

BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG ĐÃ ĐƯỢC SOÁT XÉT

Cho kỳ kế toán 9 tháng đầu năm 2024

**CÔNG TY CỔ PHẦN TỔNG CÔNG TY CỔ PHẦN
ĐỊA ỐC SÀI GÒN**



MỤC LỤC

----- oOo -----

	Trang
1. BÁO CÁO CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ	01-02
2. BÁO CÁO SOÁT XÉT THÔNG TIN TÀI CHÍNH	03-04
3. BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN	05-08
4. BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH	09
5. BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ	10-11
6. BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH	12-44



BÁO CÁO CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

Cho kỳ kế toán 9 tháng đầu năm 2024

Hội đồng Quản trị trân trọng đề trình báo cáo này cùng với Báo cáo tài chính đã được soát xét cho kỳ kế toán 9 tháng đầu năm 2024 của Công ty Cổ phần Tổng Công ty Cổ phần Địa ốc Sài Gòn.

1. Thông tin chung

Thành lập

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

Hình thức sở hữu vốn: Công ty Cổ phần.

Hoạt động kinh doanh chính của Tổng Công ty: xây dựng và kinh doanh bất động sản.

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

Mã chứng khoán: SGR.

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

2. Tình hình tài chính và kết quả hoạt động

Tình hình tài chính và kết quả hoạt động trong kỳ của Tổng Công ty được trình bày trong báo cáo tài chính đính kèm.

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

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

Hội đồng Quản trị

Ông	Phạm Thu	Chủ tịch
Ông	Huỳnh Thanh Hải	Phó Chủ tịch
Ông	Phạm Đình Thành	Thành viên
Bà	Trần Thị Ga	Thành viên
Ông	Đặng Văn Phúc	Thành viên
Ông	Kiều Minh Long	Thành viên (miễn nhiệm ngày 22/7/2024)
Ông	Nguyễn Văn Khoa	Thành viên
Ông	Phạm Tuấn	Thành viên
Bà	Nguyễn Thị Kim Quyên	Thành viên (bổ nhiệm ngày 01/10/2024)

Ban Kiểm soát

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

Ban Tổng Giám đốc và Kế toán trưởng

Ông	Đặng Văn Phúc	Phó Tổng Giám đốc thường trực
Bà	Trần Thị Ga	Phó Tổng Giám đốc
Ông	Phạm Đình Thành	Phó Tổng Giám đốc
Ông	Phạm Tuấn	Phó Tổng Giám đốc
Bà	Nguyễn Thị Quý	Kế toán trưởng

BÁO CÁO CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

Cho kỳ kế toán 9 tháng đầu năm 2024

3. Hội đồng Quản trị, Ban Kiểm soát, Ban Tổng Giám đốc và Kế toán trưởng (tiếp theo)

Người đại diện theo pháp luật của Tổng Công ty trong kỳ và đến ngày lập báo cáo tài chính

Ông Phạm Thu

Chủ tịch HĐQT

Ông Phạm Thu đã ủy quyền cho Ông Đặng Văn Phúc ký báo cáo tài chính cho kỳ kế toán 9 tháng đầu năm 2024 theo Giấy ủy quyền số 208A/2020/GUQ-SGR ngày 31 tháng 7 năm 2020.

4. Kiểm toán độc lập

Công ty TNHH Kiểm toán và Dịch vụ Tin học Moore AISC ("Moore AISC") được bổ nhiệm là kiểm toán viên cho kỳ kế toán 9 tháng đầu năm 2024 của Tổng Công ty.

5. Trách nhiệm của Ban Tổng Giám đốc

Ban Tổng Giám đốc chịu trách nhiệm lập báo cáo tài chính thể hiện trung thực và hợp lý tình hình tài chính của Tổng Công ty tại ngày 30 tháng 9 năm 2024, kết quả hoạt động kinh doanh và các luồng lưu chuyển tiền tệ cho kỳ kế toán 9 tháng đầu năm 2024. Trong việc soạn lập báo cáo tài chính, Ban Tổng Giám đốc đã xem xét và tuân thủ các vấn đề sau đây:

- Chọn lựa các chính sách kế toán thích hợp và áp dụng một cách nhất quán;
- Thực hiện các xét đoán và ước tính một cách hợp lý và thận trọng;
- Báo cáo tài chính được lập trên cơ sở hoạt động liên tục, trừ trường hợp không thể giả định rằng Tổng Công ty sẽ tiếp tục hoạt động liên tục.

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

6. Xác nhận

Theo ý kiến của Hội đồng Quản trị, chúng tôi xác nhận rằng Báo cáo tài chính bao gồm Bảng cân đối kế toán tại ngày 30 tháng 9 năm 2024, Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh, Báo cáo lưu chuyển tiền tệ và các Thuyết minh đính kèm được soạn thảo đã thể hiện quan điểm trung thực và hợp lý về tình hình tài chính cũng như kết quả hoạt động kinh doanh và các luồng lưu chuyển tiền tệ của Tổng Công ty cho kỳ kế toán 9 tháng đầu năm 2024.

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

Thay mặt Hội đồng Quản trị



Phạm Thu

Chủ tịch Hội đồng Quản trị

Tp. Hồ Chí Minh, Việt Nam

Ngày 17 tháng 10 năm 2024

Số: A0924338-SXR/MOORE AISC-DN5

BÁO CÁO SOÁT XÉT THÔNG TIN TÀI CHÍNH**KÍNH GỬI QUÝ CỔ ĐÔNG, HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ VÀ BAN TỔNG GIÁM ĐỐC****CÔNG TY CỔ PHẦN TỔNG CÔNG TY CỔ PHẦN ĐỊA ỐC SÀI GÒN**

Chúng tôi đã soát xét báo cáo tài chính kèm theo của **Công ty Cổ phần Tổng Công ty Cổ phần Địa ốc Sài Gòn** (gọi tắt là "Tổng Công ty") được lập ngày 17 tháng 10 năm 2024, từ trang 05 đến trang 44, bao gồm Bảng cân đối kế toán tại ngày 30 tháng 9 năm 2024, Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh, Báo cáo lưu chuyển tiền tệ cho kỳ kế toán 9 tháng đầu năm 2024 và Bản thuyết minh báo cáo tài chính.

Trách nhiệm của Ban Tổng Giám đốc

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

Trách nhiệm của Kiểm toán viên

Trách nhiệm của chúng tôi là đưa ra kết luận về báo cáo tài chính dựa trên kết quả soát xét của chúng tôi. Chúng tôi đã thực hiện công việc soát xét theo Chuẩn mực Việt Nam về hợp đồng dịch vụ soát xét số 2410 - Soát xét thông tin tài chính do kiểm toán viên độc lập của đơn vị thực hiện.

Công việc soát xét thông tin tài chính bao gồm việc thực hiện các cuộc phỏng vấn, chủ yếu là phỏng vấn những người chịu trách nhiệm về các vấn đề tài chính kế toán, và thực hiện thủ tục phân tích và các thủ tục soát xét khác. Một cuộc soát xét về cơ bản có phạm vi hẹp hơn một cuộc kiểm toán được thực hiện theo các chuẩn mực kiểm toán Việt Nam và do vậy không cho phép chúng tôi đạt được sự đảm bảo rằng chúng tôi sẽ nhận biết được tất cả các vấn đề trọng yếu có thể được phát hiện trong một cuộc kiểm toán. Theo đó, chúng tôi không đưa ra ý kiến kiểm toán.



Kết luận của Kiểm toán viên

Căn cứ trên kết quả soát xét của chúng tôi, chúng tôi không thấy có vấn đề gì khiến chúng tôi cho rằng báo cáo tài chính đính kèm không phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu tình hình tài chính của Công ty Cổ phần Tổng Công ty Cổ phần Địa ốc Sài Gòn tại ngày 30 tháng 9 năm 2024, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ cho kỳ kế toán 9 tháng đầu năm 2024, phù hợp với chuẩn mực kế toán, chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính.

Vấn đề khác

Báo cáo soát xét cho kỳ kế toán 9 tháng đầu năm 2023 của Tổng Công ty là dữ liệu tương ứng và chưa được soát xét.

Tp. Hồ Chí Minh, ngày 17 tháng 10 năm 2024

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



Nguyễn Văn Tuyên

Phó Tổng Giám đốc

Giấy chứng nhận đăng ký hành nghề

kiểm toán số: 0111-2023-005-1



BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN

Tại ngày 30 tháng 9 năm 2024

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	30/9/2024	01/01/2024
A. TÀI SẢN NGẮN HẠN	100		1.220.339.665.784	1.139.526.995.427
I. Tiền và các khoản tương đương tiền	110	V.1	12.657.060.741	34.750.647.178
1. Tiền	111		12.657.060.741	24.750.647.178
2. Các khoản tương đương tiền	112		-	10.000.000.000
II. Các khoản đầu tư tài chính ngắn hạn	120		20.000.000.000	-
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	V.2a1	20.000.000.000	-
III. Các khoản phải thu ngắn hạn	130		834.779.245.118	745.705.093.035
1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	V.3	78.810.364.714	57.338.361.715
2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	V.4a	377.614.305.123	333.039.420.684
3. Phải thu nội bộ ngắn hạn	133		-	-
4. Phải thu theo tiến độ kế hoạch hợp đồng xây dựng	134		-	-
5. Phải thu về cho vay ngắn hạn	135	V.5a	147.828.521.316	96.998.521.316
6. Phải thu ngắn hạn khác	136	V.6a	241.662.053.965	258.664.789.320
7. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	137	V.5a,6a	(11.136.000.000)	(336.000.000)
8. Tài sản thiếu chờ xử lý	139		-	-
IV. Hàng tồn kho	140	V.8	352.902.176.982	359.070.072.271
1. Hàng tồn kho	141		352.902.176.982	359.070.072.271
2. Dự phòng giảm giá hàng tồn kho	149		-	-
V. Tài sản ngắn hạn khác	150		1.182.943	1.182.943
1. Chi phí trả trước ngắn hạn	151		-	-
2. Thuế GTGT được khấu trừ	152		1.182.943	1.182.943
3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	153		-	-
4. Giao dịch mua bán lại trái phiếu Chính phủ	154		-	-
5. Tài sản ngắn hạn khác	155		-	-

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN

Tại ngày 30 tháng 9 năm 2024

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	30/9/2024	01/01/2024
B. TÀI SẢN DÀI HẠN	200		522.548.440.997	523.117.195.365
I. Các khoản phải thu dài hạn	210		187.040.000.000	179.540.000.000
1. Phải thu dài hạn của khách hàng	211		-	-
2. Trả trước cho người bán dài hạn	212	V.4b	42.000.000.000	42.000.000.000
3. Vốn kinh doanh ở đơn vị trực thuộc	213		-	-
4. Phải thu nội bộ dài hạn	214		-	-
5. Phải thu về cho vay dài hạn	215	V.5b	7.500.000.000	-
6. Phải thu dài hạn khác	216	V.6b	145.040.000.000	145.040.000.000
7. Dự phòng phải thu dài hạn khó đòi	219	V.4b	(7.500.000.000)	(7.500.000.000)
II. Tài sản cố định	220		6.717.132.930	7.490.725.505
1. Tài sản cố định hữu hình	221	V.9	4.769.479.430	5.543.072.005
- Nguyên giá	222		24.383.102.883	24.383.102.883
- Giá trị hao mòn lũy kế	223		(19.613.623.453)	(18.840.030.878)
2. Tài sản cố định thuê tài chính	224		-	-
- Nguyên giá	225		-	-
- Giá trị hao mòn lũy kế	226		-	-
3. Tài sản cố định vô hình	227	V.10	1.947.653.500	1.947.653.500
- Nguyên giá	228		1.947.653.500	1.947.653.500
- Giá trị hao mòn lũy kế	229		-	-
III. Bất động sản đầu tư	230		-	-
- Nguyên giá	231		-	-
- Giá trị hao mòn lũy kế	232		-	-
IV. Tài sản dở dang dài hạn	240		-	-
1. Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang dài hạn	241		-	-
2. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	242		-	-
V. Các khoản đầu tư tài chính dài hạn	250		328.791.308.067	336.086.469.860
1. Đầu tư vào công ty con	251	V.2b	262.782.529.164	260.104.869.164
2. Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết	252	V.2b	36.694.000.000	36.694.000.000
3. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	253	V.2b	35.224.793.200	35.224.793.200
4. Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn	254	V.2b	(8.910.014.297)	(8.630.452.025)
5. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	255	V.2a2	3.000.000.000	12.693.259.521
VI. Tài sản dài hạn khác	260		-	-
1. Chi phí trả trước dài hạn	261		-	-
2. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	262		-	-
3. Thiết bị, vật tư, phụ tùng thay thế dài hạn	263		-	-
4. Tài sản dài hạn khác	268		-	-
TỔNG CỘNG TÀI SẢN	270		1.742.888.106.781	1.662.644.190.792

