu có).
- Nguồn nhân lực chất lượng cao chưa đáp ứng được yêu cầu phát triển của Tổng Công ty. Đặc biệt là cán bộ quản lý có năng lực để tham gia quản lý điều hành các dự án đầu tư có quy mô lớn.

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

- Trong năm 2022, Ban Tổng Giám đốc điều hành dưới chỉ đạo và giám sát của HĐQT đã chủ động và quyết liệt thực hiện tốt thực hiện các nhiệm vụ và chỉ tiêu mà Đại hội đồng cổ đông đã thông qua, trong quá trình điều hành luôn tuân thủ pháp luật, thể hiện tinh thần trách nhiệm cao, vượt qua khó khăn để phát triển, mở rộng thị trường, tìm kiếm dự án cho Tổng Công ty mang lại kết quả kinh doanh cao.

III. Các kế hoạch, định hướng của HĐQT

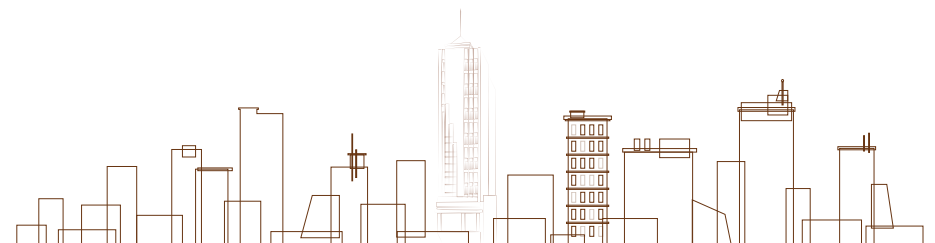
1. CÔNG TÁC ĐẦU TƯ, QUẢN LÝ THỰC HIỆN DỰ ÁN:

- Tổng Công ty đặt biệt chú trọng hoàn chỉnh các hồ sơ pháp lý, các thủ tục chuẩn bị đầu tư, kiến thiết cơ bản, phê duyệt quy hoạch, hồ sơ cấp phép xây dựng... đối với những Dự án đang xin chủ trương đầu tư hay đã và đang điều chỉnh quy mô, chỉ tiêu của dự án. Cùng với đó, tiếp tục công tác thương lượng với các tổ chức, hộ dân để hỗ trợ đền bù giải phóng mặt bằng các phần diện tích còn lại trong ranh các Dự án mà Tổng Công ty đang thực hiện. Ngoài ra, Tổng Công ty còn chuẩn bị tốt những nguồn lực tài chính đảm bảo các Dự án được triển khai đúng tiến độ.

- Cùng cố, hoàn chỉnh hồ sơ năng lực, thực hiện tốt việc chuẩn bị các hồ sơ dự thầu, đấu giá theo đúng quy định để Tổng Công ty tham gia đấu thầu, đấu giá những dự án, khu đất tại các địa phương trên cả nước theo kế hoạch đã được chấp thuận.
- Đối với các Dự án đã hoàn chỉnh thủ tục và chuẩn bị triển khai xây dựng xây lắp hạ tầng, công trình... Tổng Công ty cùng các đối tác luôn quan tâm các công tác chuẩn bị thi công gồm những biện pháp về tổ chức, giám sát, phối hợp thi công, công tác chuẩn bị bên trong và bên ngoài công trình. Qua đó, luôn đảm bảo đúng thiết kế, tiến độ xây dựng và an toàn cho người lao động.

