BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Tổng Công ty Địa ốc Sài Gòn - Trách nhiệm hữu hạn một thành viên

Tại ngày 30 tháng 6 năm 2023

I. THÔNG TIN CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRONG BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN

ĐẶC ĐIỂM HOẠT ĐỘNG CỦA DOANH NGHIỆP

Hình thức sở hữu vốn

Ngày 10/08/2010, Ủy ban Nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh có quyết định số 3472/QĐ-UBND của Ủy Ban nhân dân Thành phố phê duyệt Đề án chuyển đổi Tổng Công ty Địa ốc Sài Gòn hoạt động theo mô hình Công ty mẹ - Công ty con thành Công ty Trách nhiệm hữu hạn một thành viên.

Tổng Công ty Địa ốc Sài Gòn - TNHH Một thành viên là doanh nghiệp 100% vốn Nhà nước trực thuộc UBND Thành phố Hồ Chí Minh, được chuyển đổi từ Tổng Công ty Địa ốc Sài Gòn theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 0301479844 do Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Hồ Chí Minh cấp lần đầu ngày 09 tháng 10 năm 2010, đăng ký thay đổi lần thứ 10 ngày 18 tháng 06 năm 2021.

Trụ sở chính của Tổng Công ty được đặt tại: Số 41 Sương Nguyệt Ánh, Phường Bến Thành, Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam.

Vốn điều lệ của Tổng Công ty theo Giấy phép đăng ký kinh doanh là 3.203.108.000.000 đồng.

Lĩnh vực kinh doanh

Lĩnh vực kinh doanh của Tổng Công ty là: Tổng hợp nhiều lĩnh vực kinh doanh.

Ngành nghề kinh doanh

Hoạt động chính của Tổng Công ty là:

- Kinh doanh địa ốc, kho bãi, hạ tầng kỹ thuật khu công nghiệp, nhà ở;
- Kinh doanh dịch vụ kho, bãi, văn phòng cho thuê;
- Khảo sát, thiết kế, thi công các công trình dân dụng, công nghiệp và hạ tầng kỹ thuật. Trang trí nội thất. Sửa chữa, duy tu bảo dưỡng, nâng cấp các loại công trình xây dựng;
- Sản xuất, lắp đặt, sửa chữa, duy tu, bảo dưỡng và kinh doanh thang máy, các thiết bị nhà cao cấp và cao tầng;
- Kinh doanh vật liệu xây dựng, cấu kiện bê tông đúc sẵn, vật liệu trang trí nội thất;
- Đầu tư tài chính vào doanh nghiệp khác;
- Môi giới bất động sản; Định giá bất động sản; Sàn giao dịch bất động sản; Tư vấn bất động sản; Đấu giá bất động sản; Quảng cáo bất động sản; Quản lý bất động sản;
- Tư vấn xây dựng (trừ giám sát thi công công trình xây dựng);
- Lập dự án đầu tư; Dịch vụ quản lý chung cư và cao ốc văn phòng;
- Mua bán vật tư, máy móc, thiết bị ngành xây dựng.

Chu kỳ sản xuất, kinh doanh thông thường

Chu kỳ sản xuất kinh doanh thông thường của Tổng Công ty không quá 12 tháng, đối với loại hình kinh doanh địa ốc bất động sản thì theo chu kỳ của ngành.

Cấu trúc doanh nghiệp

Tổng Công ty có các đơn vị trực thuộc sau:

Tên Tổng công ty	Trụ sở chính
Công ty Kho bãi Thành phố Hồ Chí Minh	30 Kinh Dương Vương, Phường 13, Quận 6, TP.HCM

Ban Quản lý Dự án Đầu tư xây dựng

41 Sương Ngyệt
Ánh,Phường Bến Thành,
Quận 1, TP.HCM

KỲ KẾ TOÁN, ĐƠN VỊ TIỀN TỆ SỬ DỤNG TRONG KẾ TOÁN

Kỳ kế toán năm của Tổng Công ty theo năm dương lịch bắt đầu từ ngày 01/01 và kết thúc vào ngày 31/12 hàng năm.
Đơn vị tiền tệ sử dụng trong ghi chép kế toán là đồng Việt Nam (VND).

CHUẨN MỰC VÀ CHẾ ĐỘ KẾ TOÁN ÁP DỤNG

Chế độ kế toán áp dụng

Tổng Công ty áp dụng Chế độ kế toán doanh nghiệp ban hành theo Thông tư số 200/2014/TT-BTC ngày 22 tháng 12 năm 2014 của Bộ Tài chính và Thông tư số 53/2016/TT-BTC ngày 21 tháng 03 năm 2016 của Bộ Tài chính về việc sửa đổi, bổ sung một số điều của Thông tư số 200/2014/TT-BTC.

