

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

**QUÝ 3 NĂM 2023**

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

**MỤC LỤC**  
----- oOo -----

---

	Trang
1. BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN	01-04
2. BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH	05-06
3. BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ	07-08
4. BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH	09-42

---

**BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN**

Tại ngày 30 tháng 09 năm 2023

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

<b>TÀI SẢN</b>	<b>Mã số</b>	<b>Thuyết minh</b>	<b>30/09/2023</b>	<b>01/01/2023</b>
<b>A. TÀI SẢN NGẮN HẠN</b>	<b>100</b>		<b>974.961.428.725</b>	<b>989.142.311.594</b>
<b>I. Tiền và các khoản tương đương tiền</b>	<b>110</b>	<b>V.1</b>	<b>37.365.700.235</b>	<b>283.425.075.943</b>
1. Tiền	111		27.264.622.535	80.519.063.343
2. Các khoản tương đương tiền	112		10.101.077.700	202.906.012.600
<b>II. Các khoản đầu tư tài chính ngắn hạn</b>	<b>120</b>		<b>-</b>	<b>-</b>
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		-	-
<b>III. Các khoản phải thu ngắn hạn</b>	<b>130</b>		<b>544.945.574.396</b>	<b>359.006.370.176</b>
1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	V.3	42.099.485.026	42.373.136.905
2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	V.4a	202.305.428.915	73.814.226.400
3. Phải thu nội bộ ngắn hạn	133		-	-
4. Phải thu theo tiến độ kế hoạch hợp đồng xây dựng	134		-	-
5. Phải thu về cho vay ngắn hạn	135	V.5	123.891.398.030	159.233.521.316
6. Phải thu ngắn hạn khác	136	V.6a	176.985.262.425	106.421.485.555
7. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	137	V.7	(336.000.000)	(22.836.000.000)
8. Tài sản thiếu chờ xử lý	139		-	-
<b>IV. Hàng tồn kho</b>	<b>140</b>	<b>V.8</b>	<b>390.975.027.192</b>	<b>346.222.466.185</b>
1. Hàng tồn kho	141		390.975.027.192	346.222.466.185
2. Dự phòng giảm giá hàng tồn kho	149		-	-
<b>V. Tài sản ngắn hạn khác</b>	<b>150</b>		<b>1.675.126.902</b>	<b>488.399.290</b>
1. Chi phí trả trước ngắn hạn	151		-	-
2. Thuế GTGT được khấu trừ	152		1.675.126.902	488.399.290
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 09 năm 2023

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

<b>TÀI SẢN</b>	<b>Mã số</b>	<b>Thuyết minh</b>	<b>30/09/2023</b>	<b>01/01/2023</b>
<b>B. TÀI SẢN DÀI HẠN</b>	<b>200</b>		<b>656.810.975.174</b>	<b>593.244.948.661</b>
<b>I. Các khoản phải thu dài hạn</b>	<b>210</b>		<b>314.868.566.965</b>	<b>252.608.080.000</b>
1. Phải thu dài hạn của khách hàng	211		-	-
2. Trả trước cho người bán dài hạn	212	V.4b	17.300.000.000	17.300.000.000
3. Vốn kinh doanh ở đơn vị trực thuộc	213		-	-
4. Phải thu nội bộ dài hạn	214		-	-
5. Phải thu về cho vay dài hạn	215		-	-
6. Phải thu dài hạn khác	216	V.6b	302.068.566.965	239.808.080.000
7. Dự phòng phải thu dài hạn khó đòi	219	V.7	(4.500.000.000)	(4.500.000.000)
<b>II. Tài sản cố định</b>	<b>220</b>		<b>7.071.033.677</b>	<b>7.851.056.677</b>
1. Tài sản cố định hữu hình	221	V.9	5.123.380.177	5.903.403.177
- Nguyên giá	222		23.710.375.610	23.710.375.610
- Giá trị hao mòn lũy kế	223		(18.586.995.433)	(17.806.972.433)
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		-	-
<b>III. Bất động sản đầu tư</b>	<b>230</b>		<b>-</b>	<b>-</b>
- Nguyên giá	231		-	-
- Giá trị hao mòn lũy kế	232		-	-
<b>IV. Tài sản dở dang dài hạn</b>	<b>240</b>		<b>-</b>	<b>-</b>
1. Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang dài hạn	241		-	-
2. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	242		-	-
<b>V. Các khoản đầu tư tài chính dài hạn</b>	<b>250</b>		<b>334.871.374.532</b>	<b>332.785.811.984</b>
1. Đầu tư vào công ty con	251	V.2b	258.654.869.164	256.169.869.164
2. Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết	252	V.2b	64.794.000.000	64.794.000.000
3. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	253	V.2b	7.124.793.200	7.124.793.200
4. Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn	254	V.2b	(8.395.547.353)	(7.464.341.799)
5. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	255	V.2a	12.693.259.521	12.161.491.419
<b>VI. Tài sản dài hạn khác</b>	<b>260</b>		<b>-</b>	<b>-</b>
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		-	-
<b>TỔNG CỘNG TÀI SẢN</b>	<b>270</b>		<b>1.631.772.403.899</b>	<b>1.582.387.260.255</b>

**BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN**

Tại ngày 30 tháng 09 năm 2023

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

<b>NGUỒN VỐN</b>	<b>Mã số</b>	<b>Thuyết minh</b>	<b>30/09/2023</b>	<b>01/01/2023</b>
<b>C. NỢ PHẢI TRẢ</b>	<b>300</b>		<b>780.730.642.296</b>	<b>769.223.335.896</b>
<b>I. Nợ ngắn hạn</b>	<b>310</b>		<b>692.561.706.892</b>	<b>681.054.400.492</b>
1. Phải trả cho người bán ngắn hạn	311	V.11	44.142.545.759	48.615.515.337
2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312	V.12	20.977.176.207	24.029.478.934
3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313	V.13	46.517.576.467	99.550.016.386
4. Phải trả người lao động	314		816.045.129	3.617.529.392
5. Chi phí phải trả ngắn hạn	315	V.14	45.246.438.743	51.615.779.285
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	185.816.881.362	187.735.042.814
10. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	320	V.16a	344.727.401.812	264.390.634.812
11. Dự phòng phải trả ngắn hạn	321		-	-
12. Quỹ khen thưởng, phúc lợi	322		4.317.641.413	1.500.403.532
13. Quỹ bình ổn giá	323		-	-
14. Giao dịch mua bán lại trái phiếu Chính phủ	324		-	-
<b>II. Nợ dài hạn</b>	<b>330</b>		<b>88.168.935.404</b>	<b>88.168.935.404</b>
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	45.000.000.000	45.000.000.000
9. Trái phiếu chuyển đổi	339		-	-
10. Cổ phiếu ưu đãi	340		-	-
11. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả	341		-	-
12. Dự phòng phải trả dài hạn	342		-	-
13. Quỹ phát triển khoa học và công nghệ	343		-	-

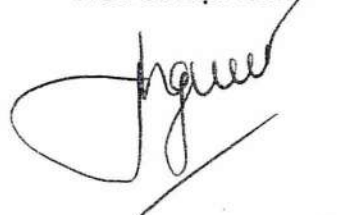
**BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN**

Tại ngày 30 tháng 09 năm 2023

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam


NGUỒN VỐN	Mã số	Thuyết minh	30/09/2023	01/01/2023
<b>D. VỐN CHỦ SỞ HỮU</b>	<b>400</b>		<b>851.041.761.603</b>	<b>813.163.924.359</b>
<b>I. Vốn chủ sở hữu</b>	<b>410</b>	<b>V.18</b>	<b>850.865.002.088</b>	<b>812.987.164.844</b>
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		250.863.172.088	212.985.334.844
- LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối kỳ trước	421a		208.677.746.963	(9.970.725.174)
- LNST chưa phân phối kỳ nay	421b		42.185.425.125	222.956.060.018
12. Nguồn vốn đầu tư XDCB	422		-	-
<b>II. Nguồn kinh phí, quỹ khác</b>	<b>430</b>		<b>176.759.515</b>	<b>176.759.515</b>
1. Nguồn kinh phí	431		176.759.515	176.759.515
2. Nguồn kinh phí đã hình thành TSCĐ	432		-	-
<b>TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN</b>	<b>440</b>		<b>1.631.772.403.899</b>	<b>1.582.387.260.255</b>