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN

Tại ngày 30 tháng 9 năm 2024

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

NGUỒN VỐN	Mã số	Thuyết minh	30/9/2024	01/01/2024
C. NỢ PHẢI TRẢ	300		877.637.435.471	825.147.591.722
I. Nợ ngắn hạn	310		738.674.350.067	685.358.936.318
1. Phải trả cho người bán ngắn hạn	311	V.11	15.089.559.425	43.159.351.473
2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312	V.12	3.602.478.937	4.813.115.298
3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313	V.13	9.827.196.417	23.401.414.540
4. Phải trả người lao động	314		1.081.803.808	4.072.000.089
5. Chi phí phải trả ngắn hạn	315	V.14	37.513.723.260	40.499.093.714
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		-	-
9. Phải trả ngắn hạn khác	319	V.15a	338.287.782.492	280.415.384.690
10. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	320	V.16a	330.985.550.087	284.977.635.101
11. Dự phòng phải trả ngắn hạn	321		-	-
12. Quỹ khen thưởng, phúc lợi	322		2.286.255.641	4.020.941.413
13. Quỹ bình ổn giá	323		-	-
14. Giao dịch mua bán lại trái phiếu Chính phủ	324		-	-
II. Nợ dài hạn	330		138.963.085.404	139.788.655.404
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.17	39.478.935.404	39.478.935.404
7. Phải trả dài hạn khác	337	V.15b	3.690.000.000	3.690.000.000
8. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	338	V.16b	95.794.150.000	96.619.720.000
9. Trái phiếu chuyển đổi	339		-	-
10. Cổ phiếu ưu đãi	340		-	-
11. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả	341		-	-
12. Dự phòng phải trả dài hạn	342		-	-
13. Quỹ phát triển khoa học và công nghệ	343		-	-

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN

Tại ngày 30 tháng 9 năm 2024

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

NGUỒN VỐN	Mã số	Thuyết minh	30/9/2024	01/01/2024
D. VỐN CHỦ SỞ HỮU	400		865.250.671.310	837.496.599.070
I. Vốn chủ sở hữu	410	V.18	865.073.911.795	837.319.839.555
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		-	-
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		265.072.081.795	237.318.009.555
- LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối kỳ trước	421a		235.318.009.555	148.677.757.963
- LNST chưa phân phối kỳ này	421b		29.754.072.240	88.640.251.592
12. Nguồn vốn đầu tư XDCB	422		-	-
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		1.742.888.106.781	1.662.644.190.792

Đinh Thị Nguyệt
Người lập biểu

Tp. Hồ Chí Minh, Việt Nam
Ngày 17 tháng 10 năm 2024

Nguyễn Thị Quý
Kế toán trưởng



Đặng Văn Phúc
Phó Tổng Giám đốc thường trực

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH

Cho kỳ kế toán 9 tháng đầu năm 2024

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	9 tháng đầu năm 2024	9 tháng đầu năm 2023
1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01	VI.1	77.533.122.775	9.428.278.196
2. Các khoản giảm trừ doanh thu	02		-	-
3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	10	VI.2	77.533.122.775	9.428.278.196
4. Giá vốn hàng bán	11	VI.3	18.373.817.326	9.200.080.536
5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ (20 = 10 - 11)	20		59.159.305.449	228.197.660
6. Doanh thu hoạt động tài chính	21	VI.4	28.476.173.466	53.431.608.988
7. Chi phí tài chính	22	VI.5	27.736.059.369	21.155.673.219
Trong đó: Chi phí lãi vay	23		27.456.497.097	20.224.467.665
8. Chi phí bán hàng	25	VI.6a	867.843.396	-
9. Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	VI.6b	39.161.892.541	13.087.238.910
10. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh (30 = 20 + (21 - 22) - (25 + 26))	30		19.869.683.609	19.416.894.519
11. Thu nhập khác	31	VI.7	14.000.000.000	32.374.409.290
12. Chi phí khác	32		35.753.278	-
13. Lợi nhuận khác / (lỗ) (40 = 31 - 32)	40		13.964.246.722	32.374.409.290
14. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế (50 = 30 + 40)	50		33.833.930.331	51.791.303.809
15. Chi phí thuế TNDN hiện hành	51	VI.8	4.079.858.091	9.605.878.684
16. Chi phí thuế TNDN hoãn lại	52		-	-
17. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp (60 = 50 - 51 - 52)	60		29.754.072.240	42.185.425.125

Đinh Thị Nguyệt
Người lập biểu

Tp. Hồ Chí Minh, Việt Nam
Ngày 17 tháng 10 năm 2024

Nguyễn Thị Quý
Kế toán trưởng



Đặng Văn Phúc
Phó Tổng Giám đốc thường trực

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ

(Theo phương pháp gián tiếp)

Cho kỳ kế toán 9 tháng đầu năm 2024

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	9 tháng đầu năm 2024	9 tháng đầu năm 2023
I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH				
1. Lợi nhuận trước thuế	01		33.833.930.331	51.791.303.809
2. Điều chỉnh cho các khoản:				
- Khấu hao tài sản cố định và bất động sản đầu tư	02	V.9	773.592.575	780.023.000
- Các khoản dự phòng	03	VI.5,6b	11.079.562.272	(21.568.794.446)
- Lãi, lỗ chênh lệch tỷ giá hối đoái do đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ	04		-	-
- Lãi, lỗ từ hoạt động đầu tư	05		(28.271.586.492)	(53.265.789.872)
- Chi phí lãi vay	06	VI.5	27.456.497.097	20.224.467.665
- Các khoản điều chỉnh khác	07		-	-
3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động	08		44.871.995.783	(2.038.789.844)
- Tăng (-), giảm (+) các khoản phải thu	09		(34.309.742.094)	(60.614.923.841)
- Tăng (-), giảm (+) hàng tồn kho	10		6.167.895.289	(44.752.561.007)
- Tăng (+), giảm (-) các khoản phải trả (không kể lãi vay phải trả, thuế thu nhập phải nộp)	11		104.604.442.945	(62.678.890.000)
- Tăng (-), giảm (+) chi phí trả trước	12		-	-
- Tăng (-), giảm (+) chứng khoán kinh doanh	13		-	-
- Tiền lãi vay đã trả	14		(27.317.945.689)	(13.869.136.516)
- Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	15	V.13	(21.270.672.269)	(24.802.622.728)
- Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh	16		185.000.000	-
- Tiền chi khác từ hoạt động kinh doanh	17		(23.919.685.772)	(1.490.350.000)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	20		49.011.288.193	(210.247.273.936)
II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ				
1. Tiền chi để mua sắm, xây dựng TSCĐ và các TSDH khác	21		-	-
2. Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán TSCĐ và các TSDH khác	22		-	-
3. Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác	23		(85.500.000.000)	(42.581.768.108)
4. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị	24		16.863.259.521	47.392.123.286
5. Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	25		(23.820.865.480)	(167.948.972.603)
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		34.680.381.983	47.116.144.239
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	30		(57.777.223.976)	(116.022.473.186)

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ

(Theo phương pháp gián tiếp)

Cho kỳ kế toán 9 tháng đầu năm 2024

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	9 tháng đầu năm 2024	9 tháng đầu năm 2023
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.2	169.443.954.788	185.936.767.000
4. Tiền trả nợ gốc vay	34	IX.3	(124.261.609.802)	(105.600.000.000)
5. Tiền trả nợ gốc thuê tài chính	35		-	-
6. Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu	36		(58.509.995.640)	(126.395.586)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính	40		(13.327.650.654)	80.210.371.414
Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ (50 = 20+ 30 + 40)	50		(22.093.586.437)	(246.059.375.708)
Tiền và tương đương tiền đầu kỳ	60		34.750.647.178	283.425.075.943
Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ	61		-	-
Tiền và tương đương tiền cuối kỳ (70 = 50+60+61)	70	V.1	12.657.060.741	37.365.700.235

Đinh Thị Nguyệt
Người lập biểu

Tp. Hồ Chí Minh, Việt Nam
Ngày 17 tháng 10 năm 2024

Nguyễn Thị Quý
Kế toán trưởng



Đặng Văn Phúc
Phó Tổng Giám đốc thường trực

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho kỳ kế toán 9 tháng đầu năm 2024

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. Tổng Công ty hoạt động theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp Công ty cổ phần số 056652 ngày 06 tháng 12 năm 1999 và đăng ký thay đổi lần thứ 16 theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 0301899038 ngày 26 tháng 11 năm 2021 được cấp bởi Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hồ Chí Minh.

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

2. Lĩnh vực kinh doanh

Xây dựng và kinh doanh bất động sản.

3. Ngành nghề kinh doanh

Hoạt động chính trong năm nay của Tổng 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 Tổng 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 kỳ kế toán có ảnh hưởng đến báo cáo tài chính

Trong 9 tháng đầu năm 2024, tình hình kinh doanh của Tổng Công ty vẫn chịu sự ảnh hưởng của nền kinh tế vĩ mô. Cụ thể, thị trường bất động sản đang dần khôi phục nhưng vẫn còn nhiều khó khăn mặc dù các chính sách Nhà nước ban hành nhằm tháo gỡ khó khăn nhưng vẫn chưa thấm thấu đến doanh nghiệp, thị trường trái phiếu doanh nghiệp chưa ổn định, lãi suất tín dụng trên đà tăng lại.... và thanh khoản thị trường chủ yếu khôi phục ở thị trường chung cư, thị trường đất nền vẫn còn ảm đạm dẫn đến các doanh nghiệp vẫn phải hoạt động cầm chừng, luân phiên để duy trì hoạt động của doanh nghiệp.

6. Cấu trúc doanh nghiệp

6.1. Danh sách các công ty con

Tại ngày 30 tháng 9 năm 2024, Tổng Công ty có tám (08) công ty con sở hữu trực tiếp như sau:

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 Bất động sản Hùng Vương	Xây dựng, kinh doanh bất động sản	70,00%	70,00%	70,00%
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%
Công ty Cổ phần Tin học Smartway	Lập trình máy vi tính	93,30%	93,30%	93,30%
Công ty TNHH Sài Gòn Vĩnh Khang	Sản xuất hàng trang trí nội thất	80,00%	80,00%	80,00%

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho kỳ kế toán 9 tháng đầu năm 2024

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

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

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 và Phát triển Nhơn Trạch	Xây dựng, kinh doanh bất động sản	83,00%	83,00%	83,00%
Công ty TNHH MTV Địa ốc Sài Gòn Nam Đô	Xây dựng, kinh doanh bất động sản	100,00%	100,00%	100,00%
Công ty TNHH Kinh doanh BĐS Sài Gòn	Xây dựng, kinh doanh bất động sản	100,00%	100,00%	100,00%
Công ty TNHH MTV Địa ốc Sài Gòn Hòa Bình	Xây dựng, kinh doanh bất động sản	100,00%	100,00%	100,00%

Tỷ lệ quyền biểu quyết được xác định căn cứ vào số cổ phần phổ thông đã phát hành của các công ty con.