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

Tổng Công ty đã áp dụng các Chuẩn mực kế toán Việt Nam và các văn bản hướng dẫn Chuẩn mực do Nhà nước đã ban hành. Các Báo cáo tài chính được lập và trình bày theo đúng mọi quy định của từng chuẩn mực, thông tư hướng dẫn thực hiện Chuẩn mực và Chế độ kế toán doanh nghiệp hiện hành đang áp dụng.

TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU

Sau đây là các chính sách kế toán chủ yếu được Tổng Công ty áp dụng trong việc lập báo cáo tài chính:

Ước tính kế toán

Việc lập báo cáo tài chính tuân thủ theo Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính yêu cầu Ban Tổng Giám đốc phải có những ước tính và giả định ảnh hưởng đến số liệu báo cáo về công nợ, tài sản và việc trình bày các khoản công nợ và tài sản tiềm tàng tại ngày lập báo cáo tài chính cũng như các số liệu báo cáo về doanh thu và chi phí trong suốt năm tài chính. Mặc dù các ước tính kế toán được lập bằng tất cả sự hiểu biết của Ban Tổng Giám đốc, số thực tế phát sinh có thể khác với các ước tính, giả định đặt ra.

Cơ sở lập báo cáo tài chính riêng

Báo cáo tài chính riêng được trình bày theo nguyên tắc giá gốc.

Báo cáo tài chính riêng của Tổng Công ty được lập trên cơ sở tổng hợp các nghiệp vụ, giao dịch phát sinh và được ghi sổ kế toán tại các đơn vị thành viên hạch toán phụ thuộc và tại Văn phòng Tổng Công ty.

Trong Báo cáo tài chính riêng của Tổng Công ty, các nghiệp vụ giao dịch nội bộ và số dư nội bộ có liên quan đến tài sản, nguồn vốn và công nợ phải thu, phải trả nội bộ đã được loại trừ toàn bộ.

Công cụ tài chính

Ghi nhận ban đầu

Tài sản tài chính: Tại ngày ghi nhận ban đầu, tài sản tài chính được ghi nhận theo giá gốc cộng các chi phí giao dịch có liên quan trực tiếp đến việc mua sắm tài sản tài chính đó. Tài sản tài chính của Tổng Công ty bao gồm tiền, các khoản tương đương tiền, các khoản phải thu khách hàng, phải thu khác, các khoản ký quỹ và các khoản đầu tư tài chính.

Công nợ tài chính: Tại ngày ghi nhận ban đầu, công nợ tài chính được ghi nhận theo giá gốc cộng các chi phí giao dịch có liên quan trực tiếp đến việc phát hành công nợ tài chính đó. Công nợ tài chính của Tổng Công ty bao gồm các khoản phải trả người bán, phải trả khác, các khoản chi phí phải trả.

Đánh giá lại sau lần ghi nhận ban đầu

Hiện tại, chưa có quy định về đánh giá lại công cụ tài chính sau ghi nhận ban đầu.

Tiền và các khoản tương đương tiền

Tiền và các khoản tương đương tiền bao gồm tiền mặt tại quỹ, các khoản tiền gửi không kỳ hạn, các khoản đầu tư ngắn hạn, có khả năng thanh khoản cao, dễ dàng chuyển đổi thành tiền và ít rủi ro liên quan đến việc biến động giá trị.

Các khoản đầu tư tài chính

Chứng khoán kinh doanh

Chứng khoán kinh doanh là các khoản chứng khoán được Tổng Công ty nắm giữ với mục đích kinh doanh. Chứng khoán kinh doanh được ghi nhận bắt đầu từ ngày Tổng Công ty có quyền sở hữu và được xác định giá trị ban đầu theo giá trị hợp lý của các khoản thanh toán tại thời điểm giao dịch phát sinh cộng các chi phí liên quan đến giao dịch mua chứng khoán kinh doanh.

Tại các kỳ kế toán tiếp theo, các khoản đầu tư chứng khoán được xác định theo giá gốc trừ các khoản giảm giá chứng khoán kinh doanh.

Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh được trích lập theo các quy định kế toán hiện hành.

Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn bao gồm các khoản đầu tư mà Tổng Công ty có ý định và khả năng 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 (bao gồm cả các loại tín phiếu, kỳ phiếu), trái phiếu, cổ phiếu ưu đãi bên phát hành bắt buộc phải mua lại tại một thời điểm nhất định trong tương lai và các khoản cho vay nắm giữ đến ngày đáo hạn với mục đích thu lãi hàng kỳ và các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn khác.

Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn được ghi nhận bắt đầu từ ngày mua và được xác định giá trị ban đầu theo giá mua và các chi phí liên quan đến giao dịch mua các khoản đầu tư. Thu nhập lãi từ các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn sau ngày mua được ghi nhận trên Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh trên cơ sở dự thu. Lãi được hưởng trước khi Tổng Công ty nắm giữ được ghi giảm trừ vào giá gốc tại thời điểm mua.

Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn được xác định theo giá gốc trừ đi dự phòng phải thu khó đòi.

Dự phòng phải thu khó đòi của các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn được trích lập theo các quy định kế toán hiện hành.

Đầu tư vào công ty con

Công ty con là các công ty do Tổng Công ty kiểm soát. Việc kiểm soát đạt được khi Tổng Công ty có khả năng kiểm soát các chính sách tài chính và hoạt động của các công ty nhận đầu tư nhằm thu được lợi ích từ hoạt động của các công ty này.

Tổng Công ty ghi nhận ban đầu khoản đầu tư vào công ty con theo giá gốc. Tổng Công ty hạch toán vào thu nhập trên Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh khoản được chia từ lợi nhuận thuần lũy kế của bên nhận đầu tư phát sinh sau ngày đầu tư. Các khoản khác mà Tổng Công ty nhận được ngoài lợi nhuận được chia được coi là phần thu hồi các khoản đầu tư và được ghi nhận là khoản giảm trừ giá gốc đầu tư.

Các khoản đầu tư vào công ty con được trình bày trong Bảng cân đối kế toán theo giá gốc trừ đi các khoản dự phòng giảm giá (nếu có). Dự phòng giảm giá đầu tư vào công ty con được trích lập theo quy định tại Thông tư số 48/2019/TT-BTC ngày 08/08/2019 có hiệu lực kể từ ngày 10 tháng 10 năm 2019.

Góp vốn liên doanh

Các thỏa thuận góp vốn liên doanh liên quan đến việc thành lập một cơ sở kinh doanh độc lập trong đó có các bên tham gia góp vốn liên doanh được gọi là cơ sở kinh doanh đồng kiểm soát.

Tổng Công ty ghi nhận ban đầu khoản đầu tư vào công ty liên doanh theo giá gốc. Tổng Công ty hạch toán vào thu nhập trên Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh khoản được chia từ lợi nhuận thuần lũy kế của bên nhận đầu tư phát sinh sau ngày đầu tư. Các khoản khác mà Tổng Công ty nhận được ngoài lợi nhuận được chia được coi là phần thu hồi các khoản đầu tư và được ghi nhận là khoản giảm trừ giá gốc đầu tư.

Các khoản đầu tư vào công ty liên doanh được trình bày trong Bảng cân đối kế toán theo giá gốc trừ đi các khoản dự phòng giảm giá (nếu có). Dự phòng giảm giá đầu tư vào công ty liên doanh được trích lập theo quy định tại Thông tư số 48/2019/TT-BTC ngày 08/08/2019 có hiệu lực kể từ ngày 10 tháng 10 năm 2019.

Đầu tư vào công ty liên kết

Công ty liên kết là một công ty mà Công ty có ảnh hưởng đáng kể nhưng không phải là công ty con hay công ty liên doanh của Công ty. Ảnh hưởng đáng kể thể hiện ở quyền tham gia vào việc đưa ra các quyết định về chính sách tài chính và hoạt động của bên nhận đầu tư nhưng không có ảnh hưởng về mặt kiểm soát hoặc đồng kiểm soát những chính sách này.

Công ty ghi nhận ban đầu khoản đầu tư vào công ty con, công ty liên doanh, liên kết theo giá gốc. Công ty hạch toán vào thu nhập trên Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh khoản được chia từ lợi nhuận thuần lũy kế của bên nhận đầu tư phát sinh sau ngày đầu tư. Các khoản khác mà Công ty nhận được ngoài lợi nhuận được chia được coi là phần thu hồi các khoản đầu tư và được ghi nhận là khoản giảm trừ giá gốc đầu tư.

Các khoản đầu tư vào công ty con, công ty liên doanh, công ty liên kết được trình bày trong Bảng cân đối kế toán theo giá gốc trừ đi các khoản dự phòng giảm giá (nếu có). Dự phòng giảm giá đầu tư vào công ty con, công ty liên doanh, công ty liên kết được trích lập theo quy định tại Thông tư số 48/2019/TT-BTC ngày 08/08/2019 có hiệu lực kể từ ngày 10 tháng 10 năm 2019.