NGƯỜI LẬP BIỂU



ĐINH THỊ NGUYỆT

KẾ TOÁN TRƯỞNG



NGUYỄN THỊ QUÝ

Tp. HCM, ngày 27 tháng 10 năm 2023

PHÓ TỔNG GIÁM ĐỐC  
THƯƠNG TRỰC


ĐẶNG VĂN PHÚC

**BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH**

QUÝ 3 NĂM 2023

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Quý 3/2023	Quý 3/2022	Lũy kế từ đầu năm đến cuối quý 3-2023	Lũy kế từ đầu năm đến cuối quý 3-2022
1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01	VI.1	5.839.188.038	526.251.279.269	9.428.278.196	527.620.062.340
2. Các khoản giảm trừ doanh thu	02		-	2.282.258.224	-	2.282.258.224
3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	10	VI.2	5.839.188.038	523.969.021.045	9.428.278.196	525.337.804.116
4. Giá vốn hàng bán	11	VI.3	5.949.860.964	251.361.542.522	9.200.080.536	252.229.389.513
5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ (20 = 10 - 11)	20		(110.672.926)	272.607.478.523	228.197.660	273.108.414.603
6. Doanh thu hoạt động tài chính	21	VI.4	4.602.351.285	2.916.309.156	53.431.608.988	59.391.110.972
7. Chi phí tài chính	22	VI.5	6.854.334.944	9.019.996.727	21.155.673.219	22.432.608.178
Trong đó: Chi phí lãi vay	23		6.695.316.705	6.799.370.096	20.224.467.665	18.504.790.381
8. Chi phí bán hàng	25		-	-	-	-
9. Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	VI.6	8.965.648.940	37.187.764.449	13.087.238.910	51.960.871.539
10. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh (30 = 20 + (21 - 22) - (25 + 26))	30		(11.328.305.525)	229.316.026.503	19.416.894.519	258.106.045.858
11. Thu nhập khác	31	VI.7	30.000.000.000	-	32.374.409.290	3.880.000
12. Chi phí khác	32		-	395.242.272	-	395.242.272
13. Lợi nhuận khác (40 = 31 - 32)	40		30.000.000.000	(395.242.272)	32.374.409.290	(391.362.272)
14. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế (50 = 30 + 40)	50		18.671.694.475	228.920.784.231	51.791.303.809	257.714.683.586
15. Chi phí thuế TNDN hiện hành	51	VI.8	3.368.524.869	42.540.752.042	9.605.878.684	42.540.752.042
16. Chi phí thuế TNDN hoãn lại	52		-	-	-	-
17. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp (60 = 50 - 51 - 52)	60		15.303.169.606	186.380.032.189	42.185.425.125	215.173.931.544

**BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH**

QUY 3 NĂM 2023

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

Tp. HCM, ngày 27 tháng 10 năm 2023

NGƯỜI LẬP BIỂU

ĐINH THỊ NGUYỆT

KẾ TOÁN TRƯỞNG

NGUYỄN THỊ QUÝ

PHÓ TỔNG GIÁM ĐỐC  
THƯỜNG TRỰC



ĐẶNG VĂN PHÚC



**BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ**

(Theo phương pháp gián tiếp)

QUÝ 3 NĂM 2023

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	9 tháng đầu năm 2023	9 tháng đầu năm 2022
<b>I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH</b>				
1. Lợi nhuận trước thuế	01		51.791.303.809	257.714.683.586
2. Điều chỉnh cho các khoản :				
- Khấu hao tài sản cố định và bất động sản đầu tư	02	V.8	780.023.000	617.310.039
- Các khoản dự phòng	03	VI.5	(21.568.794.446)	27.574.839.797
- Lãi, lỗ chênh lệch tỷ giá hối đoái do đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ	04		-	1.532.450.000
- Lãi, lỗ từ hoạt động đầu tư	05	VI.4	(53.265.789.872)	(34.667.809.009)
- Chi phí lãi vay	06	VI.5	20.224.467.665	18.504.790.381
- Các khoản điều chỉnh khác	07		-	-
3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động	08		(2.038.789.844)	271.276.264.794
- Tăng (-), giảm (+) các khoản phải thu	09		(60.614.923.841)	182.388.829.350
- Tăng (-), giảm (+) hàng tồn kho	10		(44.752.561.007)	234.627.929.497
- Tăng (+), giảm (-) các khoản phải trả (không kể lãi vay phải trả, thuế thu nhập phải nộp)	11		(62.678.890.000)	(138.189.331.900)
- Tăng (-), giảm (+) chi phí trả trước	12		-	131.612.631
- Tăng (-), giảm (+) chứng khoán kinh doanh	13		-	-
- Tiền lãi vay đã trả	14		(13.869.136.516)	(19.959.524.216)
- Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	15	V.13	(24.802.622.728)	-
- Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh	16		-	-
- Tiền chi khác từ hoạt động kinh doanh	17		(1.490.350.000)	(2.901.000.000)
<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh</b>	<b>20</b>		<b>(210.247.273.936)</b>	<b>527.374.780.156</b>
<b>II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ</b>				
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		(42.581.768.108)	(133.595.000.000)
4. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị	24		47.392.123.286	97.100.000.000
5. Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	25		(167.948.972.603)	(62.681.996.385)
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		47.116.144.239	73.489.383.575
<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư</b>	<b>30</b>		<b>(116.022.473.186)</b>	<b>(25.687.612.810)</b>

**BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ**

(Theo phương pháp gián tiếp)

QUÝ 3 NĂM 2023

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	9 tháng đầu năm 2023	9 tháng đầu năm 2022
<b>III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH</b>				
1. Tiền thu từ phát hành cổ phiếu, nhận vốn góp của CSH	31		-	-
2. Tiền trả lại vốn góp cho các chủ sở hữu, mua lại cổ phiếu của doanh nghiệp đã phát hành	32		-	-
3. Tiền thu từ đi vay	33	IX.1	185.936.767.000	52.623.925.900
4. Tiền trả nợ gốc vay	34	IX.2	(105.600.000.000)	(98.618.513.820)
5. Tiền trả nợ gốc thuê tài chính	35		-	-
6. Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu	36		(126.395.586)	(14.963.607.332)
<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính</b>	<b>40</b>		<b>80.210.371.414</b>	<b>(60.958.195.252)</b>
<b>Lưu chuyển tiền thuần trong năm (50 = 20+ 30 + 40)</b>	<b>50</b>		<b>(246.059.375.708)</b>	<b>440.728.972.094</b>
<b>Tiền và tương đương tiền đầu năm</b>	<b>60</b>		<b>283.425.075.943</b>	<b>6.161.037.613</b>
Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ	61		-	-
<b>Tiền và tương đương tiền cuối năm (70 = 50+60+61)</b>	<b>70</b>	<b>V.1</b>	<b>37.365.700.235</b>	<b>446.890.009.707</b>

Tp. HCM, ngày 27 tháng 10 năm 2023

NGƯỜI LẬP BIỂU  
  
 ĐINH THỊ NGUYỆT

KẾ TOÁN TRƯỞNG  
  
 NGUYỄN THỊ QUÝ

PHÓ TỔNG GIÁM ĐỐC  
 THƯỜNG TRỰC  
  
 ĐẶNG VĂN PHÚC

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

QUÝ 3 NĂM 2023

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

**I. ĐẶC ĐIỂM HOẠT ĐỘNG CỦA DOANH NGHIỆP****1. Thành lập**

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

**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 kỳ hiện tại 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 tài chính có ảnh hưởng đến báo cáo tài chính**

Không có

**6. Cấu trúc doanh nghiệp****6.1. Danh sách các công ty con**

Tại ngày 30 tháng 09 năm 2023, Tổng Công ty có tám (08) công ty con sở hữu trực tiếp như sau:

Tên Công ty và địa chỉ	Hoạt động chính	Tỷ lệ vốn góp	Tỷ lệ sở hữu	Tỷ lệ quyền biểu quyết
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%
Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Nhon 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%

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

QUÝ 3 NĂM 2023

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

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

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 con theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp nhưng chưa hoàn tất việc góp vốn.

Tên Công ty và địa chỉ	Hoạt động chính	Tỷ lệ vốn góp	Tỷ lệ sở hữu	Tỷ lệ quyền biểu quyết
Công ty TNHH Đầu tư Ngọc Tước	Xây dựng, kinh doanh bất động sản	100,00%	100,00%	100,00%

## 6.3. Danh sách các công ty liên kết, liên doanh

Tại ngày 30 tháng 09 năm 2023, Tổng Công ty có sáu (06) công ty liên kết, liên doanh như sau:

Tên Công ty và địa chỉ	Hoạt động chính	Tỷ lệ vốn góp	Tỷ lệ sở hữu	Tỷ lệ quyền biểu quyết
Công ty CP Đầu tư KD BĐS Thái Bình Dương	Kinh doanh bất động sản	46,96%	46,96%	46,96%
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 Cổ phần Smart Express	Chuyên phát nhanh	42,11%	42,11%	42,11%
Công ty TNHH Địa ốc Tuấn Minh	Kinh doanh bất động sản	50,00%	50,00%	50,00%
Công ty TNHH Địa ốc Sài Gòn Phú Quốc	Kinh doanh bất động sản	50,00%	50,00%	50,00%

## 6.4. 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 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.

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

QUÝ 3 NĂM 2023

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

**2. Đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán**

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

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

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

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

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

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

**IV. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN ÁP DỤNG****1. 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 chuyên khoản quy đổi tại ngày 30/09/2023: 23.850 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**

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.

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

QUÝ 3 NĂM 2023

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

**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 kỳ và ghi giảm giá trị đầu tư.

**Các khoản cho vay**

Các khoản cho vay là các khoản cho vay bằng kế 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).

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

QUÝ 3 NĂM 2023

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

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

**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 Tổng Công ty phải ghi nhận chi phí phải gánh chịu.

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

QUÝ 3 NĂM 2023

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

**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 năm.

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

Xác định nguyên giá trong từng trường hợp:

*Tài sản cố định hữu hình mua sắm*

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

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

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



**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

QUÝ 3 NĂM 2023

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:*

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

**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 tồn 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.

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

QUÝ 3 NĂM 2023

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

**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.

**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 kỳ dựa theo hợp đồng lao động và quy chế tiền lương của Tổng Công ty. 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".

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

QUÝ 3 NĂM 2023

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

**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 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.

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

QUÝ 3 NĂM 2023

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

**15. Nguyên tắc và phương pháp ghi nhận Doanh thu và thu nhập khác (tiếp theo)****Doanh thu bán bất động sản**

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

**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, cổ tức, lợi nhuận được chia, doanh thu từ chuyển nhượng vốn đầu tư 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 kỳ, 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.