2. CÁC CÔNG TÁC KHÁC:

- Thực hiện tốt quá trình thu hồi nợ tại các vụ kiện đã được xét xử.
- Tăng cường công tác kiểm tra hoạt động sản xuất kinh doanh của các Công ty Thành viên nhằm kịp thời có các biện pháp hỗ trợ để củng cố và phát triển để hoạt động sản xuất kinh doanh của Tổng Công ty đạt hiệu quả cao.
- Duy trì và phát triển các hình thức quảng bá hình ảnh, hoạt động của Tổng Công ty qua tập san nội bộ, website, báo chí....
- Hoàn thiện và triển khai ứng dụng chuyển đổi số vào công tác quản lý, hoạt động của Tổng Công ty (Dự án 1Office).
- Quản lý và khai thác có hiệu quả các tài sản là mặt bằng, khu thương mại thuộc sở hữu của Tổng Công ty.
- Chú trọng công tác tuyển dụng để bổ sung và đào tạo nhân lực nhất là đội ngũ cán bộ quản lý cấp cao, chuyên viên giỏi.



I. HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

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

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

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

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

3. Hoạt động của Hội đồng Quản trị:

- Hội đồng Quản trị (HĐQT) đã tổ chức 6 phiên họp định kỳ và đột xuất để ban hành các nghị quyết, quyết định quan trọng, cần thiết phục vụ cho hoạt động sản xuất kinh doanh của Tổng Công ty. Trong năm 2022, HĐQT đã ban hành tổng cộng 07 Nghị quyết.
- Hội đồng Quản trị đã luôn song hành cùng Ban Tổng Giám đốc Tổng Công ty trong mọi hoạt động, đưa ra chỉ đạo để Tổng Công ty đẩy mạnh các hoạt động sản xuất kinh doanh, tiếp tục tìm kiếm các dự án tốt làm nền tảng cho sự phát triển trong những năm tiếp theo. Các thành viên trong HĐQT thường xuyên hội ý, thống nhất các giải pháp về đầu tư, kinh doanh, xây dựng, thủ tục... Ban Tổng Giám đốc luôn trực tiếp đi kiểm tra các dự án, công trường để có thể đưa ra chỉ đạo một cách kịp thời, hợp lý và đạt hiệu quả cao...

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

- Công tác giám sát của Hội đồng Quản trị với Ban Tổng Giám đốc và các cán bộ quản lý khác được thực hiện thường xuyên trong năm 2022 thông qua các hoạt động sau:
 - + Chỉ đạo, giám sát công tác tổ chức ĐHĐCĐ thường niên năm tài chính 2021
 - + Chỉ đạo, giám sát kế hoạch kinh doanh và nội dung các Tờ trình trình ĐHĐCĐ thường niên năm tài chính 2021;
 - + Giám sát việc triển khai thực hiện các Nghị quyết của ĐHĐCĐ và HĐQT theo đúng quy trình và tiến độ đề ra.
 - + Thường xuyên tổ chức họp đánh giá tình hình thực hiện kế hoạch kinh doanh để có biện pháp chỉ đạo kịp thời.
 - + Giám sát quy trình thực hiện công bố thông tin theo quy định của Ủy ban Chứng khoán Nhà nước và Sở Giao dịch Chứng khoán TP.HCM.
 - + Giám sát tình hình hoạt động của Công ty tuân thủ các quy định của Luật Doanh nghiệp, Điều lệ Công ty và các quy định của pháp luật hiện hành.

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

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

Các cuộc họp Hội đồng Quản trị:

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

Các Nghị quyết của Hội đồng Quản trị:

Trong năm 2022, HĐQT Tổng công ty Cổ phần Địa ốc Sài Gòn đã tiến hành 6 phiên họp định kỳ và đột xuất để đưa ra các nghị quyết quan trọng liên quan đến đường hướng phát triển các hoạt động SXKD của doanh nghiệp. Tùy từng giai đoạn, thời điểm của thị trường mà đưa ra các quyết định khác nhau, với, nội dung cụ thể như sau:



STT	Số Nghị quyết Quyết định	Ngày	Nội dung	Tỷ lệ thông qua
1	01/2022/NQ-HĐQT	14/01/2022	<ul style="list-style-type: none"> • Thông qua kế hoạch hoạt động SXKD năm 2022; • Thông qua chủ trương đầu tư dự án tại TP Biên hoà, tỉnh Đồng Nai; • Thông qua việc tăng vốn điều lệ Công ty TNHH KD BĐS SG; • Thông qua việc uỷ quyền cho ông Phạm Thu – Chủ Tịch HĐQT quyết định một số nội dung thuộc thẩm quyền của HĐQT theo Điều lệ của Tổng Công ty. 	100%
2	02/2022/NQ-HĐQT	18/02/2022	Nghị quyết HĐQT về việc Chấm dứt hoạt động chi nhánh của Tổng Công ty tại Hà Nội.	
3	03/2022/NQ-HĐQT	23/02/2022	Nghị quyết HĐQT về ngày đăng ký cuối cùng để tổ chức ĐHĐCĐ thường niên năm tài chính 2021 là ngày 16/3/2022.	
4	04/2022/NQ-HĐQT	07/04/2022	Nghị quyết HĐQT về việc Thông qua các báo cáo, tờ trình sẽ trình bày tại ĐHĐCĐ thường niên năm tài chính 2021. Thống nhất thời gian tổ chức ĐHĐCĐ thường niên năm tài chính 2021 là ngày 22/4/2022.	
5	05/2022/NQ-HĐQT	26/08/2022	Nghị quyết HĐQT về việc Thông qua ngày cuối cùng để thực hiện quyền nhận cổ tức bằng tiền năm tài chính 2021 và chi trả cổ tức bằng tiền: Tỷ lệ thực hiện và thời gian thực hiện.	
6	06/2022/NQ-HĐQT	15/09/2022	<ul style="list-style-type: none"> • Nghị quyết HĐQT về việc Thông qua kết quả hoạt động SXKD 6 tháng đầu năm 2022 • Thông qua kế hoạch năm 2022 với các chỉ tiêu: Tổng mức đầu tư và lợi nhuận sau thuế • Chấp thuận việc ký Hợp đồng kinh tế với Công ty TNHH Đầu tư Sài Gòn Riverside và Công ty cổ phần Đầu tư Kinh doanh Bất động sản Hà An. 	
7	07/2022/NQ-HĐQT	14/10/2022	Nghị quyết HĐQT về việc Ban hành: Quy chế Kiểm toán nội bộ; Quy chế Công bố thông tin.	

II. BAN KIỂM SOÁT

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

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

STT	Họ và tên	Chức danh	Số cổ phần sở hữu / đại diện	Tỷ lệ sở hữu (%)
01	Thái Quốc Dương	Trưởng BKS	27.063	0,0451%
02	Phạm Thị Bích Đào	Thành viên BKS	25.000	0,0417%
03	Nguyễn Thị Ngọc Oanh	Thành viên BKS	0	0%

2. Hoạt động giám sát của Ban kiểm soát:

- Ban kiểm soát có 3 thành viên (gồm 01 Trưởng ban và 02 thành viên) đã phân công nhiệm vụ cụ thể cho từng thành viên, Trong năm, tổ chức 02 cuộc họp định kỳ và tham dự một số cuộc họp của Hội đồng quản trị Tổng Công ty, Ban Điều hành.
- Trong năm 2022, Ban kiểm soát đã tiến hành kiểm tra giám sát việc tuân thủ các quy định của pháp luật và điều lệ tổ chức của Tổng Công ty trong quá trình quản lý, điều hành hoạt động sản xuất kinh doanh của Hội đồng Quản trị ("HĐQT") và Ban điều hành ("BDH").
- Ban Kiểm soát đã thực hiện thẩm tra báo cáo tài chính riêng, báo cáo tài chính hợp nhất đã được soát xét, kiểm toán, tình hình thực hiện kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh, giám sát việc công bố thông tin của Tổng Công ty theo quy định hiện hành. Kiểm tra, giám sát quá trình thực hiện các Nghị quyết của Đại hội đồng cổ đông và Hội đồng Quản trị ..., đồng thời thực hiện các công tác khác theo chức năng nhiệm vụ của Ban kiểm soát.