6.2. Danh sách các công ty liên kết, liên doanh

Tại ngày 30 tháng 9 năm 2024, Tổng Công ty có bốn (04) công ty liên kết, liên doanh như sau:

Tên công ty	Hoạt động chính	Tỷ lệ vốn góp	Tỷ lệ sở hữu	Tỷ lệ quyền biểu quyết
Công ty Cổ phần Smart Express	Chuyển phát nhanh	42,11%	42,11%	42,11%
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 Cổ phần Nhà hàng Kائن Kائن	Dịch vụ ăn uống, tổ chức sự kiện	49,00%	49,00%	49,00%
Công ty TNHH Địa ốc Tuấn Minh	Kinh doanh bất động sản	50,00%	50,00%	50,00%

6.3. Danh sách các đơn vị trực thuộc không có tư cách pháp nhân hạch toán phụ thuộc

- Sàn giao dịch bất động sản - trụ sở tại 63-65 Điện Biên Phủ, phường 15, quận Bình Thạnh, Tp. HCM.

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

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

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

1. Niên độ và kỳ kế toán

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

Kỳ kế toán 9 tháng đầu năm của Tổng Công ty bắt đầu ngày 01 tháng 01 và kết thúc ngày 30 tháng 9 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.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho kỳ kế toán 9 tháng đầu năm 2024

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

III. CHUẨN MỰC VÀ CHẾ ĐỘ KẾ TOÁN ÁP DỤNG**1. Chế độ kế toán áp dụng**

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

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

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

IV. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN ÁP DỤNG**1. Các loại tỷ giá hối đoái áp dụng trong kế toán**

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

Nguyên tắc xác định tỷ giá giao dịch thực tế

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

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

- Tỷ giá giao dịch thực tế khi đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ được phân loại là tài sản: áp dụng theo tỷ giá mua ngoại tệ của Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn Việt Nam. Tỷ giá mua chuyển khoản quy đổi tại ngày 30/9/2024 là: 24.410 VND/USD.

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

2. Nguyên tắc ghi nhận các khoản tiền và các khoản 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 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.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho kỳ kế toán 9 tháng đầu năm 2024

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

3. Nguyên tắc kế toán các khoản đầu tư tài chính (tiếp theo)**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 con, công ty liên doanh, công ty liên kết

Khoản đầu tư vào công ty con được ghi nhận khi Tổng Công ty nắm giữ trên 50% quyền biểu quyết và có quyền chi phối các chính sách tài chính và hoạt động, nhằm thu được lợi ích kinh tế từ các hoạt động của công ty đó. Khi Tổng Công ty không còn nắm giữ quyền kiểm soát công ty con thì ghi giảm khoản đầu tư vào công ty con.

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

Khoản đầu tư vào công ty liên kết được ghi nhận khi Tổng Công ty nắm giữ từ 20% đến dưới 50% quyền biểu quyết của các công ty được đầu tư, có ảnh hưởng đáng kể trong các quyết định về chính sách tài chính và hoạt động tại các công ty này.

Các khoản đầu tư vào công ty con, công ty liên doanh, công ty liên kết được ghi nhận ban đầu theo giá gốc, sau đó không được điều chỉnh theo những thay đổi của phần sở hữu của các nhà đầu tư trong tài sản thuần của bên nhận đầu tư. 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.

Dự phòng tổn thất đầu tư vào công ty con, công ty liên doanh, liên kết được trích lập khi doanh nghiệp nhận vốn góp đầu tư bị lỗ dẫn đến Tổng Công ty có khả năng mất vốn hoặc khi giá trị các khoản đầu tư vào công ty con, liên kết bị suy giảm giá trị. Căn cứ để trích lập dự phòng tổn thất đầu tư là báo cáo tài chính hợp nhất của công ty được đầu tư (nếu công ty này là công ty mẹ), là báo cáo tài chính của công ty được đầu tư (nếu công ty này là doanh nghiệp độc lập không có công ty con).

Các khoản đầu tư góp vốn vào đơn vị khác

Khoản đầu tư góp vốn vào đơn vị khác là khoản Tổng 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 Tổng 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 vào cổ phiếu niêm yết hoặc giá trị hợp lý khoản đầu tư được xác định tin cậy, việc lập dự phòng dựa trên giá trị thị trường của cổ phiếu.

+ 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 hợp nhất của công ty được đầu tư (nếu công ty này là công ty mẹ), là báo cáo tài chính của công ty được đầu tư (nếu công ty này là doanh nghiệp độc lập không có công ty con).

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 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.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho kỳ kế toán 9 tháng đầu năm 2024

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

4. Nguyên tắc ghi nhận các khoản phải thu thương mại và phải thu khác (tiếp theo)

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)

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

5.1 Đối với BCC dưới hình thức hoạt động kinh doanh đồng kiểm soát

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.

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 Tổng 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 các khoản chi phí phát sinh riêng cho hoạt động kinh doanh đồng kiểm soát do mình bỏ ra thì Công ty phải ghi nhận chi phí phải gánh chịu.

5.2 BCC phân chia lợi nhuận

BCC quy định các bên khác trong BCC chỉ được phân chia lợi nhuận nếu kết quả hoạt động của BCC có lãi, đồng thời phải gánh chịu lỗ, Tổng Công ty ghi nhận phần doanh thu, chi phí tương ứng với phần mình được chia 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: 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.

- 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

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 kỳ.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho kỳ kế toán 9 tháng đầu năm 2024

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

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.

Xác định nguyên giá trong từng trường hợp:

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...

7.3 Phương pháp khấu hao TSCĐ

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

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

Nhà xưởng, vật kiến trúc	25 năm
Máy móc, thiết bị	03 - 08 năm
Phương tiện vận tải, truyền dẫn	03 - 08 năm
Quyền sử dụng đất vô thời hạn được ghi nhận theo giá gốc và không tính khấu hao.	

8. 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.

Tổng Công ty thực hiện phân loại các khoản nợ phải trả là phải trả người bán và 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 Tổng Công ty.

Tại thời điểm lập báo cáo tài chính, Tổng 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.

9. Nguyên tắc ghi nhận vay

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

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

10. Nguyên tắc ghi nhận các khoản chi phí đi vay

Chi phí đi vay bao gồm 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".

11. 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 kỳ 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.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho kỳ kế toán 9 tháng đầu năm 2024

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

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 Tổng Công ty và theo hợp đồng lao động. Theo đó, bảo hiểm xã hội, bảo hiểm y tế và bảo hiểm thất nghiệp cũng được trích lập theo quy định hiện hành.

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

13. Nguyên tắc ghi nhận 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 Tổng 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 Tổng Công ty sau khi trừ (-) chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp của kỳ hiện hành và các khoản điều chỉnh do áp dụng hồi tố thay đổi chính sách kế toán, điều chỉnh hồi tố sai sót trọng yếu của các năm trước.

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

14. Nguyên tắc ghi nhận Cổ phiếu quỹ

Các công cụ vốn chủ sở hữu được Tổng Công ty mua lại (cổ phiếu quỹ) được ghi nhận theo nguyên giá và trừ vào vốn chủ sở hữu. Tổng 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".

15. Nguyên tắc và phương pháp ghi nhận Doanh thu và thu nhập khác**Doanh thu cho thuê tài sản**

Tổng 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 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.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho kỳ kế toán 9 tháng đầu năm 2024

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

15. Nguyên tắc và phương pháp ghi nhận Doanh thu và thu nhập khác (tiếp theo)**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 phần công việc đã hoàn thành vào ngày lập bảng Cân đối kế toán; 4. Xác định được chi phí phát sinh cho giao dịch và chi phí hoàn thành giao dịch cung cấp dịch vụ đó.

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

Doanh thu hợp đồng xây dựng

Doanh thu 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.

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 Tổng Công ty là chủ đầu tư thì 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.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho kỳ kế toán 9 tháng đầu năm 2024

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

15. Nguyên tắc và phương pháp ghi nhận Doanh thu và thu nhập khác (tiếp theo)**Doanh thu từ hoạt động hợp tác đầu tư dự án**

Doanh thu từ hoạt động hợp tác đầu tư dự án 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 lợi nhuận tạm chia theo từng đợt quy định trong hợp đồng nhưng không được vượt quá mức cố định cho đến khi ký biên bản quyết toán dự án.

Doanh thu từ hoạt động hợp tác đầu tư

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

Trường hợp hợp đồng hợp tác kinh doanh quy định các bên không thực hiện kế toán và không quyết toán thuế tham gia hợp đồng hợp tác kinh doanh được hưởng một khoản lợi nhuận cố định thì Công ty ghi nhận doanh thu cho thuê tài sản đối với khoản được chia từ 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 quy định cho đến khi ký biên bản thanh lý hợp đồng.

Doanh thu hoạt động tài chính

Doanh thu hoạt động tài chính phản ánh doanh thu từ tiền lãi cho vay, lãi chậm thanh toán, cổ tức, lợi nhuận được chia và doanh thu hoạt động tài chính khác của doanh nghiệp.

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.

16. 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 bán trong kỳ và các chi phí khác được ghi nhận vào giá vốn hoặc ghi giảm giá vốn trong kỳ 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.

17. 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 lãi vay, lãi chênh lệch 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 kỳ và được xác định một cách đáng tin cậy khi có đầy đủ bằng chứng về các khoản chi phí này.

18. 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 Tổng Công ty trong năm tài chính hiện hành.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho kỳ kế toán 9 tháng đầu năm 2024

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

18. Nguyên tắc và phương pháp ghi nhận chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp (tiếp theo)

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.

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

Thuế suất thuế thu nhập doanh nghiệp đối với các hoạt động khác áp dụng cho Tổng Công ty trong kỳ hiện hành là 20%.

19. 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. Tổng 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 Tổng Công ty bao gồm tiền và các khoản tiền gửi có kỳ hạn, các khoản phải thu khách hàng, phải thu khác và các khoản cho vay.

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. Tổng 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 Tổng Công ty bao gồm các khoản phải trả người bán, chi phí phải trả, các khoản phải trả khác và 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.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho kỳ kế toán 9 tháng đầu năm 2024

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

20. 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 Tổng 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 Tổng 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.

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

1. Tiền và các khoản tương đương tiền	30/9/2024	01/01/2024
Tiền	12.657.060.741	24.750.647.178
Tiền mặt	1.002.872.672	2.336.272.497
Tiền gửi ngân hàng	11.654.188.069	22.414.374.681
Các khoản tương đương tiền	-	10.000.000.000
Tiền gửi có kỳ hạn từ 1 tháng đến 3 tháng	-	10.000.000.000
Cộng	12.657.060.741	34.750.647.178

2. Các khoản đầu tư tài chính: Xem thuyết minh trang 39-40.

3. Phải thu của khách hàng ngắn hạn	30/9/2024		01/01/2024	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
Phải thu khách hàng là các bên liên quan (xem thuyết minh X.3)	17.421.290.880	-	17.421.290.880	-
Công ty TNHH Đầu tư Quốc tế An Dương (i)	14.000.000.000	-	-	-
Các khách hàng mua căn hộ, nhà, đất (ii)	47.389.073.834	-	39.917.070.835	-
Cộng	78.810.364.714	-	57.338.361.715	-

(i) Là khoản phải thu từ bán hàng hoá và cung cấp dịch vụ cho Công ty TNHH Đầu tư Quốc tế An Dương.