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

QUÝ 3 NĂM 2023

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

**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 và chi phí chuyển nhượng vốn góp 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.

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 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.

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

QUÝ 3 NĂM 2023

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

**19. Công cụ tài chính (tiếp theo)**

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, các khoản phải trả khác, nợ và vay.

**Giá trị sau ghi nhận lần đầu**

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

**Bù trừ các công cụ tài chính**

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

**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 mỗi 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	30/09/2023	01/01/2023
<b>Tiền</b>	<b>27.264.622.535</b>	<b>80.519.063.343</b>
Tiền mặt	15.625.476.729	5.262.305.709
Tiền gửi ngân hàng	11.639.145.806	75.256.757.634
<b>Các khoản tương đương tiền</b>	<b>10.101.077.700</b>	<b>202.906.012.600</b>
Tiền gửi có kỳ hạn không quá 3 tháng	10.101.077.700	202.906.012.600
<b>Cộng</b>	<b>37.365.700.235</b>	<b>283.425.075.943</b>

2. Các khoản đầu tư tài chính: Xem thuyết minh trang 36-39.

3. Phải thu của khách hàng	30/09/2023		01/01/2023	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
<b>Ngắn hạn</b>				
Phải thu khách hàng là các bên liên quan (xem thuyết minh X.2)	1.050.279.001	-	1.056.290.880	-
Các khách hàng mua căn hộ (*)	41.049.206.025	-	41.316.846.025	-
<b>Cộng</b>	<b>42.099.485.026</b>	<b>-</b>	<b>42.373.136.905</b>	<b>-</b>

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

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

QUÝ 3 NĂM 2023

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

4. Trả trước cho người bán	30/09/2023		01/01/2023	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
<b>a. Ngắn hạn</b>	<b>202.305.428.915</b>	-	<b>73.814.226.400</b>	-
Nguyễn Đại Nguyên (1)	2.350.000.000	-	27.350.000.000	-
Trả trước người bán là các bên liên quan (xem thuyết minh X.2)	2.075.573.600	-	2.000.000.000	-
Các cổ đông của Công ty Cổ phần Xây dựng Thương mại và Xuất nhập khẩu Đức Nhi và các cá nhân, tổ chức có liên quan (2)	162.263.972.603	-	-	-
Trả trước cho người bán khác	35.615.882.712	-	44.464.226.400	-
<b>b. Dài hạn</b>	<b>17.300.000.000</b>	<b>(4.500.000.000)</b>	<b>17.300.000.000</b>	<b>(4.500.000.000)</b>
Các đối tượng khác	17.300.000.000	(4.500.000.000)	17.300.000.000	(4.500.000.000)
<b>Cộng</b>	<b>219.605.428.915</b>	<b>(4.500.000.000)</b>	<b>91.114.226.400</b>	<b>(4.500.000.000)</b>

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

(2) Khoản trả trước cho các cổ đông của Công ty Cổ phần Xây dựng Thương mại và Xuất nhập khẩu Đức Nhi và các cá nhân, tổ chức có liên quan đến việc nhận chuyển nhượng cổ phần của Công ty này. Đến thời điểm lập báo cáo này, các bên liên quan đang tiến hành các thủ tục cần thiết để hoàn tất việc chuyển nhượng. Công ty Đức Nhi hiện đang quản lý khu đất tại đường Lê Sát, phường Tân Quý, quận Tân Phú.

5. Phải thu về cho vay	30/09/2023		01/01/2023	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
<b>Ngắn hạn</b>				
Phải thu về cho vay là các bên liên quan (xem thuyết minh X.2)	30.615.700.000	-	18.160.700.000	-
Công ty TNHH Du lịch Tiến Phú	-	-	30.000.000.000	-
Công ty Cổ phần Điện Máy TP.HCM (1)	36.000.000.000	-	35.000.000.000	-
Ông Hoàng Quang Thành (2)	29.832.876.714	-	50.000.000.000	-
Các tổ chức, cá nhân khác	27.442.821.316	-	26.072.821.316	-
<b>Cộng</b>	<b>123.891.398.030</b>	-	<b>159.233.521.316</b>	-

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

QUÝ 3 NĂM 2023

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

**5. Phải thu về cho vay ( tiếp theo):**

(1) Phải thu từ Công ty Cổ phần Điện máy Thành phố Hồ Chí Minh theo các hợp đồng vay vốn số 10/2022/HĐVV ngày 28/7/2022, số 14/HĐVV-SGR ngày 29/9/2022 và số 03/2023/HĐVV-SGR ngày 18/01/2023. Số tiền cho vay: 36.000.000.000 VND. Lãi suất cho vay: 12%/năm. Thời hạn vay: 12 tháng. Tài sản đảm bảo: tín chấp. Số dư tại ngày 30/09/2023 là 36.000.000.000 VND.

(2) Phải thu từ ông Hoàng Quang Thành theo hợp đồng vay vốn số 12/2022/HĐVV-SGR ngày 14/9/2022. Số tiền cho vay: 50.000.000.000 VND. Lãi suất cho vay: 11%/năm. Thời hạn vay: đến ngày 31/3/2023. Tài sản đảm bảo: Tín chấp. Số dư tại ngày 30/09/2023 là 29.832.876.714 VND.

**6. Phải thu khác**

	30/09/2023		01/01/2023	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
<b>a. Ngắn hạn</b>	<b>176.985.262.425</b>	<b>(336.000.000)</b>	<b>106.421.485.555</b>	<b>(22.836.000.000)</b>
Ký cược, ký quỹ	1.253.400.000	-	1.103.400.000	-
- Ký quỹ đảm bảo thực hiện dự án đầu tư	1.253.400.000	-	1.103.400.000	-
Phải thu về hợp tác đầu tư	24.843.472.000	-	24.843.472.000	-
- Ông Lâm Thành Gia (1)	24.843.472.000	-	24.843.472.000	-
Tạm ứng nhân viên	26.091.028.790	-	18.752.721.600	-
Phải thu khác là các bên liên quan (xem thuyết minh X.2)	13.124.065.322	-	10.849.133.958	-
Nguyễn Thị Vân (2)	45.000.000.000	-	45.000.000.000	(22.500.000.000)
Công ty TNHH Du lịch Tiến Phú (3)	60.900.000.000	-	-	-
Các khoản phải thu khác	5.773.296.313	(336.000.000)	5.872.757.997	(336.000.000)
<b>b. Dài hạn</b>	<b>302.068.566.965</b>	<b>-</b>	<b>239.808.080.000</b>	<b>-</b>
Ký cược, ký quỹ	100.240.000.000	-	240.000.000	-
- Ký quỹ, ký cược thực hiện thỏa thuận hợp tác đầu tư (4)	100.000.000.000	-	-	-
- Ký quỹ, ký cược khác	240.000.000	-	240.000.000	-
Phải thu về hợp tác đầu tư	201.828.566.965	-	239.568.080.000	-
- Công ty Cổ phần Kim Tâm Hải (5)	132.328.566.965	-	170.068.080.000	-
- Chùa Ân Giáo (6)	33.700.000.000	-	33.700.000.000	-
- Nguyễn Mạnh Hùng (7)	24.700.000.000	-	24.700.000.000	-
- DA Mộc Bài - Tây Ninh (8)	11.100.000.000	-	11.100.000.000	-
<b>Cộng</b>	<b>479.053.829.390</b>	<b>(336.000.000)</b>	<b>346.229.565.555</b>	<b>(22.836.000.000)</b>