Công ty ghi nhận ban đầu khoản đầu tư vào liên kết theo giá gốc. Công ty hạch toán vào thu nhập trên Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh khoản được chia từ lợi nhuận thuần lũy kế của bên nhận đầu tư phát sinh sau ngày đầu tư. Các khoản khác mà Công ty nhận được ngoài lợi nhuận được chia được coi là phần thu hồi các khoản đầu tư và được ghi nhận là khoản giảm trừ giá gốc đầu tư.

Các khoản đầu tư vào công ty liên kết được trình bày trong Bảng cân đối kế toán theo giá gốc trừ đi các khoản dự phòng giảm giá (nếu có). Dự phòng giảm giá đầu tư vào công ty liên kết được trích lập theo quy định tại Thông tư số 48/2019/TT-BTC ngày 08/08/2019 có hiệu lực kể từ ngày 10 tháng 10 năm 2019.

Đầu tư vào công cụ vốn của đơn vị khác

Đầu tư vào công cụ vốn của đơn vị khác phản ánh các khoản đầu tư công cụ vốn nhưng Công ty không có quyền kiểm soát, đồng kiểm soát hoặc có ảnh hưởng đáng kể đối với bên được đầu tư.

Khoản đầu tư vào công cụ vốn các đơn vị khác được phản ánh theo nguyên giá trừ các khoản dự phòng giảm giá đầu tư.

Nợ phải thu

Nợ phải thu là số tiền có thể thu hồi của khách hàng hoặc các đối tượng khác. Nợ phải thu được trình bày theo giá trị ghi sổ trừ đi các khoản dự phòng phải thu khó đòi.

Dự phòng phải thu khó đòi được trích lập cho những khoản nợ phải thu đã quá hạn thanh toán từ sáu tháng trở lên, hoặc các khoản nợ phải thu mà người nợ khó có khả năng thanh toán do bị thanh lý, phá sản hay các khó khăn tương tự.

Hàng tồn kho

Hàng tồn kho được xác định trên cơ sở giá thấp hơn giữa giá gốc và giá trị thuần có thể thực hiện được. Giá gốc hàng tồn kho bao gồm chi phí nguyên vật liệu trực tiếp, chi phí lao động trực tiếp và chi phí sản xuất chung, nếu có, để có được hàng tồn kho ở địa điểm và trạng thái hiện tại. Giá gốc của hàng tồn kho được xác định theo phương pháp thực tế đích danh. Giá trị thuần có thể thực hiện được được xác định bằng giá bán ước tính trừ các chi phí ước tính để hoàn thành sản phẩm cùng chi phí tiếp thị, bán hàng và phân phối phát sinh.

Giá trị hàng tồn kho được xác định theo phương pháp thực tế đích danh.

Hàng tồn kho được hạch toán theo phương pháp kê khai thường xuyên.

Phương pháp xác định giá trị sản phẩm dở dang cuối năm:

- Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang được tập hợp theo từng công trình chưa hoàn thành.

Dự phòng giảm giá hàng tồn kho của Công ty được trích lập theo các quy định kế toán hiện hành. Theo đó, Công ty được phép trích lập dự phòng giảm giá hàng tồn kho lỗi thời, hỏng, kém phẩm chất và trong trường hợp giá gốc của hàng tồn kho cao hơn giá trị thuần có thể thực hiện được tại ngày kết thúc niên độ kế toán. Dự phòng giảm giá hàng tồn kho được trích lập theo quy định tại Thông tư số 48/2019/TT-BTC ngày 08/08/2019 có hiệu lực kể từ ngày 10 tháng 10 năm 2019.

Tài sản cố định hữu hình và khấu hao

Tài sản cố định hữu hình được trình bày theo nguyên giá trừ giá trị khấu hao lũy kế.

	03-20 năm
	05-50 năm

Nguyên giá tài sản cố định hình thành do mua sắm bao gồm giá mua và toàn bộ các chi phí khác liên quan trực tiếp đến việc đưa tài sản vào trạng thái sẵn sàng sử dụng. Đối với tài sản cố định hình thành do đầu tư xây dựng cơ bản theo phương thức giao thầu hoặc tự xây dựng và sản xuất, nguyên giá là giá quyết toán công trình xây dựng theo quy chế quản lý đầu tư và xây dựng hiện hành, các chi phí khác có liên quan trực tiếp và lệ phí trước bạ (nếu có). Trường hợp dự án đã hoàn thành và đưa vào sử dụng nhưng quyết toán chưa được phê duyệt, nguyên giá tài sản cố định được ghi nhận theo giá tạm tính trên cơ sở chi phí thực tế đã bỏ ra để có được tài sản cố định. Nguyên giá tạm tính sẽ được điều chỉnh theo giá quyết toán được các cơ quan có thẩm quyền phê duyệt.