(ii) Khoản phải thu khách hàng sau khi hoàn tất giấy chứng nhận quyền sở hữu căn hộ, nhà, đất.

4. Trả trước cho người bán	30/9/2024		01/01/2024	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
a. Ngắn hạn	377.614.305.123	-	333.039.420.684	-
Ông Nguyễn Đại Nguyên (1)	27.850.000.000	-	27.350.000.000	-
Trả trước người bán là các bên liên quan (xem thuyết minh X.3)	3.557.431.070	-	2.000.000.000	-
Trả trước cho các tổ chức và cá nhân để nhận chuyển nhượng khu đất (2)	288.182.666.302	-	267.039.460.822	-
Trả trước cho người bán khác	58.024.207.751	-	36.649.959.862	-

CÔNG TY CỔ PHẦN TỔNG CÔNG TY CỔ PHẦN ĐỊA ỐC SÀI GÒN
BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Mẫu số B 09 - DN

Cho kỳ kế toán 9 tháng đầu năm 2024

Đơn vị tính: Đồng/Việt Nam

4. Trả trước cho người bán (tiếp theo)

	30/9/2024		01/01/2024	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
b. Dài hạn	42.000.000.000	(7.500.000.000)	42.000.000.000	(7.500.000.000)
Ông Nguyễn Mạnh Hùng (3)	24.700.000.000	-	24.700.000.000	-
Các nhà cung cấp khác	17.300.000.000	(7.500.000.000)	17.300.000.000	(7.500.000.000)
Cộng	419.614.305.123	(7.500.000.000)	375.039.420.684	(7.500.000.000)

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

(2) Khoản trả trước cho các tổ chức và cá nhân để nhận chuyển nhượng khu đất tại đường Lê Sát, phường Tân Quý, quận Tân Phú, Tp. Hồ Chí Minh. Đến thời điểm lập báo cáo này, các bên đang tiến hành các thủ tục cần thiết để hoàn tất việc chuyển nhượng. Đồng thời, các cá nhân là các bên liên quan của Tổng Công ty đã sử dụng một số quyền sử dụng đất này để làm tài sản đảm bảo cho các khoản vay cá nhân tại Ngân hàng.

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

5. Phải thu về cho vay

	30/9/2024		01/01/2024	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
a. Ngắn hạn	147.828.521.316	(10.800.000.000)	96.998.521.316	-
Phải thu về cho vay là các bên liên quan (xem thuyết minh X.3)	50.315.700.000	-	35.815.700.000	-
Công ty Cổ phần Điện máy Thành phố Hồ Chí Minh (1)	36.000.000.000	(10.800.000.000)	36.000.000.000	-
Công ty TNHH Thương mại Xây dựng A.C.M (2)	40.000.000.000	-	-	-
Các tổ chức, cá nhân khác (4)	21.512.821.316	-	25.182.821.316	-
b. Dài hạn	7.500.000.000	-	-	-
Công ty Cổ phần Tập đoàn Hưng Thịnh (3)	7.500.000.000	-	-	-
Cộng	155.328.521.316	(10.800.000.000)	96.998.521.316	-

(1) Phải thu từ Công ty Cổ phần Điện máy Thành phố Hồ Chí Minh theo các hợp đồng vay vốn. Số tiền cho vay: 36.000.000.000 VND. Tài sản đảm bảo: tín chấp. Số dư tại ngày 30/9/2024 là 36.000.000.000 VND.

(2) Phải thu từ Công ty TNHH Thương mại Xây dựng A.C.M theo hợp đồng vay vốn. Tài sản đảm bảo: Quyền sử dụng đất tại khu phố 3, phường Tô Châu, thành phố Hà Tiên, tỉnh Kiên Giang. Số dư tại 30/9/2024 là 40.000.000.000 VND.

(3) Phải thu từ Công ty Cổ phần Tập đoàn Hưng Thịnh theo hợp đồng vay vốn. Tài sản đảm bảo: tín chấp. Số dư tại 30/9/2024 là 7.500.000.000 VND.

(4) Phải thu từ các cá nhân, tổ chức khác theo các hợp đồng vay vốn. Tài sản đảm bảo: tín chấp. Số dư tại ngày 30/9/2024 là 21.512.821.316 VND.

Tất cả các khoản cho vay trên có lãi suất dao động từ 8%/năm đến 17,5%/năm.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho kỳ kế toán 9 tháng đầu năm 2024

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

6. Phải thu khác

	30/9/2024		01/01/2024	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
a. Ngắn hạn	241.662.053.965	(336.000.000)	258.664.789.320	(336.000.000)
Ký cược, ký quỹ	253.400.000	-	253.400.000	-
Phải thu về hợp tác đầu tư	122.139.038.965	-	137.139.038.965	-
- Ông Lâm Thành Gia (1)	24.810.472.000	-	24.810.472.000	-
- Công ty Cổ phần Kim Tâm Hải (2)	97.328.566.965	-	112.328.566.965	-
Tạm ứng nhân viên	38.178.012.640	-	35.593.379.454	-
Công ty TNHH Du lịch Tiến Phú (3)	60.900.000.000	-	60.900.000.000	-
Phải thu khác là các bên liên quan (xem thuyết minh X.3)	15.073.525.390	-	11.945.245.936	-
Các khoản phải thu khác	5.118.076.970	(336.000.000)	12.833.724.965	(336.000.000)
- Lãi dự thu	3.886.360.754	-	11.327.887.754	-
- Phải thu khác	1.231.716.216	(336.000.000)	1.505.837.211	(336.000.000)
b. Dài hạn	145.040.000.000	-	145.040.000.000	-
Ký cược, ký quỹ	100.240.000.000	-	100.240.000.000	-
- Ký quỹ, ký cược thực hiện thỏa thuận hợp tác đầu tư (4)	100.000.000.000	-	100.000.000.000	-
- Ký quỹ, ký cược khác	240.000.000	-	240.000.000	-
Phải thu về hợp tác đầu tư	44.800.000.000	-	44.800.000.000	-
- Chùa Ấn Giáo (5)	33.700.000.000	-	33.700.000.000	-
- DA Mộc Bài - Tây Ninh (6)	11.100.000.000	-	11.100.000.000	-
Cộng	386.702.053.965	(336.000.000)	403.704.789.320	(336.000.000)

(1) Phải thu ông Lâm Thành Gia về khoản hợp tác đầu tư với một bên thứ ba theo hợp đồng góp vốn số 19/HĐKT-2017 ngày 08/12/2017. Theo đó, Tổng Công ty góp vốn cho ông Lâm Thành Gia để bên thứ ba tự khai thác kinh doanh tại khu đất có tổng diện tích là 1.234,4 m² tọa lạc tại phường Bến Nghé, quận 1, thành phố Hồ Chí Minh. Biện pháp đảm bảo thỏa thuận bao gồm số cổ phần sở hữu của ông Lâm Thành Gia tại một số doanh nghiệp và quyền sử dụng đất của một cá nhân là bên liên quan của ông Lâm Thành Gia. Đến thời điểm lập báo cáo này, Ban Tổng Giám đốc Tổng Công ty đánh giá không có sự suy giảm hay bất kỳ tổn thất nếu có đối với khoản hợp tác nêu trên do cơ quan có thẩm quyền đang xử lý tài sản đảm bảo để tiến hành thanh toán dư nợ gốc và lãi cho Tổng Công ty.

(2) Phải thu Công ty Cổ phần Kim Tâm Hải về khoản góp vốn theo hợp đồng hợp tác đầu tư số 03/HĐHTĐT/SGR-KTH ngày 19/8/2022 để đầu tư và kinh doanh một phần dự án khu nhà vườn Kim Tâm Hải ấp 4A, xã Bình Mỹ, huyện Củ Chi, thành phố Hồ Chí Minh. Hai bên đã tiến hành phân chia lợi nhuận hợp tác và thanh lý hợp đồng theo biên bản thanh lý hợp đồng hợp tác đầu tư số 01/TL.HĐHTĐT/SGR-KTH ngày 30/6/2023. Số dư lợi nhuận và gốc hợp tác còn phải thu tại thời điểm 30/9/2024 là 97.328.566.965 VND.

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

(4) Khoản đặt cọc theo hợp đồng nguyên tắc số 10/2023/MKV-SAIGONRES ngày 01/6/2023 giữa Tổng Công ty và Công ty Cổ phần Tập đoàn Đầu tư Me Kong để thực hiện đầu tư và phát triển dự án.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho kỳ kế toán 9 tháng đầu năm 2024

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

6. Phải thu khác (tiếp theo)

(5) Thỏa thuận hợp tác đầu tư số 09/HTĐT/2019 ngày 05/10/2019 và phụ lục ngày 09/10/2019 được ký giữa Tổng Công ty và Chùa Ấn Giáo. Đến thời điểm lập báo cáo này, đại diện Chùa Ấn Giáo đang phối hợp thực hiện các thủ tục cần thiết để tổ chức Đại hội Ban Quản trị nhiệm kỳ 2022-2027 nhằm ổn định hoạt động để tiếp tục thực hiện thỏa thuận hợp tác với Tổng Công ty.

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

7. Nợ xấu: Xem thuyết minh trang 41.

8. Hàng tồn kho

	30/9/2024		01/01/2024	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
Nguyên liệu, vật liệu	-	-	11.101.795.000	-
Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang (i)	193.798.200.927	-	188.970.795.258	-
Thành phẩm bất động sản (ii)	43.927.869.653	-	44.437.634.287	-
Hàng hóa bất động sản (iii)	115.176.106.402	-	114.559.847.726	-
Cộng	352.902.176.982	-	359.070.072.271	-

(i) Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang bao gồm:

	30/9/2024	01/01/2024
Chi phí nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại Bình Thuận	30.975.228.730	30.467.101.291
Khu đất tại Phan Huy Chú, phường 02, Tp. Vũng Tàu (*)	111.845.272.727	111.845.272.727
Các công trình xây dựng dở dang khác	50.977.699.470	46.658.421.240
Cộng	193.798.200.927	188.970.795.258

(*) Chi phí mua đất theo Thông báo trúng đấu giá tài sản ngày 17/7/2020 và các chi phí dịch vụ pháp lý cho khu đất đã mua để thực hiện dự án. Tổng Công ty đã nhận được Bản án số 51/2024/KDTM-ST ngày 12/7/2024 liên quan đến việc tranh chấp hợp đồng mua bán tài sản đấu giá đối với lô đất tọa lạc tại đường Phan Huy Chú, phường 2, Tp. Vũng Tàu giữa Tổng Công ty với Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn Việt Nam và Công ty Đấu giá Hợp danh Thành Trí. Theo đó, toà án tuyên bố hợp đồng mua bán tài sản đấu giá vô hiệu, Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn Việt Nam phải có trách nhiệm hoàn trả gốc và lãi cho Tổng Công ty.

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

(iii) Hàng hóa bất động sản của Tổng Công ty chủ yếu là các quyền sử dụng đất sẵn sàng để bán.

- Các dự án còn lại đều đang thực hiện theo tiến độ đã được phê duyệt bởi cơ quan Nhà nước có thẩm quyền.
- Giá trị hàng tồn kho dùng để thế chấp, cầm cố bảo đảm các khoản nợ phải trả tại thời điểm cuối kỳ: không có.