3. Hoạt động giám sát của Ban kiểm soát

3.1 Với Hội đồng Quản trị:

- Trong năm qua, hoạt động điều hành của HĐQT tuân thủ đúng các quy định của pháp luật trong công tác quản lý cũng như trong hoạt động SXKD các thành viên trong HĐQT đã hoạt động tích cực với tinh thần trách nhiệm cao, thực hiện đúng chức năng, nhiệm vụ được giao theo quy định của Luật doanh nghiệp, Điều lệ Tổng Công ty và Nghị quyết của Đại hội đồng cổ đông.
- Hội đồng Quản trị đã tổ chức các cuộc họp định kỳ để trao đổi ý kiến, đánh giá tình hình hoạt động sản xuất kinh doanh của Tổng Công ty và đã thống nhất ban

hành các Nghị quyết, Quyết định liên quan đến hoạt động của Tổng Công ty trong phạm vi trách nhiệm và thẩm quyền của HĐQT. Các Nghị quyết, Quyết định của HĐQT ban hành đúng trình tự, thủ tục theo Điều lệ tổ chức hoạt động Tổng Công ty, Luật Doanh nghiệp và quy định của pháp luật, cụ thể:

- Trong năm HĐQT Tổng Công ty đã ban hành 07 nghị quyết và 39 quyết định để chỉ đạo và giải quyết công việc. Các quyết nghị của HĐQT đều có mục đích chung là nhằm mang lại lợi ích cho Cổ đông, đảm bảo vai trò định hướng phát triển Tổng Công ty theo Nghị quyết của Đại hội đồng cổ đông.
- HĐQT Tổng Công ty đã phối hợp chặt chẽ với Ban điều hành có những định hướng mang tính đột phá, năng động, dự báo thị trường và đề ra những chính sách hoạt động của Tổng công ty đạt hiệu quả cao.

3.2 Với Ban Điều hành:

- Ban Điều hành Tổng Công ty đã tuân thủ các quy định của pháp luật, thực hiện đúng nhiệm vụ điều hành hoạt động SXKD của Tổng Công ty theo định hướng của ĐHCĐ và HĐQT.
- Trong năm qua, Ban Điều hành đã có nhiều nỗ lực đảm bảo duy trì hiệu quả hoạt động SXKD, điều hành quản lý và phát huy các nguồn lực về vốn, tài sản và lao động của Tổng Công ty, thực hiện đầy đủ nghĩa vụ với nhà nước, đảm bảo quyền lợi cho các cổ đông và các chế độ chính sách cho người lao động. Thực hiện báo cáo, công bố thông tin đầy đủ đúng quy định.
- Năm 2022 tiếp tục là năm khó khăn, Ban điều hành đã đề ra nhiều giải pháp khắc phục trong quá trình thực hiện nhiệm vụ sxkd theo định hướng của HĐQT. Đồng thời tiếp tục củng cố, xây dựng và quan tâm đến công tác đào tạo đội ngũ cán bộ nhằm đáp ứng yêu cầu của Tổng Công ty trong giai đoạn hiện nay.

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

- Công tác phối hợp hoạt động giữa BKS với HĐQT, BDH và các cổ đông luôn đảm bảo nguyên tắc tuân thủ các quy định của pháp luật vì lợi ích chung của Tổng Công ty và cổ đông, đảm bảo tính độc lập và thường xuyên liên tục. Thể hiện trên các hoạt động chính như:
- Ban Kiểm soát được cung cấp các tài liệu, thông tin về công tác quản lý, điều hành và hoạt động kinh doanh của Tổng Công ty một cách đầy đủ, kịp thời theo đúng quy định.
- BKS tham gia đầy đủ các cuộc họp định kỳ của HĐQT, cuộc họp của BDH.
- BKS thường xuyên trao đổi với các thành viên HĐQT, thành viên BDH các vấn đề liên quan đến quản trị, điều hành, quản trị rủi ro,...
- Các khuyến nghị của BKS gửi tới HĐQT, BDH đều được nghiêm túc xem xét thực hiện và phản hồi kịp thời.