Tài sản cố định hữu hình được khấu hao theo phương pháp đường thẳng dựa trên thời gian hữu dụng ước tính, cụ thể như sau:

- Nhà cửa, vật kiến trúc	05-50 năm
- Máy móc, thiết bị	05-20 năm
- Phương tiện vận tải, truyền dẫn	05-30 năm
- Tài sản cố định khác	03-25 năm

Các tài sản cố định hữu hình được đánh giá lại khi có quyết định của Nhà nước hoặc cổ phần hóa doanh nghiệp Nhà nước. Nguyên giá và giá trị hao mòn lũy kế được điều chỉnh theo kết quả đánh giá lại đã được các cơ quan có thẩm quyền phê duyệt theo quy định.

Các khoản lãi, lỗ phát sinh khi thanh lý, bán tài sản là chênh lệch giữa thu nhập từ thanh lý và giá trị còn lại của tài sản và được ghi nhận vào Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh.

Tài sản cố định vô hình và khấu hao

Bằng sáng chế và thương hiệu

Bằng sáng chế và thương hiệu được ghi nhận ban đầu theo giá mua và được khấu hao theo phương pháp đường thẳng dựa trên thời gian hữu dụng ước tính.

Bất động sản đầu tư

Bất động sản đầu tư bao gồm quyền sử dụng đất và nhà xưởng, vật kiến trúc do công ty nắm giữ nhằm mục đích thu lợi từ việc cho thuê hoặc chờ tăng giá. Bất động sản đầu tư cho thuê được trình bày theo nguyên giá trừ giá trị hao mòn lũy kế. Bất động sản đầu tư chờ tăng giá được trình bày theo nguyên giá trừ suy giảm giá trị. Nguyên giá của bất động sản đầu tư được mua bao gồm giá mua và các chi phí liên quan trực tiếp như phí dịch vụ tư vấn về luật pháp liên quan, thuế trước bạ và chi phí giao dịch liên quan khác. Nguyên giá bất động sản đầu tư tự xây là giá trị quyết toán công trình hoặc các chi phí liên quan trực tiếp của bất động sản đầu tư.

Bất động sản đầu tư cho thuê được khấu hao theo phương pháp đường thẳng trên thời gian hữu dụng ước tính như sau:

Các tài sản đang trong quá trình xây dựng phục vụ mục đích sản xuất, cho thuê, quản lý hoặc cho các mục đích khác được ghi nhận theo giá gốc. Chi phí này bao gồm các chi phí cần thiết để hình thành tài sản bao gồm chi phí xây lắp, thiết bị, chi phí khác và chi phí lãi vay có liên quan phù hợp với chính sách kế toán của Công ty. Các chi phí này sẽ được chuyển sang nguyên giá tài sản cố định theo giá tạm tính (nếu chưa có quyết toán được phê duyệt) khi các tài sản được bàn giao đưa vào sử dụng.

Theo quy định về quản lý đầu tư và xây dựng của Nhà nước, tùy theo phân cấp quản lý, giá trị quyết toán các công trình xây dựng cơ bản hoàn thành cần được các cơ quan có thẩm quyền phê duyệt. Do đó, giá trị cuối cùng của các công trình xây dựng cơ bản có thể thay đổi và phụ thuộc vào quyết toán được phê duyệt bởi các cơ quan có thẩm quyền.

Hợp đồng hợp tác kinh doanh (BCC)

Hợp đồng hợp tác kinh doanh (BCC) là thỏa thuận bằng hợp đồng của hai hoặc nhiều bên để cùng thực hiện hoạt động kinh tế nhưng không hình thành pháp nhân độc lập. Hoạt động này có thể được đồng kiểm soát bởi các bên góp vốn theo thỏa thuận liên doanh hoặc kiểm soát bởi một trong số các bên tham gia.

Trường hợp nhận tiền, tài sản của các bên khác đóng góp cho hoạt động hợp tác kinh doanh (BCC) được kế toán là nợ phải trả. Trường hợp đưa tiền, tài sản đi đóng góp cho hoạt động hợp tác kinh doanh (BCC) được ghi nhận là nợ phải thu.

Đối với BCC theo hình thức tài sản đồng kiểm soát

Các bên tham gia liên doanh cùng mở sổ kế toán chi tiết trên cùng hệ thống sổ kế toán của mình để ghi chép và phản ánh trong Báo cáo tài chínhcủa mình những nội dung sau đây:

- Phần vốn góp vào tài sản đồng kiểm soát, được phân loại theo tính chất của tài sản;
- Các khoản nợ phải trả phát sinh riêng của mỗi bên tham gia góp vốn liên doanh;
- Phần nợ phải trả phát sinh chung phải gánh chịu cùng với các bên tham gia góp vốn liên doanh khác từ hoạt động của liên doanh;
- Các khoản thu nhập từ việc bán hoặc sử dụng phần sản phẩm được chia từ liên doanh cùng với phần chi phí phát sinh được phân chia từ hoạt động của liên doanh;
- Các khoản chi phí phát sinh liên quan đến việc góp vốn liên doanh.