9. Tài sản cố định hữu hình: Xem thuyết minh trang 42.

10. Tài sản cố định vô hình

Quyền sử dụng đất lâu dài tại địa chỉ số 63-65 Điện Biên Phủ, phường 15, quận Bình Thạnh, Tp. Hồ Chí Minh. Quyền sử dụng đất này đang được thế chấp đảm bảo cho khoản vay tại Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn Việt Nam - CN Đông Sài Gòn (chi tiết xem Thuyết minh số V.16 - Vay và nợ thuê tài chính).

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho kỳ kế toán 9 tháng đầu năm 2024

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

11. Phải trả người bán ngắn hạn	30/9/2024		01/01/2024	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
Phải trả người bán là các bên liên quan (xem thuyết minh X.3)	10.647.327.305	10.647.327.305	38.700.294.203	38.700.294.203
Các nhà cung cấp khác	4.442.232.120	4.442.232.120	4.459.057.270	4.459.057.270
Cộng	15.089.559.425	15.089.559.425	43.159.351.473	43.159.351.473
12. Người mua trả tiền trước ngắn hạn				
Các khách hàng khác			3.602.478.937	4.813.115.298
Cộng			3.602.478.937	4.813.115.298
13. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước				
	01/01/2024	Số phải nộp trong kỳ	Số đã thực nộp trong kỳ	30/9/2024
Phải nộp				
Thuế giá trị gia tăng	1.603.213.482	4.087.292.650	127.078.646	5.563.427.486
Thuế thu nhập doanh nghiệp	21.228.145.520	4.079.858.091	21.270.672.269	4.037.331.342
Thuế thu nhập cá nhân	570.055.538	1.676.443.406	2.020.061.355	226.437.589
Các loại thuế khác	-	44.289.957	44.289.957	-
Cộng	23.401.414.540	9.887.884.104	23.462.102.227	9.827.196.417
14. Chi phí phải trả ngắn hạn				
Chi phí dự án Cao ốc An Bình - quận Tân Phú			31.662.356.053	35.437.984.691
Các khoản trích trước khác			5.851.367.207	5.061.109.023
Cộng			37.513.723.260	40.499.093.714
15. Phải trả khác				
			30/9/2024	01/01/2024
a. Ngắn hạn			338.287.782.492	280.415.384.690
Bảo hiểm xã hội, bảo hiểm y tế, bảo hiểm thất nghiệp			72.393.000	72.393.000
Phải trả khác là các bên liên quan (xem thuyết minh X.3)			28.717.762.041	9.762.510.209
Nhận ký quỹ, ký cược ngắn hạn (i)			289.778.224.436	197.992.824.436
Phải trả cổ tức cho cổ đông			9.603.002.739	68.112.998.379
Các khoản phải trả, phải nộp khác			10.116.400.276	4.474.658.666
b. Dài hạn			3.690.000.000	3.690.000.000
Công ty TNHH Bất động sản R.E.E (bên liên quan - xem thuyết minh X.3)			3.690.000.000	3.690.000.000
Cộng			341.977.782.492	284.105.384.690

(i) Trong đó, bao gồm khoản nhận đặt cọc của Công ty TNHH Đầu tư Sài Gòn Riverside với số tiền là 274.017.150.000 VND theo các hợp đồng hứa chuyển nhượng, hứa nhận chuyển nhượng dự án số 08/2022/HĐHCN/AP1 ngày 24/8/2022, hợp đồng số 09/2022/HĐHCN/AP2 ngày 24/8/2022 và các phụ lục đính kèm.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho kỳ kế toán 9 tháng đầu năm 2024

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

16. Vay và nợ thuê tài chính	30/9/2024		01/01/2024	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
a. Vay ngắn hạn	330.985.550.087	330.985.550.087	284.977.635.101	284.977.635.101
Các cá nhân (1)	101.078.316.000	101.078.316.000	110.194.546.000	110.194.546.000
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 TNHH MTV Địa ốc Sài Gòn Nam Đô (3)	56.949.548.798	56.949.548.798	66.524.146.964	66.524.146.964
Công ty Cổ phần Đầu tư BĐS Hùng Vương (4)	8.500.000.000	8.500.000.000	8.500.000.000	8.500.000.000
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng và Kinh doanh Nhà Gia Định (5)	4.000.000.000	4.000.000.000	7.000.000.000	7.000.000.000
Công ty Cổ phần XNK Dịch vụ và Đầu tư Việt Nam - CN Vicosimex Miền Nam (6)	50.000.000.000	50.000.000.000	50.000.000.000	50.000.000.000
Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - CN Trường Sơn (7)	70.858.953.152	70.858.953.152	-	-
Vay dài hạn đến hạn trả	16.120.070.000	16.120.070.000	19.280.280.000	19.280.280.000
Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn Việt Nam - CN Đông Sài Gòn (8)	15.000.000.000	15.000.000.000	15.000.000.000	15.000.000.000
Vay cá nhân (1)	1.120.070.000	1.120.070.000	4.280.280.000	4.280.280.000
b. Vay dài hạn	95.794.150.000	95.794.150.000	96.619.720.000	96.619.720.000
Các cá nhân (1)	65.794.150.000	65.794.150.000	66.619.720.000	66.619.720.000
Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn Việt Nam - CN Đông Sài Gòn (8)	30.000.000.000	30.000.000.000	30.000.000.000	30.000.000.000
Cộng	426.779.700.087	426.779.700.087	381.597.355.101	381.597.355.101

Thuyết minh chi tiết các khoản vay

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

(*) Trong đó, các khoản vay cá nhân từ các bên liên quan bao gồm	30/9/2024	01/01/2024
Ông Phạm Thu	65.800.000.000	63.891.800.000
Ông Phạm Đình Thành	39.947.500.000	50.357.750.000
Bà Trần Thị Tuyết Mai	7.907.437.000	7.207.437.000
Bà Trần Thị Ga	-	15.000.000.000
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	30.966.720.000	28.366.680.000
Cộng	147.663.036.000	167.865.046.000

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho kỳ kế toán 9 tháng đầu năm 2024

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

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

- (2) Khoản vay từ Công ty TNHH Địa ốc Tuấn Minh theo hợp đồng tín dụng và các phụ lục đính kèm. Số tiền vay là 29.000.000.000 VND. Mục đích vay để sử dụng cho hoạt động sản xuất kinh doanh. Đây là khoản vay tín chấp. Số dư cuối kỳ là 23.478.662.137 VND.
- (3) Khoản vay từ Công ty TNHH MTV Địa ốc Sài Gòn Nam Đô theo các hợp đồng vay và phụ lục đính kèm. Đây là khoản vay tín chấp. Số dư cuối kỳ là: 56.949.548.798 VND.
- (4) Khoản vay từ Công ty Cổ phần Bất động sản Hùng Vương theo hợp đồng vay vốn. Đây là khoản vay tín chấp. Số dư cuối kỳ là: 8.500.000.000 VND.
- (5) Khoản vay từ Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng và Kinh doanh Nhà Gia Định theo hợp đồng vay vốn. Đây là khoản vay tín chấp. Số dư cuối kỳ là: 4.000.000.000 VND
- (6) Khoản vay từ Công ty Cổ phần Xuất Nhập khẩu Dịch vụ và Đầu tư Việt Nam theo hợp đồng vay và phụ lục đính kèm. Đây là khoản vay tín chấp. Số dư cuối kỳ là: 50.000.000.000 VND.
- (7) Khoản vay theo hợp đồng tín dụng. Mục đích vay: bổ sung vốn lưu động. Tài sản đảm bảo cho khoản vay là: các hợp đồng tiền gửi có kỳ hạn, quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại xã Phú Hội, huyện Nhơn Trạch, tỉnh Đồng Nai của Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Nhơn Trạch. Số dư cuối kỳ là: 70.858.953.152 VND.
- (8) Khoản vay theo hợp đồng tín dụng. Mục đích vay: bổ sung vốn đầu tư dài hạn. Tài sản đảm bảo cho khoản vay là: Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tọa lạc tại 63-65 Điện Biên Phủ, phường 15, quận Bình Thạnh, Tp. HCM. Số dư cuối kỳ là: 45.000.000.000 VND.

Tất cả các khoản vay trên có lãi suất dao động từ 4,7%/năm đến 11,5%/năm.

17. Doanh thu chưa thực hiện dài hạn

Doanh thu chưa thực hiện từ các hợp đồng cho thuê mua tại chung cư An Phú Đông
Cộng

30/9/2024	01/01/2024
39.478.935.404	39.478.935.404
39.478.935.404	39.478.935.404

18. Vốn chủ sở hữu

a. Bảng đối chiếu biến động của Vốn chủ sở hữu: Xem thuyết minh trang 43.

	9 tháng đầu năm 2024	9 tháng đầu năm 2023
b. Các giao dịch về vốn với các chủ sở hữu và phân phối cổ tức, chia lợi nhuận		
Vốn góp của chủ sở hữu	600.000.000.000	600.000.000.000
Vốn góp đầu kỳ	600.000.000.000	600.000.000.000
Vốn góp cuối kỳ	600.000.000.000	600.000.000.000
Cổ tức, lợi nhuận đã chia	-	-
c. Cổ phiếu	30/9/2024	01/01/2024
Số lượng cổ phiếu được phép phát hành	60.000.000	60.000.000
Số lượng cổ phiếu đã phát hành và góp vốn	60.000.000	60.000.000
Cổ phiếu phổ thông	60.000.000	60.000.000
Số lượng cổ phiếu được mua lại	11	11
Cổ phiếu phổ thông	11	11
Số lượng cổ phiếu đang lưu hành	59.999.989	59.999.989
Cổ phiếu phổ thông	59.999.989	59.999.989
Mệnh giá cổ phiếu đang lưu hành: đồng Việt Nam/cổ phiếu.	10.000	10.000

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho kỳ kế toán 9 tháng đầu năm 2024

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

19. Các khoản mục ngoài Bảng cân đối kế toán

Khoản mục	30/9/2024	01/01/2024
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

	9 tháng đầu năm 2024	9 tháng đầu năm 2023
1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ		
Doanh thu từ kinh doanh bất động sản	44.103.878.195	7.967.167.492
Doanh thu bán hàng hóa	11.101.795.000	-
Doanh thu cung cấp dịch vụ	22.327.449.580	1.461.110.704
Cộng	77.533.122.775	9.428.278.196
2. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ		
Doanh thu thuần từ kinh doanh bất động sản	44.103.878.195	7.967.167.492
Doanh thu thuần bán hàng hóa	11.101.795.000	-
Doanh thu thuần cung cấp dịch vụ	22.327.449.580	1.461.110.704
Cộng	77.533.122.775	9.428.278.196
3. Giá vốn hàng bán		
Giá vốn từ hoạt động kinh doanh bất động sản	2.389.952.548	7.667.453.926
Giá vốn bán hàng hóa	11.101.795.000	-
Giá vốn cung cấp dịch vụ	4.882.069.778	1.532.626.610
Cộng	18.373.817.326	9.200.080.536
4. Doanh thu hoạt động tài chính		
Lãi tiền gửi	619.631.101	4.869.077.497
Lãi trái phiếu	93.542.465	126.166.851
Lãi cho vay, lãi chậm thanh toán	5.798.401.734	8.275.877.675
Cổ tức, lợi nhuận được chia	21.964.598.166	3.900.000.000
Doanh thu hợp tác đầu tư	-	36.260.486.965
Cộng	28.476.173.466	53.431.608.988
5. Chi phí tài chính		
Chi phí lãi vay	27.456.497.097	20.224.467.665
Dự phòng tổn thất đầu tư tài chính	279.562.272	931.205.554
Cộng	27.736.059.369	21.155.673.219