**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

QUÝ 3 NĂM 2023

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

- (1) Phải thu ông Lâm Thành Gia về khoản hợp tác đầu tư với một bên thứ ba theo hợp đồng góp vốn số 19/HĐKT-2017 ngày 08/12/2017. Theo đó, Tổng Công ty đã góp 50 tỷ VND cho ông Lâm Thành Gia để bên thứ ba tự khai thác kinh doanh tại khu đất có tổng diện tích là 1.234,4 m<sup>2</sup> tọa lạc tại phường Bến Nghé, quận 1, thành phố Hồ Chí Minh. Biện pháp đảm bảo thỏa thuận bao gồm số cổ phần sở hữu của ông Lâm Thành Gia tại một số doanh nghiệp và quyền sử dụng đất của một cá nhân là bên liên quan của ông Lâm Thành Gia. Đến thời điểm lập báo cáo này, Ban Tổng Giám đốc Tổng Công ty đánh giá không có sự suy giảm hay bất kỳ tổn thất nếu có đối với khoản hợp tác nêu trên do việc thu hồi công nợ này đang được cơ quan có thẩm quyền tiến hành theo Quyết định thi hành án số 165/QĐ-CCTHADS ngày 21/10/2019 và Thông báo về việc thụ lý vụ án số 72/TB-TLVA ngày 24/02/2023 của Chi cục thi hành án dân sự quận 3.
- (2) Khoản phải thu bà Nguyễn Thị Vân theo hợp đồng hứa mua, hứa bán số 15/HĐĐC ngày 15/9/2017 và PLHĐ số 01 ngày 30/3/2018. theo đó Tổng Công ty đã ứng trước cho bà Nguyễn Thị Vân để nhận chuyển nhượng lô đất tọa lạc tại phường An Phú Đông, quận 12, thành phố Hồ Chí Minh. Đến thời điểm lập báo cáo này, khoản phải thu này được thỏa thuận cản trừ theo các hợp đồng liên quan đến việc nhận chuyển nhượng cổ phần của Công ty Cổ phần Xây dựng Thương mại và Xuất nhập khẩu Đức Nhi (xem thuyết minh V.4a).
- (3) Phải thu từ Công ty TNHH Du lịch Tiên Phú theo Quyết định thi hành án theo đơn yêu cầu số 792/QĐ-CCTHADS ngày 26 tháng 05 năm 2022 của Chi cục thi hành án dân sự TP.Phần Thiết, tổng số tiền Công ty TNHH Du lịch Tiên Phú phải trả cho Tổng Công ty là 60.900.000.000 VND.
- (4) Khoản đặt cọc theo hợp đồng nguyên tắc về thỏa thuận hợp tác đầu tư số 10/2023/MKV-SAIGONRES ngày 01/6/2023, Tổng Công ty sẽ đặt cọc cho Công ty Cổ phần Tập đoàn Đầu tư Me Kong số tiền 100.000.000.000 VND để hợp tác đầu tư Dự án Chung cư cao cấp tại thành phố Cần Thơ.
- (5) 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. Trong kỳ, 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 30/9/2023 là 132.328.566.965 VND.
- (6) 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, Tổng Công ty và đại diện Chùa Ấn Giáo đang phối hợp thực hiện các thủ tục cần thiết theo quy định để tiếp tục thực hiện thỏa thuận hợp tác theo Biên bản làm việc ngày 10/8/2023.
- (7) Khoản góp vốn theo hợp đồng liên doanh số 02/2020/HĐLD ngày 17/3/2020 với ông Nguyễn Mạnh Hùng để thực hiện dự án khu dân cư đô thị trên khu đất có diện tích khoảng 6 hecta tại khu phố 4, thị trấn An Thới, huyện Phú Quốc, tỉnh Kiên Giang. Đến thời điểm lập báo cáo này, các bên đang tiến hành các thủ tục pháp lý để thành lập công ty liên doanh theo quy định.
- (8) Khoản phải thu về hợp tác đầu tư vào dự án Khu nhà ở phía Nam đường Xuyên Á tại khu kinh tế cửa khẩu Mộc Bài, huyện Bến Cầu, tỉnh Tây Ninh, do Công ty Xây dựng và Kinh doanh nhà Chợ Lớn (nay là Công ty Cổ phần Đầu tư và Địa ốc Sài Gòn Chợ Lớn) đứng tên chủ đầu tư, với tỷ lệ vốn góp thỏa thuận là 20% với giá phí nhận chuyển nhượng là 11,1 tỷ đồng. Chủ đầu tư đang thực hiện thủ tục pháp lý để thực hiện dự án 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.

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

QUÝ 3 NĂM 2023

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

7. Nợ xấu: Xem thuyết minh trang 40.

8. Hàng tồn kho	30/09/2023		01/01/2023	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
Nguyên vật liệu, hàng hóa	11.101.795.000	-	11.606.803.672	-
Chi phí SX, KD dở dang	376.774.336.042	-	327.009.883.773	-
Hàng hóa bất động sản	3.098.896.150	-	7.605.778.740	-
<b>Cộng</b>	<b>390.975.027.192</b>	<b>-</b>	<b>346.222.466.185</b>	<b>-</b>
<b>Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang bao gồm:</b>			<b>30/09/2023</b>	<b>01/01/2023</b>
Dự án An Phú Đông, Quận 12			39.940.335.090	39.940.335.090
Dự án An Phú River View, Quận Thủ Đức (*)			35.363.339.145	35.094.450.256
Dự án An Phú Residences, Quận Thủ Đức (*)			73.760.242.331	73.660.421.472
Dự án Văn Lâm, tỉnh Bình Thuận			35.291.891.231	30.227.561.582
Dự án tại Phan Huy Chú, phường 02, TP. Vũng Tàu (**)			111.845.272.727	111.345.272.727
Các công trình, dự án khác			80.573.255.518	36.741.842.646
<b>Cộng</b>			<b>376.774.336.042</b>	<b>327.009.883.773</b>

(\*) Tổng Công ty đã ký hợp đồng hứa chuyển nhượng hứa nhận chuyển nhượng dự án An Phú River View, thành phố Thủ Đức (An Phú 1) và dự án An Phú Residences, thành phố Thủ Đức (An Phú 2). Theo đó, sau khi Tổng Công ty được cấp Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất và được chấp thuận cho phép chuyển nhượng của cơ quan Nhà nước có thẩm quyền thì Tổng Công ty sẽ chuyển nhượng toàn bộ dự án An Phú 1 và An Phú 2. Trong kỳ, Tổng Công ty đã được cấp Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất và đang xin chấp thuận cho phép chuyển nhượng dự án.

(\*\*) Là giá trị đất mua theo Thông báo trúng đấu giá tài sản ngày 17/7/2020 và các chi phí dịch vụ pháp lý cho khu đất đã mua để thực hiện dự án.

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

9. Tài sản cố định hữu hình: Xem thuyết minh trang 35.

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 - 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**

QUÝ 3 NĂM 2023

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

11. Phải trả người bán	30/09/2023		01/01/2023	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
<b>Ngắn hạn</b>				
Phải trả người bán là các bên liên quan (xem thuyết minh X.2)	39.700.313.639	39.700.313.639	44.069.971.467	44.069.971.467
Các nhà cung cấp khác	4.442.232.120	4.442.232.120	4.545.543.870	4.545.543.870
<b>Cộng</b>	<b>44.142.545.759</b>	<b>44.142.545.759</b>	<b>48.615.515.337</b>	<b>48.615.515.337</b>
<b>12. Người mua trả tiền trước</b>			<b>30/09/2023</b>	<b>01/01/2023</b>
<b>Ngắn hạn</b>				
Các khách hàng khác			20.977.176.207	24.029.478.934
<b>Cộng</b>			<b>20.977.176.207</b>	<b>24.029.478.934</b>
<b>13 Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước</b>				
	<b>01/01/2023</b>	<b>Số phải nộp trong kỳ</b>	<b>Số đã thực nộp/ khấu trừ trong kỳ</b>	<b>30/09/2023</b>
<b>Phải nộp</b>				
Thuế giá trị gia tăng	54.353.795.642	565.866.908	38.065.866.908	16.853.795.642
Thuế thu nhập doanh nghiệp	44.602.706.435	9.692.197.602	24.886.941.647	29.407.962.390
Thuế thu nhập cá nhân	593.514.309	2.021.579.277	2.359.275.151	255.818.435
Thuế nhà đất và tiền thuê đất	-	-	-	-
Các loại thuế khác	-	5.084.946	5.084.946	-
<b>Cộng</b>	<b>99.550.016.386</b>	<b>12.284.728.733</b>	<b>65.317.168.652</b>	<b>46.517.576.467</b>
<b>14. Chi phí phải trả ngắn hạn</b>			<b>30/09/2023</b>	<b>01/01/2023</b>
Chi phí dự án Cao ốc An Bình - quận Tân Phú			35.437.984.691	35.467.984.691
Các khoản trích trước khác			9.808.454.052	16.147.794.594
<b>Cộng</b>			<b>45.246.438.743</b>	<b>51.615.779.285</b>
<b>15. Phải trả khác</b>			<b>30/09/2023</b>	<b>01/01/2023</b>
<b>a. Ngắn hạn</b>				
Phải trả khác là các bên liên quan (thuyết minh X.2)			5.359.130.003	4.723.376.579
Nhận ký quỹ, ký cược ngắn hạn (*)			167.992.824.436	167.992.824.436
Phải trả cổ tức cho cổ đông			8.113.009.379	8.239.414.965
Bảo hiểm xã hội, bảo hiểm y tế, bảo hiểm thất nghiệp			72.393.000	72.393.000
Các khoản phải trả, phải nộp khác			4.279.524.544	6.707.033.834
<b>Cộng</b>			<b>185.816.881.362</b>	<b>187.735.042.814</b>
<b>b. Dài hạn</b>			<b>3.690.000.000</b>	<b>3.690.000.000</b>
- Công ty TNHH BĐS REE ( thuyết minh X.2)			3.690.000.000	3.690.000.000
<b>Cộng</b>			<b>189.506.881.362</b>	<b>191.425.042.814</b>

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

QUÝ 3 NĂM 2023

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

**15. Phải trả khác ( tiếp theo)**

(\*) Trong đó, nhận ký quỹ của Công ty TNHH Đầu tư Sài Gòn Riverside với số tiền là 152.231.750.000 VND theo các hợp đồng hứa chuyển nhượng, hứa nhận chuyển nhượng dự án số 08/2022/HĐHCN/API ngày 24/8/2022 và hợp đồng số 09/2022/HĐHCN/AP2 ngày 24/8/2022 về việc thực hiện chuyển nhượng dự án chung cư dự án An Phú River View (An Phú 1) và dự án An Phú Residences (An Phú 2).