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

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

Thu nhập của các thành viên Hội đồng Quản trị, Ban Kiểm soát và Ban Tổng Giám Đốc đã được chi trả trong năm 2022 là **3.933.071.818 đồng**.

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

Stt	Người thực hiện giao dịch	Quan hệ với người nội bộ	Số cổ phiếu sở hữu đầu kỳ		Số cổ phiếu sở hữu cuối kỳ		Lý do tăng, giảm (mua, bán, chuyển đổi, thưởng...)
			Số cổ phiếu	Tỷ lệ	Số cổ phiếu	Tỷ lệ	
01	Bà Trần Ngọc Mỹ Trang	Vợ ông Phạm Đình Thành - TV HĐQT	96	0,0002%	35.096	0,0582%	Đầu tư
02	Ông Thái Quốc Dương	Trưởng ban kiểm soát	25.863	0,0431%	27.063	0,0451%	Đầu tư
03	Bà Phạm Thị Bích Đào	Thành viên ban kiểm soát	0	0%	25.000	0,0417%	Đầu tư
04	Ông Nguyễn Trọng Giáp	Giám đốc Tài chính	0	0%	14.600	0,0243%	Đầu tư

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

Stt	Tên các tổ chức / cá nhân	Mối quan hệ liên quan với Tổng công ty	Tính chất giao dịch	Năm 2022 (Đồng)
01	Công ty Cổ phần Đầu tư KD BĐS Thái Bình Dương (tên cũ là Công ty TNHH Hải Sinh Nguyên)	Công ty liên kết	Doanh thu dịch vụ	33.843.847
			Lãi cho vay	1.175.486.302
02	Công ty Cổ Phần Tư vấn & Thiết kế Xây dựng Đô Thị	Công ty liên kết	Doanh thu dịch vụ	219.131.903
			Nhận cung cấp dịch vụ	2.253.787.878
03	Công ty Cổ phần Nhà hàng Kائن Kائن	Công ty liên kết	Doanh thu dịch vụ	526.559.385
			Nhận cung cấp dịch vụ	3.355.637.242
04	Phạm Thu	Chủ tịch HĐQT	Lãi vay	(6.774.435.780)
05	Trần Thị Ga	Thành viên HĐQT	Lãi vay	(2.469.863.012)
06	Phạm Đình Thành	Thành viên HĐQT	Lãi vay	(1.448.191.778)
07	Phạm Tuấn	Thành viên HĐQT	Lãi vay	(1.243.205.477)
08	Thái Quốc Dương	Trưởng ban kiểm soát	Lãi vay	(39.517.807)
09	Trần Thị Tuyết Mai	Vợ Ông Phạm Thu	Lãi vay	(716.068.159)
10	Nguyễn Thị Nguyễn	Mẹ Ông Phạm Thu	Lãi vay	(271.048.546)

4. Đánh giá việc thực hiện các quy định về quản trị Công ty:

Hoạt động của Ban Tổng Giám Đốc luôn tuân thủ đúng quy định của pháp luật, điều lệ Tổng Công ty.

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.



Đỗ Thị Hằng
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

Hồ Chí Minh, Việt Nam

Ngày 09 tháng 3 năm 2023



Đỗ Thị Hằng

Kiểm toán viên

Giấy chứng nhận đăng ký hành nghề
kiểm toán số: 4226-2023-005-1

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

Mẫu số B 01 - DN/HN

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT

Tại ngày 31 tháng 12 năm 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		-	-

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

Mẫu số B 01 - DN/HN

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT

Tại ngày 31 tháng 12 năm 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 lũy 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 lũy 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 lũy 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 lũy 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 thuê 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

Bản thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất là phần không thể tách rời của báo cáo này

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

Mẫu số B 01 - DN/HN

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT

Tại ngày 31 tháng 12 năm 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. Có 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		-	-