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho kỳ kế toán 9 tháng đầu năm 2024

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

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

a. Chi phí bán hàng

Chi phí dịch vụ mua ngoài

Cộng

9 tháng đầu
năm 2024

9 tháng đầu
năm 2023

867.843.396

-

867.843.396

-

b. Chi phí quản lý doanh nghiệp

Chi phí nhân viên

Chi phí khấu hao tài sản cố định

Thuế, phí và lệ phí

Dự phòng/ (hoàn nhập) phải thu khó đòi

Chi phí dịch vụ mua ngoài và chi phí khác

Cộng

14.923.318.870

14.285.039.462

773.592.575

780.023.000

190.702.264

75.991.213

10.800.000.000

(22.500.000.000)

12.474.278.832

20.446.185.235

39.161.892.541

13.087.238.910

7. Thu nhập khác

Các khoản phạt, thu bồi thường vi phạm hợp đồng

Các khoản thu nhập khác

Cộng

9 tháng đầu
năm 2024

9 tháng đầu
năm 2023

14.000.000.000

30.076.000.000

-

2.298.409.290

14.000.000.000

32.374.409.290

8. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành

1. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế

2. Các khoản điều chỉnh tăng, giảm lợi nhuận kế toán để xác định thu nhập chịu thuế thu nhập doanh nghiệp:

Các khoản điều chỉnh tăng

+ Chi phí không được trừ

+ Chi phí lãi vay không được trừ

Các khoản điều chỉnh giảm

+ Cổ tức, lợi nhuận nhận được

3. Thu nhập chịu thuế năm hiện hành (1+2)

4. Tổng chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp trong kỳ (*)

9 tháng đầu
năm 2024

9 tháng đầu
năm 2023

33.833.930.331

51.791.303.809

(13.434.639.876)

(3.761.910.391)

8.529.958.290

138.089.609

61.495.887

138.089.609

8.468.462.403

-

(21.964.598.166)

(3.900.000.000)

(21.964.598.166)

(3.900.000.000)

20.399.290.455

48.029.393.418

4.079.858.091

9.605.878.684

(*) Nghĩa vụ của Tổng Công ty về thuế và các khoản phải nộp Nhà nước sẽ chịu sự kiểm tra của cơ quan thuế. Do việc áp dụng luật, các văn bản dưới luật và các quy định về thuế đối với nhiều loại giao dịch khác nhau có thể được giải thích theo nhiều cách khác nhau, số thuế được trình bày trên báo cáo tài chính có thể bị thay đổi theo quyết định cụ thể của cơ quan thuế.

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.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho kỳ kế toán 9 tháng đầu năm 2024

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

1. Rủi ro thị trường (tiếp theo)

Các phân tích độ nhạy như được trình bày dưới đây liên quan đến tình hình tài chính của Tổng Công ty tại ngày 30 tháng 9 năm 2024 và ngày 30 tháng 9 năm 2023.

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

Khi tính toán các phân tích độ nhạy, Ban Tổng Giám đốc giả định rằng độ nhạy của các công cụ nợ sẵn sàng để bán trên bảng cân đối kế toán và các khoản mục có liên quan trong báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh bị ảnh hưởng bởi các thay đổi trong giả định về rủi ro thị trường tương ứng. Phép phân tích này được dựa trên các tài sản và nợ phải trả tài chính mà Tổng Công ty nắm giữ tại ngày 30 tháng 9 năm 2024 và ngày 30 tháng 9 năm 2023.

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 Tổng Công ty chủ yếu liên quan đến khoản vay và nợ, tiền, các khoản cho vay và các khoản tiền gửi ngắn hạn của Tổng Công ty.

Tổng Công ty quản lý rủi ro lãi suất bằng cách phân tích tình hình cạnh tranh trên thị trường để có được các lãi suất có lợi cho mục đích của Tổng Công ty 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, tiền gửi ngắn hạn và các khoản cho vay) của Tổng 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 Tổng Công ty như sau:

	Tăng/ giảm điểm cơ bản	Ảnh hưởng đến lợi nhuận trước thuế (VND)
Cho kỳ kế toán 9 tháng đầu năm 2024		
VND	+100	(2.367.969.907)
VND	-100	2.367.969.907
Cho kỳ kế toán 9 tháng đầu năm 2023		
VND	+100	(2.313.556.788)
VND	-100	2.313.556.788

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 không trọng yếu so với tổng thể báo cáo tài chính kỳ này.

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. Tổng 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.

Tổng Công ty quản lý rủi ro ngoại tệ bằng cách xem xét tình hình thị trường hiện hành và dự kiến khi Tổng Công ty lập kế hoạch cho các nghiệp vụ trong tương lai bằng ngoại tệ. Tổng 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

Tổng 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.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho kỳ kế toán 9 tháng đầu năm 2024

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

1. Rủi ro thị trường (tiếp theo)

Rủi ro về kinh doanh bất động sản

Tổng 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. Tổng Công ty thuê các chuyên gia cố vấn chuyên về các yêu cầu lập kế hoạch cụ thể trong phạm vi đề án nhằm giảm các rủi ro có thể phát sinh trong quá trình lập kế hoạch; (ii) rủi ro giá trị hợp lý của danh mục đầu tư bất động sản do các yếu tố cơ bản của thị trường và người mua.

2. Rủi ro tín dụng

Rủi ro tín dụng là rủi ro mà một bên tham gia trong một công cụ tài chính hoặc hợp đồng khách hàng không thực hiện các nghĩa vụ của mình, dẫn đến tổn thất về tài chính. Tổng 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.

Tổng 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 Tổng Công ty liên quan đến nhiều khách hàng khác nhau nên rủi ro tín dụng không tập trung vào một khách hàng nhất định.

Phải thu về cho vay

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

Tổng 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 Tổng Công ty thường xuyên theo dõi chặt chẽ nợ phải thu để đôn đốc thu hồi. Và các khoản phải thu từ hợp đồng hợp tác đầu tư của Tổng 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

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

3. Rủi ro thanh khoản

Rủi ro thanh khoản là rủi ro Tổng Công ty gặp khó khăn khi thực hiện các nghĩa vụ tài chính do thiếu vốn. Rủi ro thanh khoản của Tổng Công ty chủ yếu phát sinh từ việc các tài sản tài chính và nợ phải trả tài chính có các thời điểm đáo hạn lệch nhau.

Tổng 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 Tổng 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 Tổng Công ty dựa trên các khoản thanh toán dự kiến theo hợp đồng theo cơ sở chưa được chiết khấu:

Ngày 30 tháng 9 năm 2024	Dưới 1 năm	Từ 1-5 năm	Trên 5 năm	Tổng cộng
Các khoản vay và nợ	330.985.550.087	56.576.120.000	39.218.030.000	426.779.700.087
Phải trả người bán	15.089.559.425	-	-	15.089.559.425
Các khoản phải trả, phải nộp khác và chi phí phải trả	366.126.110.013	3.690.000.000	-	369.816.110.013
Cộng	712.201.219.525	60.266.120.000	39.218.030.000	811.685.369.525

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho kỳ kế toán 9 tháng đầu năm 2024

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

3. Rủi ro thanh khoản (tiếp theo)

Ngày 31 tháng 12 năm 2023	Dưới 1 năm	Từ 1-5 năm	Trên 5 năm	Tổng cộng
Các khoản vay và nợ	284.977.635.101	57.121.120.000	39.498.600.000	381.597.355.101
Phải trả người bán	43.159.351.473	-	-	43.159.351.473
Các khoản phải trả, phải nộp khác và chi phí phải trả	252.729.087.025	3.690.000.000	-	256.419.087.025
Cộng	580.866.073.599	60.811.120.000	39.498.600.000	681.175.793.599

Tổng Công ty tin tưởng 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.

Tài sản đảm bảo

Tổng Công ty đã sử dụng quyền sử dụng đất, tài sản trên đất và tiền gửi có kỳ hạn của Tổng Công ty và quyền sử dụng đất, tài sản trên đất của Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Nhon Trạch làm tài sản thế chấp cho các khoản vay ngắn hạn và vay dài hạn tại các ngân hàng (Thuyết minh số 16 - Vay và nợ thuê tài chính) và sử dụng quyền sử dụng đất và tài sản trên đất của Tổng Công ty để thế chấp cho khoản vay tại Công ty TNHH MTV Địa ốc Sài Gòn Nam Đô.

Tổng Công ty đang nắm giữ Quyền sử dụng đất của bên thứ ba và phần vốn góp tại một số công ty mà bên thứ ba đang sở hữu tại ngày 30 tháng 9 năm 2024 (Thuyết minh số V.4 - Trả trước cho người bán, Thuyết minh số V.5 - Phải thu về cho vay ngắn hạn và Thuyết minh số V.6 - Phải thu khác).

Tổng 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 Nhon Trạch cho Công ty TNHH Bất động sản Ree để đảm bảo việc Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Nhon 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 44.

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, phải thu về cho vay, phải thu khác, các khoản phải trả người bán 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 chưa được đánh giá và xác định một cách chính thức vào ngày 30 tháng 9 năm 2024 và 31 tháng 12 năm 2023. Tuy nhiên, Ban Tổng Giám đốc Tổng Công ty đánh giá giá trị hợp lý của các nợ phải trả tài chính này không có khác biệt trọng yếu so với giá trị ghi sổ vào ngày kết thúc kỳ kế toán.

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

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

	30/9/2024	01/01/2024
Giá trị khoản tiền gửi ngân hàng	20.000.000.000	9.693.259.521
Cộng	20.000.000.000	9.693.259.521

2. Số tiền đi vay thực thu trong kỳ

	9 tháng đầu năm 2024	9 tháng đầu năm 2023
- Tiền thu từ đi vay theo khế ước thông thường	169.443.954.788	185.936.767.000

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho kỳ kế toán 9 tháng đầu năm 2024

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

3. Số tiền đã thực trả gốc vay trong kỳ

- Tiền trả nợ gốc vay theo khế ước thông thường

9 tháng đầu
năm 2024

124.261.609.802

9 tháng đầu
năm 2023

105.600.000.000

X. NHỮNG THÔNG TIN KHÁC

1. Những khoản cam kết và những thông tin tài chính khác

Như đã trình bày tại thuyết minh số V.6, Tổng Công ty đã nhận Quyết định thi hành án của Cục thi hành án dân sự tỉnh Bình Thuận đối với khoản phải thu về cho vay đối với Công ty TNHH Du lịch Tiến Phú với số tiền là 60.900.000.000 VND.

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

Theo thuyết minh số V.8, Tổng Công ty đã nhận được bản án số 51/2024/KDTM-ST ngày 12/7/2024 của Tòa án Nhân dân Quận 3 thành phố Hồ Chí Minh về quyết định tuyên xử liên quan đến việc tranh chấp hợp đồng mua bán tài sản đấu giá đối với lô đất tọa lạc tại đường Phan Huy Chú, phường 2, Tp. Vũng Tàu giữa Tổng Công ty với Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn Việt Nam và Công ty Đấu giá Hợp danh Thành Trí. Theo đó, toà án tuyên bố hợp đồng mua bán tài sản đấu giá vô hiệu, Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn Việt Nam phải có trách nhiệm hoàn trả gốc và lãi cho Tổng Công ty.

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

Tổng Công ty cam kết có giải pháp cụ thể nhằm giải quyết khoản hợp tác đầu tư vào Chùa Ấn Giáo để tiếp tục thỏa thuận hợp tác đầu tư đã ký kết.