Đối với tài sản cố định, bất động sản đầu tư khi mang đi góp vốn vào BCC và không chuyển quyền sở hữu từ bên góp vốn thành sở hữu chung của các bên thì bên nhận tài sản theo dõi như tài sản nhận giữ hộ, không hạch toán tăng tài sản và nguồn vốn kinh doanh; Bên góp tài sản không ghi giảm tài sản trên sổ kế toán mà chỉ theo dõi chi tiết địa điểm, vị trí, nơi đặt tài sản.

Đối với tài sản cố định, bất động sản đầu tư mang đi góp vốn có sự chuyển quyền sở hữu từ bên góp vốn thành quyền sở hữu chung, trong quá trình đang xây dựng tài sản đồng kiểm soát, bên mang tài sản đi góp phải ghi giảm tài sản trên sổ kế toán và ghi nhận giá trị tài sản vào chi phí xây dựng cơ bản dở dang. Sau khi tài sản đồng kiểm soát hoàn thành, bàn giao, đưa vào sử dụng, căn cứ vào giá trị tài sản được chia, các bên ghi nhận tăng tài sản của mình phù hợp với mục đích sử dụng. Phần chênh lệch giữa giá trị hợp lý của tài sản được chia so với chi phí đầu tư xây dựng đã bỏ ra được ghi nhận là thu nhập khác (nếu lãi) hoặc chi phí khác (nếu lỗ).

Khi tài sản đồng kiểm soát đi vào hoạt động, BCC chuyển sang hình thức hoạt động kinh doanh đồng kiểm soát, mỗi bên tham gia liên doanh được nhận sản phẩm hoặc doanh thu từ việc sử dụng và khai thác tài sản đồng kiểm soát và chịu một phần chi phí phát sinh theo thỏa thuận trong hợp đồng.

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

Các bên tham gia liên doanh cùng mở sổ kế toán để ghi chép và phản ánh trong Báo cáo tài chính riêng của mình các nội dung sau đây:

- Tài sản góp vốn liên doanh và chịu sự kiểm soát của bên góp vốn liên doanh;
- Các khoản nợ phải trả phải gánh chịu;
- Doanh thu được chia từ việc bán hàng hoặc cung cấp dịch vụ của liên doanh;

- Chi phí phải gánh chịu.

Các bên thực hiện phân chia doanh thu từ việc bán hàng hoặc cung cấp dịch vụ của liên doanh, phân chia chi phí chung theo các thỏa thuận trong Hợp đồng liên doanh.

Các khoản trả trước

Chi phí trả trước bao gồm các chi phí thực tế đã phát sinh nhưng có liên quan đến kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh của nhiều kỳ kế toán. Chi phí trả trước bao gồm khoản trả trước tiền thuê đất, chi phí thành lập và các khoản chi phí trả trước khác.

Tiền thuê đất thể hiện số tiền thuê đất đã được trả trước. Tiền thuê đất trả trước được phân bổ vào Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh theo phương pháp đường thẳng tương ứng với thời gian thuê.

Các khoản chi phí trả trước khác bao gồm giá trị công cụ, dụng cụ, linh kiện loại nhỏ đã xuất dùng, các chi phí quảng cáo và chi phí đào tạo phát sinh trong giai đoạn trước khi Công ty đi vào hoạt động chính thức và được coi là có khả năng đem lại lợi ích kinh tế trong tương lai cho Công ty. Các chi phí này được vốn hóa dưới hình thức các khoản trả trước và được phân bổ vào Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh, sử dụng phương pháp đường thẳng theo các quy định kế toán hiện hành.

Các khoản nợ phải trả

Các khoản nợ phải trả được theo dõi theo kỳ hạn phải trả, đối tượng phải trả và các yếu tố khác theo nhu cầu quản lý của Công ty.

Các khoản phải trả cho hàng hóa dịch vụ đã nhận được từ người bán hoặc đã được cung cấp cho người mua trong năm báo cáo nhưng thực tế chưa chi trả và các khoản phải trả khác như tiền lương nghỉ phép, chi phí trong thời gian ngừng sản xuất theo mùa, vụ, chi phí lãi tiền vay phải trả... được ghi nhận vào chi phí sản xuất, kinh doanh của năm báo cáo.