16. Vay và nợ thuê tài chính	30/09/2023		01/01/2023	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
<b>a. Vay ngắn hạn</b>	<b>344.727.401.812</b>	<b>344.727.401.812</b>	<b>264.390.634.812</b>	<b>264.390.634.812</b>
Các cá nhân (1)	172.070.116.000	172.070.116.000	118.833.349.000	118.833.349.000
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)	68.678.623.675	68.678.623.675	48.578.623.675	48.578.623.675
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 XD và KD Nhà Gia Định (5)	7.000.000.000	7.000.000.000	-	-
Công ty Cổ phần Xuất Nhập Khẩu Dịch vụ và đầu tư Việt Nam (6)	50.000.000.000	50.000.000.000	50.000.000.000	50.000.000.000
Vay dài hạn đến hạn trả - Ngân hàng Agribank-CN Đông Sài Gòn (7)	15.000.000.000	15.000.000.000	15.000.000.000	15.000.000.000
<b>b. Vay dài hạn</b>	<b>45.000.000.000</b>	<b>45.000.000.000</b>	<b>45.000.000.000</b>	<b>45.000.000.000</b>
Ngân hàng Agribank-CN Đông Sài Gòn (7)	45.000.000.000	45.000.000.000	45.000.000.000	45.000.000.000
<b>Cộng</b>	<b>389.727.401.812</b>	<b>389.727.401.812</b>	<b>309.390.634.812</b>	<b>309.390.634.812</b>

**Thuyết minh các khoản vay**

(1) Khoản vay tín chấp từ các cá nhân nhằm bổ sung vốn lưu động với lãi suất 10,5%/năm (\*).

(*) Trong đó, các khoản vay cá nhân các bên liên quan bao gồm	30/09/2023	01/01/2023
Ông Phạm Thu	57.906.800.000	42.870.033.000
Ông Phạm Đình Thành	33.900.000.000	14.000.000.000
Bà Trần Thị Tuyết Mai	7.207.437.000	7.207.437.000
Bà Trần Thị Ga	15.000.000.000	15.000.000.000
Bà Nguyễn Thị Nguyễn	2.641.379.000	2.641.379.000
Ông Thái Quốc Dương	400.000.000	400.000.000
Ông Phạm Tuấn	28.500.000.000	12.500.000.000
<b>Cộng</b>	<b>145.555.616.000</b>	<b>94.618.849.000</b>

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

QUÝ 3 NĂM 2023

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 số 03/HĐVT ngày 02/10/2019. Mục đích vay: 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 hợp đồng vay số 09/2019/HĐVV ngày 31/12/2019 và Phụ lục HĐVV số 02 PL-HĐVV ngày 31/12/2022; hợp đồng vay số 06/2023/HĐVV-SGR ngày 21/06/2023; hợp đồng vay số 13/2023/HĐVV-SGR ngày 26/07/2023; hợp đồng vay số 17/2023/HĐVV-SGR ngày 06/09/2023. Lãi suất cho vay lần lượt là: 9,5% năm ; 10,2% năm và 10% năm. Đây là khoản vay tín chấp. Số dư cuối kỳ là: 68.678.623.675 VND.

(4)

Khoản vay từ Công ty Cổ phần Bất động sản Hùng Vương theo hợp đồng vay số 01/2021/HĐVV ngày 06/01/2021. 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 XD và KD Nhà Gia Định theo hợp đồng vay số 14/2023/HĐVV-SGR ngày 17/07/2023. Lãi suất cho vay là 10,5%/năm. Đây là khoản vay tín chấp. Số dư cuối kỳ là: 7.000.000.000 VND.

(6)

Khoản vay từ Công ty Cổ phần Xuất Nhập Khẩu Dịch vụ và Đầu tư Việt Nam theo hợp đồng vay số 143/VIC-SGR ngày 05/09/2022 và Phụ lục HĐVV số 97A/PL.VIC-SGR ngày 05/09/2023. Thời hạn vay 12 tháng. Lãi suất vay 11%/năm. Đây là khoản vay tín chấp. Số dư cuối kỳ là: 50.000.000.000 VND.

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

Khoản vay theo hợp đồng tín dụng số 6280LAV202101313 ngày 13/12/2021. Số tiền vay 67.000.000.000 VND. Thời hạn vay: 60 tháng. Lãi suất: 10%/năm. 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: 60.000.000.000 VND.

**17. Doanh thu chưa thực hiện**

Dài hạn	30/09/2023	01/01/2023
Doanh thu chưa thực hiện từ các hợp đồng cho thuê mua tại chung cư An Phú Đông	39.478.935.404	39.478.935.404
<b>Cộng</b>	<b>39.478.935.404</b>	<b>39.478.935.404</b>

**18. Vốn chủ sở hữu**

a. Bảng đối chiếu biến động của Vốn chủ sở hữu: Xem thuyết minh trang 41.

b. Các giao dịch về vốn với các chủ sở hữu

30/06/2023

01/01/2023

và phân phối cổ tức, chia lợi nhuận

Vốn góp của chủ sở hữu	600.000.000.000	600.000.000.000
<i>Vốn góp đầu năm</i>	600.000.000.000	600.000.000.000
<i>Vốn góp tăng trong kỳ</i>	-	-
<i>Vốn góp cuối kỳ</i>	600.000.000.000	600.000.000.000
Cổ tức, lợi nhuận đã chia	-	29.999.994.500

c. Cổ phiếu

30/09/2023

01/01/2023

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
<i>Cổ phiếu phổ thông</i>	60.000.000	60.000.000
Số lượng cổ phiếu được mua lại	11	11
<i>Cổ phiếu phổ thông</i>	11	11
Số lượng cổ phiếu đang lưu hành	59.999.989	59.999.989
<i>Cổ phiếu phổ thông</i>	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**

QUÝ 3 NĂM 2023

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

**19. Các khoản mục ngoài Bảng cân đối kế toán**

Khoản mục	30/09/2023	01/01/2023
Nợ khó đòi đã xử lý	5.891.826.107	5.891.826.107
<b>Cộng</b>	<b>5.891.826.107</b>	<b>5.891.826.107</b>

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

<b>1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ</b>	<b>Quý 3/2023</b>	<b>Quý 3/2022</b>
Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	5.839.188.038	526.251.279.269
<b>Cộng</b>	<b>5.839.188.038</b>	<b>526.251.279.269</b>
<b>2. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ</b>	<b>Quý 3/2023</b>	<b>Quý 3/2022</b>
Doanh thu thuần bán hàng và cung cấp dịch vụ	5.839.188.038	523.969.021.045
<b>Cộng</b>	<b>5.839.188.038</b>	<b>523.969.021.045</b>
<b>3. Giá vốn hàng bán</b>	<b>Quý 3/2023</b>	<b>Quý 3/2022</b>
Giá vốn của hàng hóa đã bán và cung cấp dịch vụ	5.949.860.964	251.361.542.522
<b>Cộng</b>	<b>5.949.860.964</b>	<b>251.361.542.522</b>
<b>4. Doanh thu hoạt động tài chính</b>	<b>Quý 3/2023</b>	<b>Quý 3/2022</b>
Lãi tiền gửi	103.102.072	729.692.901
Lãi cho vay và chậm thanh toán	2.549.249.213	782.616.255
Cổ tức, lợi nhuận được chia	1.950.000.000	1.404.000.000
<b>Cộng</b>	<b>4.602.351.285</b>	<b>2.916.309.156</b>
<b>5. Chi phí tài chính</b>	<b>Quý 3/2023</b>	<b>Quý 3/2022</b>
Chi phí lãi vay	6.695.316.705	6.799.370.096
Lỗ chênh lệch tỷ giá	-	1.532.450.000
Dự phòng tổn thất đầu tư tài chính	159.018.239	688.176.631
<b>Cộng</b>	<b>6.854.334.944</b>	<b>9.019.996.727</b>
<b>6. Chi phí quản lý doanh nghiệp</b>	<b>Quý 3/2023</b>	<b>Quý 3/2022</b>
Chi phí nhân viên	4.817.066.391	4.415.691.060
Chi phí khấu hao TSCĐ	253.035.445	205.770.013
Thuế, phí và lệ phí	50.215.219	29.941.131
Chi phí dịch vụ mua ngoài và chi phí khác	3.845.331.885	32.536.362.245
<b>Cộng</b>	<b>8.965.648.940</b>	<b>37.187.764.449</b>

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

QUÝ 3 NĂM 2023

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

	Quý 3/2023	Quý 3/2022
<b>7. Thu nhập khác</b>		
Thu nhập khác	30.000.000.000	-
<b>Cộng</b>	<b>30.000.000.000</b>	<b>-</b>
<b>8. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành</b>	<b>Quý 3/2023</b>	<b>Quý 3/2022</b>
<b>1. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế</b>	<b>18.671.694.475</b>	<b>228.920.784.231</b>
<b>2. Các khoản điều chỉnh tăng, giảm lợi nhuận kế toán để xác định thu nhập chịu thuế thu nhập doanh nghiệp:</b>	<b>(1.829.070.130)</b>	<b>(16.217.024.021)</b>
Các khoản điều chỉnh tăng	120.929.870	2.506.228.987
+ Chi phí không được trừ	120.929.870	2.506.228.987
Các khoản điều chỉnh giảm	(1.950.000.000)	(18.723.253.008)
+ Cổ tức, lợi nhuận nhận được	(1.950.000.000)	(1.404.000.000)
+ Lỗ lũy kế năm 2021 chuyển sang		(5.277.299.126)
+ Chi phí lãi vay không được trừ năm 2021 được chuyển sang (theo nghị định 132)		(12.041.953.882)
<b>3. Thu nhập chịu thuế kỳ hiện hành (1+2)</b>	<b>16.842.624.345</b>	<b>212.703.760.210</b>
<b>4. Lỗ năm trước chuyển sang</b>		<b>-</b>
<b>5. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành</b>	<b>3.368.524.869</b>	<b>42.540.752.042</b>
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành (Thuế suất 10%)	-	-
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành (Thuế suất 20%)	3.368.524.869	42.540.752.042
<b>6. Điều chỉnh chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp của các năm trước vào chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp năm nay</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>7. Tổng chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp trong kỳ</b>	<b>3.368.524.869</b>	<b>42.540.752.042</b>

**VIII. TÀI SẢN TÀI CHÍNH VÀ NỢ PHẢI TRẢ TÀI CHÍNH (Xem thuyết minh trang 42)**

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

Giá trị hợp lý của tiền mặt và tiền gửi ngắn hạn, các khoản phải thu khách hàng, các khoản phải 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 nợ phải trả tài chính dài hạn chưa được đánh giá và xác định một cách chính thức vào ngày 30 tháng 09 năm 2023 và 31 tháng 12 năm 2022. 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 tài chính.