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

2. Các sự kiện phát sinh sau ngày kết thúc kỳ kế toán

Ngày 01/10/2024, Công ty đã thông qua phương án phát hành cổ phiếu riêng lẻ để tăng vốn điều lệ theo Nghị quyết của Đại hội đồng cổ đông số 02/2024/NQ-ĐHĐCĐ. Số lượng cổ phiếu dự kiến chào bán là 20.000.000 cổ phiếu.

Ngoài ra, Tổng Công ty không còn sự kiện nào phát sinh nào kể từ ngày kết thúc kỳ kế toán yêu cầu phải có các điều chỉnh và thuyết minh trong Báo cáo tài chính.

3. Giao dịch với các bên liên quan

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

Bên liên quan

Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Nhơn Trạch
Công ty TNHH MTV Địa ốc Sài Gòn Nam Đô
Công ty TNHH Sài Gòn Vĩnh Khang
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng và Kinh doanh nhà Gia Định
Công ty TNHH Kinh doanh Bất động sản Sài Gòn
Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản Hùng Vương
Công ty Cổ phần Tin học Smartway
Công ty TNHH MTV Địa ốc Sài Gòn Hòa Bình
Công ty TNHH Đầu tư Ngọc Tước
Công ty Cổ phần Tư vấn - Thiết kế - Xây dựng Đô Thị
Công ty Cổ phần Nhà hàng Kائن Kائن
Công ty Cổ phần Đầu tư Kinh doanh Bất động sản Thái Bình Dương
Công ty TNHH Địa ốc Tuấn Minh

Mối quan hệ

Công ty con
Công ty con
Công ty con
Công ty con
Công ty con
Công ty con
Công ty con
Công ty con
Công ty con
Công ty con
Công ty liên kết
Công ty liên kết
Cùng thành viên quản lý chủ chốt
Công ty liên doanh

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho kỳ kế toán 9 tháng đầu năm 2024

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

3. Giao dịch với các bên liên quan

Bên liên quan

Công ty Cổ phần Smart Express
Công ty TNHH Bất động sản REE
Công ty Cổ phần Xây dựng Thương mại và Xuất Nhập khẩu Đức Nhi
Ông Phạm Thu
Ông Huỳnh Thanh Hải
Ông Đặng Văn Phúc
Bà Trần Thị Ga
Ông Phạm Đình Thành
Ông Phạm Tuấn
Ông Kiều Minh Long (miễn nhiệm ngày 22/7/2024)
Bà Nguyễn Thị Kim Quyên (bổ nhiệm ngày 01/10/2024))
Ông Nguyễn Văn Khoa
Ông Thái Quốc Dương
Bà Nguyễn Thị Nguyễn
Bà Trần Thị Tuyết Mai
Ông Phạm Thao

Mối quan hệ

Công ty liên doanh
Cùng thành viên quản lý chủ chốt
Cùng thành viên quản lý chủ chốt
Chủ tịch HĐQT
Phó Chủ tịch HĐQT
Thành viên HĐQT - Phó TGĐ thường trực
Thành viên HĐQT - Phó TGĐ
Thành viên HĐQT - Phó TGĐ
Thành viên HĐQT
Thành viên HĐQT
Thành viên HĐQT
Trưởng Ban Kiểm soát
Bên liên quan
Bên liên quan
Bên liên quan

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

Các bên liên quan	Nội dung nghiệp vụ	9 tháng đầu năm 2024	9 tháng đầu năm 2023
Công ty TNHH MTV Địa ốc Sài Gòn Nam Đô	Doanh thu dịch vụ	171.638.920	37.857.856
	Cổ tức	17.834.598.166	
	Lãi vay	1.873.167.125	602.958.904
Công ty TNHH Kinh doanh Bất động sản Sài Gòn	Doanh thu dịch vụ	37.468.048	47.175.370
	Nhận cung cấp dịch vụ	781.818.182	-
	Lãi cho vay	760.821.919	922.191.782
Công ty Cổ phần Đầu tư Kinh doanh Bất động sản Thái Bình Dương	Doanh thu dịch vụ	28.593.810	11.896.176
	Lãi cho vay	1.662.457.535	1.268.231.509
Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản Hùng Vương	Doanh thu dịch vụ	215.786.600	70.553.707
	Lãi vay	638.082.193	635.753.424
	Cổ tức	1.400.000.000	-
Công ty Cổ phần Tin học Smartway	Doanh thu dịch vụ	36.130.415	34.555.846
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng và Kinh doanh nhà Gia Định	Doanh thu dịch vụ	161.890.217	89.152.093
	Nhận cung cấp dịch vụ	346.417.077	7.523.636
	Lãi vay	313.109.590	-

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho kỳ kế toán 9 tháng đầu năm 2024

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

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

Các bên liên quan	Nội dung nghiệp vụ	9 tháng đầu năm 2024	9 tháng đầu năm 2023
Công ty Cổ phần Tư vấn Thiết kế Xây dựng Đô Thị	Doanh thu dịch vụ	51.201.468	34.359.191
	Nhận cung cấp dịch vụ	3.849.907.407	1.133.600.000
Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Nhơn Trạch	Doanh thu dịch vụ	21.787.554	11.522.115
Ông Phạm Thu	Lãi vay	5.798.863.745	4.111.517.113
Bà Trần Thị Ga	Lãi vay	791.848.355	1.178.013.698
Ông Phạm Đình Thành	Lãi vay	4.040.354.498	1.099.479.453
Ông Phạm Tuấn	Lãi vay	2.422.641.146	981.678.079
Ông Thái Quốc Dương	Lãi vay	30.197.258	31.413.698
Bà Trần Thị Tuyết Mai	Lãi vay	590.714.864	566.030.636
Bà Nguyễn Thị Nguyễn	Lãi vay	198.263.642	207.878.439

Tại ngày 30 tháng 9 năm 2024, Tổng Công ty có số dư với các bên liên quan như sau:

Phải thu khách hàng	Nội dung nghiệp vụ	30/9/2024	01/01/2024
Ông Phạm Thu	Bán hàng hóa BĐS	16.365.000.000	16.365.000.000
Công ty Cổ phần Tư vấn Thiết kế Xây dựng Đô Thị	Phải thu dịch vụ	722.034.000	722.034.000
Công ty TNHH Sài Gòn Vĩnh Khang	Phải thu dịch vụ	334.256.880	334.256.880
Cộng		17.421.290.880	17.421.290.880
Phải thu về cho vay		30/9/2024	01/01/2024
Công ty Cổ phần Tư vấn Thiết kế Xây dựng Đô Thị	Cho vay	3.540.700.000	3.540.700.000
Công ty Cổ phần Đầu tư Kinh doanh Bất động sản Thái Bình Dương	Cho vay	21.000.000.000	19.000.000.000
Công ty Cổ phần Smart Express	Cho vay	775.000.000	775.000.000
Công ty Cổ phần Tin học Smartway	Cho vay	9.500.000.000	6.500.000.000
Công ty TNHH Kinh doanh Bất động sản Sài Gòn	Cho vay	15.500.000.000	6.000.000.000
Cộng		50.315.700.000	35.815.700.000
Trả trước cho người bán		30/9/2024	01/01/2024
Phạm Thao	Ứng trước tiền thực hiện dịch vụ	2.000.000.000	2.000.000.000
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng và Kinh doanh nhà Gia Định	Ứng tiền thi công	1.557.431.070	-
Cộng		3.557.431.070	2.000.000.000

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho kỳ kế toán 9 tháng đầu năm 2024

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

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

Phải thu khác		30/9/2024	01/01/2024
Công ty Cổ phần Tư vấn Thiết kế Xây dựng Đô Thị	Mượn tiền	993.645.999	993.645.999
Công ty Đầu tư và Phát triển Nhơn Trạch	Lãi cho vay	5.742.868.139	5.742.868.139
Công ty Cổ phần Đầu tư Kinh doanh Bất động sản Thái Bình Dương	Lãi cho vay	4.915.610.965	3.253.153.430
Công ty TNHH Kinh doanh Bất động sản Sài Gòn	Cổ tức	730.404.602	730.404.602
	Lãi cho vay	1.834.246.578	1.073.424.659
	Khác	132.116.231	132.116.231
Công ty Cổ phần Smart Express	Lãi cho vay	19.632.876	19.632.876
Công ty TNHH MTV Địa ốc Sài Gòn Hòa Bình	Mượn tiền	705.000.000	-
Cộng		15.073.525.390	11.945.245.936
Phải trả người bán		30/9/2024	01/01/2024
Công ty TNHH MTV Địa ốc Sài Gòn Nam Đô	Thi công xây dựng	(10.647.327.305)	(38.700.294.203)
Cộng		(10.647.327.305)	(38.700.294.203)
Phải trả khác		30/9/2024	01/01/2024
Công ty TNHH Địa ốc Tuấn Minh	Lãi vay	(3.570.362.882)	(3.570.362.882)
Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản Hùng Vương	Lãi vay	(1.241.095.889)	(2.003.013.696)
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng và Kinh doanh nhà Gia Định	Lãi vay	-	(295.726.027)
Công ty TNHH MTV Địa ốc Sài Gòn Nam Đô	Lãi vay	(23.906.303.270)	(3.893.407.604)
Công ty TNHH Bất động sản REE	Góp vốn HTKD	(3.690.000.000)	(3.690.000.000)
Cộng		(32.407.762.041)	(13.452.510.209)
Các khoản vay và nợ		30/9/2024	01/01/2024
Công ty TNHH MTV Địa ốc Sài Gòn Nam Đô	Phải trả nợ vay	(56.949.548.798)	(66.524.146.964)
Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản Hùng Vương	Phải trả nợ vay	(8.500.000.000)	(8.500.000.000)
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng và Kinh doanh nhà Gia Định	Phải trả nợ vay	(4.000.000.000)	(7.000.000.000)
Công Ty TNHH Địa ốc Tuấn Minh	Phải trả nợ vay	(23.478.662.137)	(23.478.662.137)
Bà Nguyễn Thị Nguyễn	Phải trả nợ vay	(2.641.379.000)	(2.641.379.000)
Ông Phạm Thu	Phải trả nợ vay	(65.800.000.000)	(63.891.800.000)
Ông Phạm Tuấn	Phải trả nợ vay	(30.966.720.000)	(28.366.680.000)
Ông Phạm Đình Thành	Phải trả nợ vay	(39.947.500.000)	(50.357.750.000)
Ông Thái Quốc Dương	Phải trả nợ vay	(400.000.000)	(400.000.000)
Bà Trần Thị Ga	Phải trả nợ vay	-	(15.000.000.000)
Bà Trần Thị Tuyết Mai	Phải trả nợ vay	(7.907.437.000)	(7.207.437.000)
Cộng		(240.591.246.935)	(273.367.855.101)

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho kỳ kế toán 9 tháng đầu năm 2024

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

		9 tháng đầu năm 2024	9 tháng đầu năm 2023
Hội đồng Quản trị		968.000.000	982.000.000
Phạm Thu	Chủ tịch HĐQT	460.000.000	460.000.000
Huỳnh Thanh Hải	Phó Chủ tịch	108.000.000	108.000.000
Đặng Văn Phúc	Thành viên HĐQT	63.000.000	63.000.000
Trần Thị Ga	Thành viên HĐQT	63.000.000	63.000.000
Phạm Đình Thành	Thành viên HĐQT	63.000.000	63.000.000
Kiều Minh Long	Thành viên HĐQT	49.000.000	63.000.000
Nguyễn Văn Khoa	Thành viên HĐQT	63.000.000	63.000.000
Phạm Tuấn	Thành viên HĐQT	63.000.000	63.000.000
Trần Hữu Đức	Quản trị Công ty	36.000.000	36.000.000
Ban kiểm soát		117.000.000	117.000.000
Thái Quốc Dương	Trưởng Ban	45.000.000	45.000.000
Phạm Thị Bích Đào	Thành viên	36.000.000	36.000.000
Nguyễn Thị Ngọc Oanh	Thành viên	36.000.000	36.000.000
Ban Tổng Giám đốc		2.153.118.065	2.109.131.711
Đặng Văn Phúc	Phó Tổng Giám đốc thường trực	735.063.500	719.143.666
Trần Thị Ga	Phó Tổng Giám đốc	427.677.479	408.270.751
Phạm Đình Thành	Phó Tổng Giám đốc	378.029.168	369.393.334
Phạm Tuấn	Phó Tổng Giám đốc	612.347.918	612.323.960
Cộng		3.238.118.065	3.208.131.711

4. Thông tin về hoạt động liên tục

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

Đinh Thị Nguyệt
Người lập biểu

Tp. Hồ Chí Minh, Việt Nam
Ngày 17 tháng 10 năm 2024

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

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho kỳ kế toán 9 tháng đầu năm 2024

Mẫu số B 09 - DN

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

V.2. Các khoản đầu tư tài chính

a. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn

a.1 Ngắn hạn

Tiền gửi có kỳ hạn từ dưới 12 tháng (lãi suất 4,7%/năm) (1)

a.2 Dài hạn

Tiền gửi có kỳ hạn 13 tháng

Trái phiếu (2)

Cộng

(1) Khoản tiền gửi có kỳ hạn 12 tháng với giá trị 20.000.000.000 VND đang được thế chấp để đảm bảo cho khoản vay tại Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - CN Trường Sơn (xem thuyết minh V.16).