Việc ghi nhận các khoản chi phí phải trả vào chi phí sản xuất, kinh doanh trong năm được thực hiện theo nguyên tắc phù hợp giữa doanh thu và chi phí phát sinh trong năm. Các khoản chi phí phải trả sẽ được quyết toán với số chi phí thực tế phát sinh. Số chênh lệch giữa số trích trước và chi phí thực tế được hoàn nhập.

Doanh thu chưa thực hiện

Doanh thu chưa thực hiện gồm doanh thu nhận trước như: trả góp theo cam kết với giá bán trả tiền ngay hoặc trả theo tiến độ thu tiền của căn hộ...

Doanh thu chưa thực hiện được kết chuyển vào Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ khi đủ điều kiện bàn giao căn hộ theo quy định.

Vốn chủ sở hữu

Vốn đầu tư của chủ sở hữu được ghi nhận theo số vốn thực góp của chủ sở hữu.

Vốn khác thuộc Vốn chủ sở hữu phản ánh số vốn kinh doanh được hình thành do bổ sung từ kết quả hoạt động kinh doanh hoặc do được tặng, biếu, tài trợ, đánh giá lại tài sản (nếu được phép ghi tăng giảm Vốn đầu tư của chủ sở hữu).

Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối là số lợi nhuận từ các hoạt động của doanh nghiệp sau khi trừ (-) các khoản điều chỉnh do áp dụng hồi tố thay đổi chính sách kế toán và điều chỉnh hồi tố sai sót trọng yếu của các năm trước.

Doanh thu bán hàng

Doanh thu bán hàng được ghi nhận khi đồng thời thỏa mãn tất cả năm (5) điều kiện sau:

- Công ty đã chuyển giao phần lớn rủi ro và lợi ích gắn liền với quyền sở hữu sản phẩm hoặc hàng hóa cho người mua;
- Công ty không còn nắm giữ quyền quản lý hàng hóa như người sở hữu hàng hóa hoặc quyền kiểm soát hàng hóa;
- Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn;
- Công ty sẽ thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch bán hàng;
- Xác định được chi phí liên quan đến giao dịch bán hàng.

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 kỳ theo kết quả phần công việc đã hoàn thành vào ngày lập Bảng cân đối kế toán của kỳ đó. Kết quả của giao dịch cung cấp dịch vụ được xác định khi thỏa mãn tất cả bốn (4) điều kiện sau:

- Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn;
- Có khả năng thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch cung cấp dịch vụ đó;
- Xác định được phần công việc đã hoàn thành tại ngày của Bảng cân đối kế toán; và
- Xác định được chi phí phát sinh cho giao dịch và chi phí để hoàn thành giao dịch cung cấp dịch vụ đó.

Phần công việc cung cấp dịch vụ đã hoàn thành được xác định theo phương pháp đánh giá công việc hoàn thành.

Doanh thu bán bất động sản Công ty là chủ đầu tư được ghi nhận khi đồng thời thỏa mãn tất cả năm (5) điều kiện sau:

- 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;
- Công ty không còn nắm giữ quyền quản lý bất động sản như người sở hữu bất động sản hoặc quyền kiểm soát bất động sản;
- Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn;
- Công ty đã thu được hoặc sẽ thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch bán bất động sản;
- Xác định được chi phí liên quan đến giao dịch bán bất động sản.

Trường hợp bán hàng hóa bất động sản theo hình thức khách hàng tự hoàn thiện hoặc Công ty hoàn thiện theo yêu cầu của khách hàng thì được ghi doanh thu khi hoàn thành bàn giao phần xây thô cho khách hàng.

Đối với bất động sản phân lô bán nền đã chuyển giao nền đất cho khách hàng, Công ty được ghi nhận doanh thu với phần nền đất đã bán khi thỏa mãn đồng thời các điều kiện sau:

- Chuyển giao rủi ro và lợi ích gắn liền với quyền sử dụng đất cho người mua;
- Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn;
- Xác định được chi phí liên quan đến giao dịch bán nền đất;
- Công ty đã thu hoặc chắc chắn thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch bán nền đất.

Doanh thu hoạt động tài chính

Doanh thu phát sinh từ tiền lãi, tiền bản quyền, cổ tức, lợi nhuận được chia và các khoản doanh thu hoạt động tài chính khác được ghi nhận khi thỏa mãn đồng thời hai (2) điều kiện sau:

- Có khả năng thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch đó;
- Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn;

Cổ tức, lợi nhuận được chia được ghi nhận khi Công ty được quyền nhận cổ tức hoặc được quyền nhận lợi nhuận từ việc góp vốn.

Cổ phiếu thưởng hay cổ tức trả bằng cổ phiếu: Không ghi nhận khoản thu nhập khi quyền được nhận cổ phiếu thưởng hay cổ tức bằng cổ phiếu được xác lập, số lượng cổ phiếu thưởng hay cổ tức bằng cổ phiếu nhận được thuyết minh trên Báo cáo tài chính hợp nhất có liên quan.