Bản thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất là phần không thể tách rời của báo cáo này

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

Mẫu số B 01 - DN/HN

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT

Tại ngày 31 tháng 12 năm 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
Người lập biểu


Nguyễn Thị Quý
Kế toán trưởng


Đặng Văn Phúc
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 là phần không thể tách rời của báo cáo này

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

Mẫu số B 02 - DN/HN

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 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
Người lập biểu


Nguyễn Thị Quý
Kế toán trưởng


Đặng Văn Phúc
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 là phần không thể tách rời của báo cáo này

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

Mẫu số B 03 - DN/HN

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT

(Theo phương pháp gián tiếp)

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 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 đo 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)

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

Mẫu số B 03 - DN/HN

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT

(Theo phương pháp gián tiếp)

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 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 thuế 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
Người lập biểu

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

Nguyễn Thị Quý
Kế toán trưởng

Đặng Văn Phúc
Phó Tổng giám đốc thường trực

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

Mẫu số B 09 - DN/HN

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

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

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

Mẫu số B 09 - DN/HN

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 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 Vinh 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.				

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

Mẫu số B 09 - DN/HN

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

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

Đơn vị tính: Đồng 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 Nguyễn)	Kinh doanh bất động sản	46,96%	46,96%	46,96%
Công ty Cổ phần Nhà hàng Kán 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.

Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành các Báo cáo tài chính hợp nhất

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

Mẫu số B 09 - DN/HN

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

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

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

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.

Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành các Báo cáo tài chính hợp nhất

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

Mẫu số B 09 - DN/HN

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

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

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

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.

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

Mẫu số B 09 - DN/HN

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

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

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

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.

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

Mẫu số B 09 - DN/HN

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

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

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

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, chuyển giá 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:

<i>Nhà xưởng, vật kiến trúc</i>	<i>10 - 25 năm</i>
<i>Máy móc, thiết bị</i>	<i>03 - 05 năm</i>
<i>Phương tiện vận tải, truyền dẫn</i>	<i>06 - 08 năm</i>
<i>Thiết bị, dụng cụ quản lý</i>	<i>03 - 05 năm</i>
<i>Quyền sử dụng đất với thời hạn được ghi nhận theo giá gốc và không tính khấu hao.</i>	

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.

Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành các Báo cáo tài chính hợp nhất

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

Mẫu số B 09 - DN/HN

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

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

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

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 xóa 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:

<i>Nhà cửa vật kiến trúc</i>	<i>48 năm</i>
------------------------------	---------------

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 cân bộ và chi phí tư vấn chờ phân bổ.

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

Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành các Báo cáo tài chính hợp nhất

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

Mẫu số B 09 - DN/HN

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

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

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

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 kế 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 đo 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".

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

Mẫu số B 09 - DN/HN

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

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

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

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 phân 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 phân 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 tùy 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.

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. 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 thỏa 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 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 toán 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, đồng 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.

Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành của Báo cáo tài chính hợp nhất

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

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 thuận.

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; “đ) 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.

Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành của Báo cáo tài chính hợp nhất

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

Mẫu số B 09 - DN/HN

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

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

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

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.

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

Mẫu số B 09 - DN/HN

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

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

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

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.

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

Mẫu số B 09 - DN/HN

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 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 Hào	-	-	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 Tiên 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	-

Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành các Báo cáo tài chính hợp nhất

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

Mẫu số B 09 - DN/HN

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

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

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

5. Phải thu về cho vay (tiếp theo)

(1) Phải thu từ Công ty TNHH Du lịch Tiên 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 Tiên Phú, xã Tiên 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 Thiết 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	-

Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành các Báo cáo tài chính hợp nhất

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

Mẫu số B 09 - DN/HN

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

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

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

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	-	-	-
- Chúa Ân 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 Chúa Ân Giáo. Đến thời điểm lập báo cáo này, Tổng Công ty và Chúa Ân 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.

Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành các Báo cáo tài chính hợp nhất

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

Mẫu số B 09 - DN/HN

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

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

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

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.

Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành các Báo cáo tài chính hợp nhất

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

Mẫu số B 09 - DN/HN

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

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

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

	31/12/2022	01/01/2022		
8. Tài sản dở dang dài hạn				
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				
	Quyền sử dụng đất (*)	Phí nhượng quyền thương mại	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 Đồng 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

	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 Xi 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.

Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành các Báo cáo tài chính hợp nhất

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

Mẫu số B 09 - DN/HN

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

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

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

	31/12/2022	01/01/2022
12. Chi phí trả trước		
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 cũn 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

	31/12/2022		01/01/2022	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
13. Phải trả người bán				
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

	31/12/2022	01/01/2022
14. Người mua trả tiền trước		
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

	Số phải nộp trong năm		Số đã thực nộp trong năm	
	01/01/2022	31/12/2022	01/01/2022	31/12/2022
15. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước				
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

Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành các Báo cáo tài chính hợp nhất

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

Mẫu số B 09 - DN/HN

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

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

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

15. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước (tiếp theo)	Số phải nộp trong năm		Số đã thực nộp trong năm	
	01/01/2022			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/API 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.

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

Mẫu số B 09 - DN/HN

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

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

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

18. Vay và nợ thuế 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 Ngân hàng Agribank-CN Đồng Sài Gòn	15.000.000.000	15.000.000.000	20.000.000.000	20.000.000.000
Tại Công ty TNHH Kinh doanh BDS 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 TMCP 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 Đồng 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 Đồng 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 (*).

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

Mẫu số B 09 - DN/HN

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

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

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

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 Nguyễn	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 chủ nhà; 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-ND-BDS-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.

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

Mẫu số B 09 - DN/HN

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

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

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

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
<i>Công ty TNHH Vincom Retail Miền Nam</i>	<i>100.872.939.498</i>	<i>103.255.377.794</i>
<i>Công ty TNHH CJ CGV Việt Nam</i>	<i>34.969.583.599</i>	<i>37.375.387.049</i>
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
<i>Cổ phiếu phổ thông</i>	<i>60.000.000</i>	<i>60.000.000</i>
Số lượng cổ phiếu được mua lại	11	11
<i>Cổ phiếu phổ thông</i>	<i>11</i>	<i>11</i>
Số lượng cổ phiếu đang lưu hành	59.999.989	59.999.989
<i>Cổ phiếu phổ thông</i>	<i>59.999.989</i>	<i>59.999.989</i>
<i>Mệnh giá cổ phiếu đang lưu hành: đồng Việt Nam/cổ phiếu.</i>	<i>10.000</i>	<i>10.000</i>

21. Các khoản mục ngoài Bảng cân đối kế toán

Khoản mục	31/12/2022	01/01/2022
	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 bởi hoàn chi phí đến 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	-

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

Mẫu số B 09 - DN/HN

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

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

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

	Năm 2022	Năm 2021
3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ		
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		
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		
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		
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		
a. Chi phí bán hàng		
Chi phí dịch vụ mua ngoài và chi phí bằng tiền khác	417.680.442	-
Cộng	417.680.442	-

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

Mẫu số B 09 - DN/HN

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

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

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

	Năm 2022	Năm 2021
7. Chi phí bán hàng và chi phí quản lý doanh nghiệp (tiếp theo)		
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		
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		
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		
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		
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

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

Mẫu số B 09 - DN/HN

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

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

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

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	---

(*) 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 đã 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:

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

Mẫu số B 09 - DN/HN

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

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

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

I. 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 yếu tố 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.

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

Mẫu số B 09 - DN/HN

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

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

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

2. Rủi ro tín dụng (tiếp theo)

Phải thu về cho vay

Nhóm Công ty giảm thiểu rủi ro tín dụng bằng cách chỉ cho 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 kế 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 đón 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.

Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành các Báo cáo tài chính hợp nhất

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

Mẫu số B 09 - DN/HN

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

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

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

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 CHUYÊN 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 hóa chuyển nhượng hóa 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 hóa chuyển nhượng hóa 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 kế 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 kế ước thông thường	175.990.280.820	182.900.590.808

Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành các Báo cáo tài chính hợp nhất

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

Mẫu số B 09 - DN/HN

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

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

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

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 Kán Kầu	Công ty liên kết
Công ty TNHH Hải Sinh Nguyễn	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 TGD thường trực
Bà Trần Thị Ga	Thành viên HĐQT - Phó TGD
Ông Phạm Đình Thành	Thành viên HĐQT - Phó TGD
Ông Phạm Tuấn	Thành viên HĐQT - Phó TGD
Ông Kiều Minh Long	Thành viên HĐQT
Ông Nguyễn Văn Khoa	Thành viên HĐQT
Bà Nguyễn Thị Nguyễn	Bên liên quan
Bà Trần Thị Tuyết Mai	Bên liên quan
Ông Thái Quốc Dương	Bên liên quan
Ông Phạm Thao	Bên liên quan

Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành các Báo cáo tài chính hợp nhất

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

Mẫu số B 09 - DN/HN

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

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

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

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

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

Các bên liên quan	Nội dung nghiệp vụ	Năm 2022	Năm 2021
Công ty Cổ phần Đầu tư Kinh doanh BĐS Thái Bình Dương (Tên cũ: Công ty TNHH Hải Sinh Nguyễn)	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 Kán Kầu	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)
	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 Nguyễn	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
	Cung cấp dịch vụ	1.257.574.624	888.890.488
Công ty Cổ phần Nhà hàng Kán Kầu	Cung cấp dịch vụ	-	848.000.000
	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
	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 Nguyễn)	Cho vay	12.600.000.000	2.600.000.000
	Cộng	16.385.700.000	4.965.700.000

Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành các Báo cáo tài chính hợp nhất

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

Mẫu số B 09 - DN/HN

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

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

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

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 Kائن Kầu	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 Nguyễn)	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 Kائن Kầu	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 Phạm Tuấn	Lãi vay	(3.570.362.882)	(3.570.362.882)
	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 Nguyễn	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)

Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành các Báo cáo tài chính hợp nhất

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

Mẫu số B 09 - DN/HN

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

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

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

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 (bỏ nhiệm ngày 31/8/2022)	644.950.479	-
Cộng		3.933.071.818	3.490.838.737

(*) Thủ 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 bởi 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

Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành các Báo cáo tài chính hợp nhất

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

Mẫu số B 09 - DN/HN

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 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		Chênh lệch	
	Số đã trình bày	Số trình bày lại		
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
Người lập biểu

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



Nguyễn Thị Quý
Kế toán trưởng



Đặng Văn Phúc
Phó Tổng giám đốc thường trực

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

Mẫu số B 09 - DN/HN

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

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

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

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 Kائن Kائن (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

Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành các Báo cáo tài chính hợp nhất.

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

Mẫu số B 09 - DN/HN

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

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

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

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 Kائن Kầu 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.

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

Mẫu số B 09 - DN/HN

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

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

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

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
<i>Mua trong năm</i>	-	475.054.815	1.818.185.185	-	2.293.240.000
<i>Tăng do hợp nhất</i>	-	-	355.272.727	-	355.272.727
<i>Phân loại lại tài sản</i>	-	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
<i>Khấu hao trong năm</i>	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.

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

Mẫu số B 09 - DN

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

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

Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành các Báo cáo tài chính hợp nhất.

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

Mẫu số B 09 - DN/HN

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

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

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

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

Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành các Báo cáo tài chính hợp nhất.

Nơi nhận:

- Ủy ban Chứng khoán Nhà nước
- Sở GD Chứng khoán Thành phố HCM
- Lưu: P.TCNV

CHỦ TỊCH HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ



PHẠM THU