(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. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác

	30/9/2024			01/01/2024		
	Giá gốc	Dự phòng	Giá trị hợp lý (*)	Giá gốc	Dự phòng	Giá trị hợp lý (*)
- Đầu tư vào công ty Con	262.782.529.164	(2.883.380.827)	259.899.148.337	260.104.869.164	(2.816.532.290)	257.288.336.874
+ Công ty TNHH MTV Địa ốc Sài Gòn Nam Đô (i)	60.000.000.000	-	60.000.000.000	60.000.000.000	-	60.000.000.000
+ Công ty Cổ phần Đầu tư - Xây dựng và Kinh doanh Nhà Gia Định (i)	17.500.000.000	-	17.500.000.000	17.500.000.000	-	17.500.000.000
+ Công ty TNHH Sài Gòn Vĩnh Khang (ii)	8.000.000.000	(2.651.345.751)	5.348.654.249	8.000.000.000	(2.572.764.578)	5.427.235.422
+ Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Nhơn Trạch (i)	44.636.000.000	-	44.636.000.000	44.636.000.000	-	44.636.000.000
+ Công ty TNHH Kinh doanh BĐS Sài Gòn (i)	60.000.000.000	-	60.000.000.000	60.000.000.000	-	60.000.000.000
+ Công ty Cổ phần Đầu tư BĐS Hùng Vương (i)	7.000.000.000	-	7.000.000.000	7.000.000.000	-	7.000.000.000
+ Công ty Cổ phần Tin học Smartway (ii)	3.500.000.000	(205.806.328)	3.294.193.672	3.500.000.000	(223.868.659)	3.276.131.341
+ Công ty TNHH MTV Địa ốc Sài Gòn Hòa Bình (ii)	62.146.529.164	(26.228.748)	62.120.300.416	59.468.869.164	(19.899.053)	59.448.970.111

CÔNG TY CỔ PHẦN TỔNG CÔNG TY CỔ PHẦN ĐỊA ỐC SÀI GÒN

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Mẫu số B 09 - DN

Cho kỳ kế toán 9 tháng đầu năm 2024

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

V.2. Các khoản đầu tư tài chính (tiếp theo)	30/9/2024			01/01/2024		
	Giá gốc	Dự phòng	Giá trị hợp lý (*)	Giá gốc	Dự phòng	Giá trị hợp lý (*)
- Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết	36.694.000.000	(5.530.018.353)	31.163.981.647	36.694.000.000	(5.317.291.551)	31.376.708.449
+ Công ty Cổ phần Smart Express (ii)	800.000.000	(800.000.000)	-	800.000.000	(800.000.000)	-
+ Công ty TNHH Địa ốc Tuấn Minh (i)	30.000.000.000	-	30.000.000.000	30.000.000.000	-	30.000.000.000
+ Công ty Cổ phần Tư vấn và Thiết kế Xây dựng Đô Thị (ii)	994.000.000	(317.200.647)	676.799.353	994.000.000	(541.614.476)	452.385.524
+ Công ty Cổ phần Nhà hàng Kائن Kائن (ii)	4.900.000.000	(4.412.817.706)	487.182.294	4.900.000.000	(3.975.677.075)	924.322.925
- Đầu tư vào đơn vị khác	35.224.793.200	(496.615.117)	34.728.178.083	35.224.793.200	(496.628.184)	34.728.165.016
+ Công ty CP Vicosimex	6.630.000.000	-	6.630.000.000	6.630.000.000	-	6.630.000.000
+ Các đơn vị khác	28.594.793.200	(496.615.117)	28.098.178.083	28.594.793.200	(496.628.184)	28.098.165.016
Cộng	334.701.322.364	(8.910.014.297)	325.791.308.067	332.023.662.364	(8.630.452.025)	323.393.210.339

- (i) Các công ty con, liên kết này trong kỳ vẫn đang hoạt động kinh doanh bình thường và có lãi.
- (ii) Các công ty con, liên kết này trong kỳ vẫn đang hoạt động kinh doanh bình thường và lỗ. Tổng Công ty đã trích lập dự phòng đầu tư đầy đủ theo quy định hiện hành.

(*) Giá trị hợp lý tại thời điểm 30 tháng 9 năm 2024 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 trong kế toán của các khoản đầu tư này. Do vậy, Tổng Công ty trình bày giá trị hợp lý của các khoản đầu tư vào các công ty con, công ty liên doanh, 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 theo phương pháp giá gốc trừ dự phòng suy giảm.

CÔNG TY CỔ PHẦN TỔNG CÔNG TY CỔ PHẦN ĐỊA ỐC SÀI GÒN

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho kỳ kế toán 9 tháng đầu năm 2024

Mẫu số B 09 - DN

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

V.7. Nợ xấu

	30/9/2024			01/01/2024		
	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi	Đối tượng nợ	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi	Đối tượng nợ
- Tổng giá trị các khoản phải thu, trả trước người bán quá hạn thanh toán hoặc chưa quá hạn nhưng khó có khả năng thu hồi	51.336.000.000	32.700.000.000		15.336.000.000	7.500.000.000	
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Trần Việt	15.000.000.000	7.500.000.000	Khoản phải thu quá hạn trên 3 năm	15.000.000.000	7.500.000.000	Khoản phải thu quá hạn từ 2 năm đến 3 năm
Công ty Cổ phần Điện máy Thành phố Hồ Chí Minh	36.000.000.000	25.200.000.000	Khoản phải thu quá hạn từ 6 tháng đến 1 năm	-	-	
Các đối tượng khác	336.000.000	-	Khoản phải thu quá hạn trên 3 năm	336.000.000	-	Khoản phải thu quá hạn trên 3 năm

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho kỳ kế toán 9 tháng đầu năm 2024

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 kỳ	6.542.981.142	6.763.550.207	10.682.112.558	394.458.976	24.383.102.883
Số dư cuối kỳ	6.542.981.142	6.763.550.207	10.682.112.558	394.458.976	24.383.102.883
Giá trị hao mòn lũy kế					
Số dư đầu kỳ	4.430.723.940	6.749.669.650	7.265.178.312	394.458.976	18.840.030.878
Khấu hao trong kỳ	196.289.433	13.880.557	563.422.585	-	773.592.575
Số dư cuối kỳ	4.627.013.373	6.763.550.207	7.828.600.897	394.458.976	19.613.623.453
Giá trị còn lại					
Số dư đầu kỳ	2.112.257.202	13.880.557	3.416.934.246	-	5.543.072.005
Số dư cuối kỳ	1.915.967.769	-	2.853.511.661	-	4.769.479.430

* Giá trị còn lại của tài sản cố định hữu hình đã dùng để thế chấp, cầm cố đảm bảo các khoản vay: 688.409.254 VND.

* Nguyên giá tài sản cố định hữu hình cuối kỳ đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng: 12.193.922.821 VND.

* Nguyên giá tài sản cố định hữu hình cuối kỳ chờ thanh lý: không có.

CÔNG TY CỔ PHẦN TỔNG CÔNG TY CỔ PHẦN ĐỊA ỐC SÀI GÒN

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Mẫu số B 09 - DN

Cho kỳ kế toán 9 tháng đầu năm 2024

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

V.18. 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	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	Cộng
Cho kỳ kế toán 9 tháng đầu năm 2023					
Số dư tại ngày 01/01/2023	600.000.000.000	1.940.000	(110.000)	212.985.334.844	812.987.164.844
Lợi nhuận	-	-	-	42.185.425.125	42.185.425.125
Trích quỹ khen thưởng phúc lợi 2022	-	-	-	(4.307.587.881)	(4.307.587.881)
Số dư tại ngày 30/9/2023	600.000.000.000	1.940.000	(110.000)	250.863.172.088	850.865.002.088
Cho kỳ kế toán 9 tháng đầu năm 2024					
Số dư tại ngày 01/01/2024	600.000.000.000	1.940.000	(110.000)	237.318.009.555	837.319.839.555
Lợi nhuận	-	-	-	29.754.072.240	29.754.072.240
Trích quỹ khen thưởng phúc lợi 2023	-	-	-	(2.000.000.000)	(2.000.000.000)
Số dư tại ngày 30/9/2024	600.000.000.000	1.940.000	(110.000)	265.072.081.795	865.073.911.795

CÔNG TY CỔ PHẦN TỔNG CÔNG TY CỔ PHẦN ĐỊA ỐC SÀI GÒN

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Mẫu số B 09 - DN

Cho kỳ kế toán 9 tháng đầu năm 2024

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 của Tổng Công ty.

	Giá trị ghi sổ				Giá trị hợp lý	
	30/9/2024		31/12/2023		30/9/2024	31/12/2023
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng		
Tài sản tài chính						
- Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	23.000.000.000	-	12.693.259.521	-	23.000.000.000	12.693.259.521
- Phải thu khách hàng	78.810.364.714	-	57.338.361.715	-	78.810.364.714	57.338.361.715
- Phải thu về cho vay	147.828.521.316	(10.800.000.000)	96.998.521.316	-	137.028.521.316	96.998.521.316
- Phải thu khác	348.524.041.325	(336.000.000)	368.111.409.866	(336.000.000)	348.188.041.325	367.775.409.866
- Tiền và các khoản tương đương tiền	12.657.060.741	-	34.750.647.178	-	12.657.060.741	34.750.647.178
TỔNG CỘNG	610.819.988.096	(11.136.000.000)	569.892.199.596	(336.000.000)	599.683.988.096	569.556.199.596
Nợ phải trả tài chính						
- Vay và nợ	426.779.700.087	-	381.597.355.101	-	426.779.700.087	381.597.355.101
- Phải trả người bán	15.089.559.425	-	43.159.351.473	-	15.089.559.425	43.159.351.473
- Các khoản phải trả, phải nộp khác và chi phí phải trả	369.816.110.013	-	256.419.087.025	-	369.816.110.013	256.419.087.025
TỔNG CỘNG	811.685.369.525	-	681.175.793.599	-	811.685.369.525	681.175.793.599