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

QUÝ 3 NĂM 2023

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

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

	9 tháng đầu năm 2023	9 tháng đầu năm 2022
<b>1. Số tiền đi vay thực thu trong kỳ</b>		
- Tiền thu từ đi vay theo kế ước thông thường	185.936.767.000	52.623.925.900
<b>2. Số tiền đã thực trả gốc vay trong kỳ</b>	9 tháng đầu năm 2023	9 tháng đầu năm 2022
- Tiền trả nợ gốc vay theo kế ước thông thường	105.600.000.000	98.618.513.820

**X. NHỮNG THÔNG TIN KHÁC****1. Các sự kiện phát sinh sau ngày kết thúc kỳ tài chính**

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

**2. 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	Mối quan hệ
Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Nhon Trạch	Công ty con
Công ty TNHH MTV Địa ốc Sài Gòn Nam Đô	Công ty con
Công ty TNHH Sài Gòn Vĩnh Khang	Công ty con
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng và Kinh doanh nhà Gia Định	Công ty con
Công ty TNHH Kinh doanh Bất động sản Sài Gòn	Công ty con
Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản Hùng Vương	Công ty con
Công ty Cổ phần Tin học Smartway	Công ty con
Công ty TNHH MTV Địa ốc Sài Gòn Hòa Bình	Công ty con
Công ty TNHH Đầu tư Ngọc Tước	Công ty con
Công ty Cổ phần Tư vấn - Thiết kế - Xây dựng Đô Thị	Công ty liên kết
Công ty Cổ phần Nhà hàng Kائن Kائن	Công ty liên kết
Công ty CP Đầu tư KD BĐS Thái Bình Dương	Công ty liên kết
Công ty TNHH Địa ốc Tuấn Minh	Công ty liên doanh
Công ty TNHH Địa ốc Sài Gòn Phú Quốc	Công ty liên doanh
Công ty Cổ phần Smart Express	Công ty liên doanh
Công ty TNHH Bất động sản REE	Cùng thành viên quản lý chủ chốt
Ông Phạm Thu	Chủ tịch HĐQT



**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

QUÝ 3 NĂM 2023

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

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

Ông Huỳnh Thanh Hải	Phó Chủ tịch HĐQT
Ông Đặng Văn Phúc	Thành viên HĐQT - Phó TGĐ thường trực
Bà Trần Thị Ga	Thành viên HĐQT - Phó TGĐ
Ông Phạm Đình Thành	Thành viên HĐQT - Phó TGĐ
Ông Phạm Tuấn	Thành viên HĐQT - Phó TGĐ
Ông Kiều Minh Long	Thành viên HĐQT
Ông Nguyễn Văn Khoa	Thành viên HĐQT
Bà Nguyễn Thị Nguyễn	Bên liên quan
Bà Trần Thị Tuyết Mai	Bên liên quan
Ông Phạm Thao	Bên liên quan
Ông Thái Quốc Dương	<u>Trưởng ban kiểm soát</u>

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

	Nội dung nghiệp vụ	Quý 3/2023	Quý 3/2022
Công ty TNHH MTV Địa ốc Sài Gòn Nam Đô	Doanh thu dịch vụ	15.034.261	53.228.510
	Vay tiền	16.100.000.000	-
	Chuyển tiền thi công	-	250.000.000
Công ty Cổ phần Tư vấn Thiết kế Xây dựng Đô Thị	Doanh thu dịch vụ	16.955.193	11.568.148
	Cho vay	250.000.000	350.000.000
	Nhận cung cấp dịch vụ	549.054.545	115.277.778
	Thu tiền cho vay	-	100.000.000
Công ty Cổ phần Tin học Smartway	Doanh thu dịch vụ	17.585.057	6.020.967
	Cho vay	1.500.000.000	-
	Chuyển tiền	75.573.600	-
Công ty Cổ phần Smart Express	Doanh thu dịch vụ	-	7.980.572
	Cho vay	-	500.000.000
Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Nhơn Trạch	Doanh thu dịch vụ	8.393.320	1.601.365
	Thu tiền	-	12.450.000.000
Công ty CP Đầu tư KD BĐS Thái Bình Dương	Lãi cho vay	468.947.946	346.953.425
	Doanh thu dịch vụ	938.104	5.390.633
Công ty Cổ phần Nhà hàng Kائن Kائن	Nhận cung cấp dịch vụ	-	124.361.752
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng và Kinh doanh Nhà Gia Định	Doanh thu dịch vụ	39.369.324	853.151.847
	Chuyển tiền thi công	27.642.120	1.238.981.875
	Nhận cung cấp dịch vụ	863.066.383	24.882.349
	Vay tiền	7.000.000.000	-

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

QUÝ 3 NĂM 2023

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

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

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

	Nội dung nghiệp vụ	Quý 3/2023	Quý 3/2022
Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản Hùng Vương	Lãi vay	214.246.575	214.246.575
	Doanh thu dịch vụ	37.448.274	17.475.196
Công ty TNHH Kinh doanh BĐS Sài Gòn	Doanh thu dịch vụ	16.252.363	75.850.014
	Lãi cho vay	151.232.877	-
Công ty TNHH BĐS REE	Góp vốn hợp tác kinh doanh	-	540.000.000
Ông Thái Quốc Dương	Lãi vay	10.586.301	10.586.301
Ông Phạm Thu	Lãi vay	1.513.560.788	1.580.050.242
	Vay tiền	1.000.000.000	-
	Trả nợ vay	-	28.830.000.000
Ông Phạm Đình Thành	Lãi vay	370.520.548	370.520.548
	Vay tiền	19.900.000.000	-
Bà Trần Thị Ga	Lãi vay	396.968.301	661.643.835
	Vay tiền	15.000.000.000	-
Ông Phạm Tuấn	Lãi vay	330.821.916	330.821.917
	Vay tiền	16.000.000.000	-
Bà Trần Thị Tuyết Mai	Lãi vay	190.750.251	190.750.251
Bà Nguyễn Thị Nguyễn	Lãi vay	68.810.958	68.810.958

Tại ngày 30 tháng 09 năm 2023, Tổng Công ty có số dư với các bên liên quan như sau:

Phải thu khách hàng	Nội dung nghiệp vụ	30/09/2023	01/01/2023
Công ty Cổ phần Tư vấn Thiết kế Xây dựng Đô Thị	Phải thu dịch vụ	716.022.121	722.034.000
Công ty TNHH Sài Gòn Vĩnh Khang	Phải thu dịch vụ	334.256.880	334.256.880
Bà Nguyễn Thị Nguyễn	Phải thu khác	-	-
Công ty Cổ phần Tin học Smartway	Phải thu dịch vụ	-	-
<b>Cộng</b>		<b>1.050.279.001</b>	<b>1.056.290.880</b>
Phải thu về cho vay	Nội dung nghiệp vụ	30/09/2023	01/01/2023
Công ty Cổ phần Tư vấn Thiết kế Xây dựng Đô Thị	Cho vay	3.340.700.000	2.990.700.000
Công ty Cổ phần Tin học Smartway	Cho vay	3.500.000.000	1.000.000.000
Công ty Cổ phần Smart Express	Cho vay	775.000.000	775.000.000
Công ty CP Đầu tư KD BĐS Thái Bình Dương	Cho vay	17.000.000.000	12.600.000.000
Công ty Cổ phần Nhà hàng Kân Kâu	Cho vay	-	795.000.000
Công ty TNHH Kinh doanh Bất động sản Sài Gòn	Cho vay	6.000.000.000	-
<b>Cộng</b>		<b>30.615.700.000</b>	<b>18.160.700.000</b>

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

QUÝ 3 NĂM 2023

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

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

		30/09/2023	01/01/2023
<b>Trả trước cho người bán</b>			
Công ty Cổ phần Tin học Smartway	Ứng tiền dịch vụ	75.573.600	-
Phạm Thao	Ứng trước tiền thực hiện dịch vụ	2.000.000.000	2.000.000.000
<b>Cộng</b>		<b>2.075.573.600</b>	<b>2.000.000.000</b>
<b>Phải thu khác</b>		<b>30/09/2023</b>	<b>01/01/2023</b>
Công ty Cổ phần Tư vấn Thiết kế Xây dựng Đô Thị	Mượn tiền	954.296.685	754.296.685
Công ty Đầu tư và Phát triển Nhơn Trạch	Lãi cho vay	5.742.868.139	5.742.868.139
Công ty CP Đầu tư KD BĐS Thái Bình Dương	Lãi cho vay	2.754.671.238	1.486.439.729
Công ty TNHH Kinh doanh Bất động sản Sài Gòn	Cổ tức	730.404.602	730.404.602
	Lãi cho vay	922.191.782	
Công ty Cổ phần Tin học Smartway	Mượn tiền	2.000.000.000	2.000.000.000
Công ty Cổ phần Smart Express	Lãi cho vay	19.632.876	19.632.876
Công ty Cổ phần Nhà hàng Kân Kâu	Lãi cho vay	-	115.491.927
<b>Cộng</b>		<b>13.124.065.322</b>	<b>10.849.133.958</b>
<b>Phải trả người bán</b>		<b>30/09/2023</b>	<b>01/01/2023</b>
Công ty TNHH MTV Địa ốc Sài Gòn Nam Đô	Thi công xây dựng	(38.700.294.203)	(41.150.335.299)
Công ty TNHH Kinh doanh Bất động sản Sài Gòn	Phải trả phí môi giới	(1.000.019.436)	(1.000.019.436)
Công ty Cổ phần Nhà hàng Kân Kâu	Phải trả khác	-	(1.891.974.612)
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng và Kinh doanh Nhà Gia Định	Thi công xây dựng	-	(27.642.120)
<b>Cộng</b>		<b>(39.700.313.639)</b>	<b>(44.069.971.467)</b>
<b>Phải trả khác</b>		<b>30/09/2023</b>	<b>01/01/2023</b>
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	(1.788.767.121)	(1.153.013.697)
Công ty TNHH BĐS REE	Góp vốn HTKD	(3.690.000.000)	(3.690.000.000)
<b>Cộng</b>		<b>(9.049.130.003)</b>	<b>(8.413.376.579)</b>
<b>Các khoản vay và nợ</b>		<b>30/09/2023</b>	<b>01/01/2023</b>
Công ty TNHH MTV Địa ốc Sài Gòn Nam Đô	Phải trả nợ vay	(68.678.623.675)	(48.578.623.675)
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	(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	(57.906.800.000)	(42.870.033.000)
Ông Phạm Tuấn	Phải trả nợ vay	(28.500.000.000)	(12.500.000.000)
Ông Phạm Đình Thành	Phải trả nợ vay	(33.900.000.000)	(14.000.000.000)
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)	(15.000.000.000)
Bà Trần Thị Tuyết Mai	Phải trả nợ vay	(7.207.437.000)	(7.207.437.000)
<b>Cộng</b>		<b>(253.212.901.812)</b>	<b>(175.176.134.812)</b>

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

QUÝ 3 NĂM 2023

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

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

Công ty chỉ hoạt động trong lĩnh vực kinh doanh bất động sản và các hoạt động liên quan. Ban Tổng Giám đốc Tổng Công ty nhận thấy không có sự khác biệt đáng kể về rủi ro và lợi ích kinh tế giữa các bộ phận theo lĩnh vực kinh doanh và theo khu vực địa lý. Vì vậy, Tổng Công ty không trình bày báo cáo bộ phận theo khu vực địa lý cũng như báo cáo bộ phận theo lĩnh vực kinh doanh.

**4. Hoạt động liên tục**

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

Tp. HCM, ngày 27 tháng 10 năm 2023

NGƯỜI LẬP BIỂU  
  
ĐINH THỊ NGUYỆT

KẾ TOÁN TRƯỞNG  
  
NGUYỄN THỊ QUÝ



**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

QUÝ 3 NĂM 2023

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

**V.8. 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
<b>Nguyên giá</b>					
Số dư đầu năm	6.542.981.142	6.763.550.207	10.009.385.285	394.458.976	<b>23.710.375.610</b>
<i>Mua trong kỳ</i>	-	-	-	-	-
<i>Giảm khác</i>	-	-	-	-	-
Số dư cuối kỳ	6.542.981.142	6.763.550.207	10.009.385.285	394.458.976	<b>23.710.375.610</b>
<b>Giá trị hao mòn lũy kế</b>					
Số dư đầu năm	4.169.004.696	6.645.469.653	6.598.039.108	394.458.976	<b>17.806.972.433</b>
<i>Khấu hao trong kỳ</i>	196.289.433	83.379.164	500.354.403	-	<b>780.023.000</b>
Số dư cuối kỳ	4.365.294.129	6.728.848.817	7.098.393.511	394.458.976	<b>18.586.995.433</b>
<b>Giá trị còn lại</b>					
Số dư đầu năm	2.373.976.446	118.080.554	3.411.346.177	-	<b>5.903.403.177</b>
Số dư cuối kỳ	2.177.687.013	34.701.390	2.910.991.774	-	<b>5.123.380.177</b>

\* Nguyên giá tài sản cố định hữu hình cuối kỳ đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng: 13.066.778.647 VND.

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

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

QUÝ 3 NĂM 2023

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

**V.2. Các khoản đầu tư tài chính****a. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn**

	30/09/2023		01/01/2023	
	Giá gốc	Giá trị ghi sổ	Giá gốc	Giá trị ghi sổ
<b>Dài hạn</b>	<b>12.693.259.521</b>	<b>12.693.259.521</b>	<b>12.161.491.419</b>	<b>12.161.491.419</b>
Tiền gửi có kỳ hạn 13 tháng, lãi suất 5,35 %/năm (1)	9.693.259.521	9.693.259.521	9.161.491.419	9.161.491.419
Trái phiếu (2)	3.000.000.000	3.000.000.000	3.000.000.000	3.000.000.000
<b>Cộng</b>	<b>12.693.259.521</b>	<b>12.693.259.521</b>	<b>12.161.491.419</b>	<b>12.161.491.419</b>

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

(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: 31/1/2028.

**b. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác**

	30/09/2023			01/01/2023		
	Giá gốc	Dự phòng	Giá trị hợp lý (*)	Giá gốc	Dự phòng	Giá trị hợp lý (*)
<b>- Đầu tư vào công ty Con</b>	<b>258.654.869.164</b>	<b>(2.569.569.722)</b>	<b>256.085.299.442</b>	<b>256.169.869.164</b>	<b>(2.441.162.896)</b>	<b>253.728.706.268</b>
+ Công ty TNHH MTV Địa ốc Sài Gòn Nam Đô (1)	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 (2)	17.500.000.000	-	17.500.000.000	17.500.000.000	-	17.500.000.000
+ Công ty TNHH Sài Gòn Vĩnh Khang (3)	8.000.000.000	(2.544.187.233)	5.455.812.767	8.000.000.000	(2.418.939.715)	5.581.060.285
+ Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Nhơn Trạch (4)	44.636.000.000	-	44.636.000.000	44.636.000.000	-	44.636.000.000

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

QUÝ 3 NĂM 2023

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

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

	30/09/2023			01/01/2023		
	Giá gốc	Dự phòng	Giá trị hợp lý (*)	Giá gốc	Dự phòng	Giá trị hợp lý (*)
+ Công ty TNHH Kinh doanh BĐS Sài Gòn (5)	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 (6)	7.000.000.000	-	7.000.000.000	7.000.000.000	-	7.000.000.000
+ Công ty Cổ phần Tin học Smartway (7)	3.500.000.000	(6.039.503)	3.493.960.497	3.500.000.000	(8.219.204)	3.491.780.796
+ Công ty TNHH MTV Địa ốc Sài Gòn Hòa Bình (8)	58.018.869.164	(19.342.986)	57.999.526.178	55.533.869.164	(14.003.977)	55.519.865.187
<b>- Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết</b>	<b>64.794.000.000</b>	<b>(5.331.184.431)</b>	<b>59.462.815.569</b>	<b>64.794.000.000</b>	<b>(4.528.385.703)</b>	<b>60.265.614.297</b>
+ Công ty Cổ phần Smart Express (9)	800.000.000	(800.000.000)	-	800.000.000	(800.000.000)	-
+ Công ty TNHH Địa ốc Tuấn Minh (10)	30.000.000.000	-	30.000.000.000	30.000.000.000	-	30.000.000.000
+ Công ty TNHH Địa ốc Sài Gòn Phú Quốc (11)	1.000.000.000	-	1.000.000.000	1.000.000.000	-	1.000.000.000
+ Công ty Cổ phần Tư vấn và Thiết kế Xây dựng Đô Thị (12)	994.000.000	(699.438.149)	294.561.851	994.000.000	(740.738.095)	253.261.905
+ Công ty CP Đầu tư KD BĐS Thái Bình Dương (13)	27.100.000.000	(1.834.984)	27.098.165.016	27.100.000.000	(1.998.227)	27.098.001.773
+ Công ty Cổ phần Nhà hàng Kăn Kầu (14)	4.900.000.000	(3.829.911.298)	1.070.088.702	4.900.000.000	(2.985.649.381)	1.914.350.619
<b>- Đầu tư vào đơn vị khác</b>	<b>7.124.793.200</b>	<b>(494.793.200)</b>	<b>6.630.000.000</b>	<b>7.124.793.200</b>	<b>(494.793.200)</b>	<b>6.630.000.000</b>
+ Công ty CP Vicosimex	6.630.000.000	-	6.630.000.000	6.630.000.000	-	6.630.000.000
+ Công ty TNHH DV TM Minh Thành	494.793.200	(494.793.200)	-	494.793.200	(494.793.200)	-
<b>Cộng</b>	<b>330.573.662.364</b>	<b>(8.395.547.353)</b>	<b>322.178.115.011</b>	<b>328.088.662.364</b>	<b>(7.464.341.799)</b>	<b>320.624.320.565</b>

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

QUÝ 3 NĂM 2023

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

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

- Tình hình hoạt động của các công ty con, công ty liên kết và các giao dịch trọng yếu giữa các bên liên quan trong kỳ

(1) Theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 0312528010 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 30 tháng 11 năm 2013 (đăng ký thay đổi lần thứ 8, ngày 24 tháng 12 năm 2021), vốn điều lệ của Công ty TNHH MTV Địa ốc Sài Gòn Nam Đô là 60.000.000.000 VND. Tỷ lệ góp vốn của Tổng Công ty là 100%. Trong kỳ, Công ty này hoạt động sản xuất kinh doanh bình thường.

(2) Theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 0304251742 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hồ Chí Minh cấp (đăng ký thay đổi lần 1 ngày 26/09/2017), vốn điều lệ của Công ty Cổ phần Đầu tư - Xây dựng và Kinh doanh Nhà Gia Định là 25.000.000.000 VND. Tỷ lệ góp vốn của Tổng Công ty là 70% (tương đương 17.500.000.000 VND). Trong kỳ, công ty này hoạt động sản xuất kinh doanh bình thường.

(3) Theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 0312924007 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 12 tháng 9 năm 2014 (đăng ký thay đổi lần thứ 3, ngày 22 tháng 6 năm 2020), vốn điều lệ của Công ty TNHH Sài Gòn Vĩnh Khang là 10.000.000.000 VND. Tỷ lệ góp vốn của Tổng Công ty là 80% (tương đương 8.000.000.000 VND).

(4) Theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 0305696180 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 21 tháng 4 năm 2008 (đăng ký thay đổi lần thứ 3, ngày 11 tháng 6 năm 2020). Vốn điều lệ của Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Nhơn Trạch là 50.000.000.000 VND. Trong đó tỷ lệ góp vốn của Tổng Công ty là 83%.

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

(6) Theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 0311582128 ngày 28 tháng 02 năm 2012 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hồ Chí Minh cấp (thay đổi lần thứ 9, ngày 15 tháng 07 năm 2022). Vốn điều lệ của Công ty Cổ phần Bất động sản Hùng Vương là 10.000.000.000 VND. Tỷ lệ góp vốn của Tổng Công ty là 70% (tương đương 7.000.000.000 VND). Trong kỳ, công ty này hoạt động sản xuất kinh doanh bình thường.

(7) Theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 0316132186 ngày 06 tháng 02 năm 2020 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hồ Chí Minh cấp, vốn điều lệ của Công ty Cổ phần Tin học Smartway là 5.000.000.000 VND. Tỷ lệ góp vốn thực tế của Tổng Công ty là 93,3 % tương đương 3.500.000.000 VND.

(8) Theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 5400510815 ngày 05 tháng 9 năm 2019 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hồ Chí Minh cấp, vốn điều lệ của Công ty TNHH MTV Địa ốc Sài Gòn Hòa Bình là 80.000.000.000 VND. Đến thời điểm 30 tháng 09 năm 2023, Tổng Công ty đã thực góp 58.018.869.164 VND chiếm tỷ lệ 100% trên vốn thực góp của Công ty này.

(9) Theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 0316665748 ngày 04 tháng 01 năm 2021 do Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Hồ Chí Minh cấp (thay đổi lần thứ 1, ngày 18 tháng 5 năm 2022) vốn điều lệ của Công ty Cổ phần Smart Express là 2.000.000.000 VND. Trong đó tỷ lệ góp vốn của Tổng Công ty là 50%. Đến thời điểm ngày 30 tháng 09 năm 2023, Tổng Công ty đã góp 800.000.000 VND tương đương 42,11%.



**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

QUÝ 3 NĂM 2023

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

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

(10) Theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 4300825150 ngày 02 tháng 10 năm 2018 do Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Quảng Ngãi cấp, vốn điều lệ của Công ty TNHH Địa ốc Tuấn Minh là 120.000.000.000 VND. Trong đó tỷ lệ góp vốn của Tổng Công ty là 50%. Đến thời điểm ngày 30 tháng 09 năm 2023, Tổng Công ty đã góp 30.000.000.000 VND. Trong kỳ, công ty này đang trong giai đoạn đầu tư.

(11) Theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 1702198923 ngày 29 tháng 6 năm 2020 do Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Kiên Giang cấp, vốn điều lệ của TNHH Địa ốc Sài Gòn Phú Quốc là 160.000.000.000 VND. Trong đó tỷ lệ góp vốn của Tổng Công ty là 50%. Đến thời điểm ngày 30 tháng 09 năm 2023, Tổng Công ty đã góp 1.000.000.000 VND. Trong kỳ, công ty này đang trong giai đoạn đầu tư.

(12) Theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 0304321943 ngày 03 tháng 4 năm 2006 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hồ Chí Minh cấp (thay đổi lần thứ 3, ngày 09 tháng 6 năm 2017), vốn điều lệ của Công ty Cổ phần Tư vấn - Thiết kế - Xây dựng Đô Thị là 2.000.000.000 VND. Đến thời điểm ngày 30 tháng 09 năm 2023, Tổng Công ty đã góp 994.000.000 VND chiếm tỷ lệ là 49,7%.

(13) Theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 1702091225 ngày 08 tháng 6 năm 2017 do Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Kiên Giang cấp (thay đổi lần thứ 11 ngày 15/09/2022), vốn điều lệ đăng ký của Công ty Cổ phần Đầu tư Kinh doanh BDS Thái Bình Dương là 350.000.000.000 VND. Trong đó tỷ lệ góp vốn đăng ký của Tổng Công ty là 46,96%.

(14) Theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 0315882242 ngày 04 tháng 9 năm 2019 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hồ Chí Minh cấp (thay đổi lần thứ nhất ngày 07/3/2020), vốn điều lệ của Công ty Cổ phần Nhà hàng Kàn Kâu là 10.000.000.000 VND. Trong đó tỷ lệ góp vốn của Tổng Công ty là 49% (tương đương 4.900.000.000 VND)

Giá trị hợp lý tại thời điểm 30 tháng 09 năm 2023 của các khoản đầu tư vào các đơn vị chưa đại chúng đến thời điểm hiện tại vẫn chưa có hướng dẫn cụ thể và thống nhất về phương pháp xác định giá trị hợp lý 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.

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

QUÝ 3 NĂM 2023

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

## V.6. Nợ xấu

	30/09/2023			01/01/2023		
	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi	Đối tượng nợ	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi	Đối tượng nợ
- Tổng giá trị các khoản phải thu, trả trước người bán quá hạn thanh toán hoặc chưa quá hạn nhưng khó có khả năng thu hồi	15.336.000.000	10.500.000.000		60.336.000.000	33.000.000.000	
Nguyễn Thị Vân (*)	-	-	Không phát sinh quá hạn	45.000.000.000	22.500.000.000	Khoản phải thu quá hạn bị đình chỉ thi hành án
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Trần Việt	15.000.000.000	10.500.000.000	Khoản phải thu quá hạn từ 1 năm đến 2 năm	15.000.000.000	10.500.000.000	Khoản phải thu quá hạn từ 1 năm đến 2 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

(\*) Ban Tổng Giám đốc Tổng Công ty đánh giá không có sự suy giảm hay bất kỳ tổn thất nếu có đối với khoản phải thu này (xem thuyết minh V.6).

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

QUÝ 3 NĂM 2023

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
Số dư ngày 01/01/2022	600.000.000.000	1.940.000	(110.000)	20.899.661.787	620.901.491.787
Lợi nhuận	-	-	-	215.173.931.544	215.173.931.544
Chia cổ tức năm	-	-	-	(29.999.994.497)	(29.999.994.497)
Trích quỹ khen thưởng phúc lợi	-	-	-	(870.392.464)	(870.392.464)
<b>Số dư ngày 30/09/2022</b>	<b>600.000.000.000</b>	<b>1.940.000</b>	<b>(110.000)</b>	<b>205.203.206.370</b>	<b>805.205.036.370</b>
Số dư 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	-	-	-	(4.307.587.881)	(4.307.587.881)
<b>Số dư ngày 30/09/2023</b>	<b>600.000.000.000</b>	<b>1.940.000</b>	<b>(110.000)</b>	<b>250.863.172.088</b>	<b>850.865.002.088</b>

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

QUÝ 3 NĂM 2023

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	
	30/09/2023		01/01/2023		30/09/2023	01/01/2023
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng		
<b>Tài sản tài chính</b>						
- Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	12.693.259.521	-	12.161.491.419	-	12.693.259.521	12.161.491.419
- Phải thu khách hàng	42.099.485.026	-	42.373.136.905	-	42.099.485.026	42.373.136.905
- Phải thu về cho vay	123.891.398.030	-	159.233.521.316	-	123.891.398.030	159.233.521.316
- Phải thu khác	452.962.800.600	(336.000.000)	87.908.763.955	(22.836.000.000)	452.626.800.600	65.072.763.955
- Tiền và các khoản tương đương tiền	37.365.700.235	-	283.425.075.943	-	37.365.700.235	283.425.075.943
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>669.012.643.412</b>	<b>(336.000.000)</b>	<b>585.101.989.538</b>	<b>(22.836.000.000)</b>	<b>668.676.643.412</b>	<b>562.265.989.538</b>
<b>Nợ phải trả tài chính</b>						
- Vay và nợ	389.727.401.812	-	309.390.634.812	-	389.727.401.812	309.390.634.812
- Phải trả người bán	44.142.545.759	-	48.615.515.337	-	44.142.545.759	48.615.515.337
- Các khoản phải trả, phải nộp khác và chi phí phải trả	222.950.310.726	-	234.729.014.134	-	222.950.310.726	234.729.014.134
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>656.820.258.297</b>	<b>-</b>	<b>592.735.164.283</b>	<b>-</b>	<b>656.820.258.297</b>	<b>592.735.164.283</b>