Giá vốn hàng bán

Giá vốn hàng bán trong kỳ được ghi nhận phù hợp với doanh thu phát sinh trong kỳ và đảm bảo tuân thủ nguyên tắc thận trọng. Các trường hợp hao hụt vật tư hàng hóa vượt định mức, chi phí vượt định mức bình thường, hàng tồn kho bị mất mát sau khi đã trừ đi phần trách nhiệm của tập thể, cá nhân có liên quan,... được ghi nhận đầy đủ, kịp thời vào giá vốn hàng bán trong năm.

Chi phí tài chính

Các khoản chi phí được ghi nhận vào chi phí tài chính gồm:

- Chi phí hoặc các khoản lỗ liên quan đến các hoạt động đầu tư tài chính;
- Các khoản lỗ do thanh lý, chuyển nhượng chứng khoán ngắn hạn, chi phí giao dịch bán chứng khoán;
- Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh, dự phòng tổn thất đầu tư vào đơn vị khác, khoản lỗ phát sinh khi bán ngoại tệ, lỗ tỷ giá hối đoái...

Các khoản trên được ghi nhận theo tổng số phát sinh trong năm không bù trừ với doanh thu hoạt động tài chính.

Thuế

Thuế thu nhập doanh nghiệp thể hiện tổng giá trị của số thuế phải trả hiện tại và số thuế hoãn lại.

Số thuế phải trả hiện tại được tính dựa trên thu nhập chịu thuế trong năm. Thu nhập chịu thuế khác với lợi nhuận thuần được trình bày trên Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh vì thu nhập chịu thuế không bao gồm các khoản thu nhập hay chi phí tính thuế hoặc được khấu trừ trong các năm khác (bao gồm cả lỗ mang sang, nếu có) và ngoài ra không bao gồm các chỉ tiêu không chịu thuế hoặc không được khấu trừ.

Thuế thu nhập hoãn lại được tính trên các khoản chênh lệch giữa giá trị ghi sổ và cơ sở tính thuế thu nhập của các khoản mục tài sản hoặc công nợ trên báo cáo tài chính và được ghi nhận theo phương pháp Bảng cân đối kế toán. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả phải được ghi nhận cho tất cả các khoản chênh lệch tạm thời còn tài sản thuế thu nhập hoãn lại chỉ được ghi nhận khi chắc chắn có đủ lợi nhuận tính thuế trong tương lai để khấu trừ các khoản chênh lệch tạm thời.

Thuế thu nhập hoãn lại được xác định theo thuế suất dự tính sẽ áp dụng cho năm tài sản được thu hồi hay nợ phải trả được thanh toán. Thuế thu nhập hoãn lại được ghi nhận vào Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh và chỉ ghi vào vốn chủ sở hữu khi khoản thuế đó có liên quan đến các khoản mục được ghi thẳng vào vốn chủ sở hữu.

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

Việc xác định thuế thu nhập của Công ty căn cứ vào các quy định hiện hành về thuế. Tuy nhiên, những quy định này thay đổi theo từng thời kỳ và việc xác định sau cùng về thuế thu nhập doanh nghiệp tùy thuộc vào kết quả kiểm tra của cơ quan thuế có thẩm quyền.

Các loại thuế khác được áp dụng theo các luật thuế hiện hành tại Việt Nam.

Các bên liên quan

Trong việc xem xét từng mối quan hệ của các bên liên quan để phục vụ cho việc lập và trình bày Báo cáo tài chính riêng, Công ty chú ý tới bản chất của mối quan hệ hơn là hình thức pháp lý của các quan hệ đó.

II. THÔNG TIN CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRONG BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH

01. Tổng doanh thu:

	06 tháng đầu năm 2023 VND	06 tháng đầu năm 2022 VND
Công ty mẹ - TCty Địa ốc Sài Gòn TNHH MTV	130.580.347.172	129.427.193.182
Công ty TNHH MTV Địa ốc Bình Thạnh	9.735.026.434	11.149.963.207
Công ty Cổ phần PT địa ốc Sài Gòn 5	7.108.527.775	12.957.824.572
Công ty Cổ phần Địa ốc 10	262.684.126	2.511.355.424
Công ty Cổ phần Địa ốc Tân Bình	7.184.976.773	14.296.520.870
Công ty CP ĐTXD Kinh doanh Nhà Sài Gòn	25.287.295.632	24.011.741.182
Điều chỉnh theo KTNN		
Cộng	**180.158.857.912**	**194.354.598.437**

0.2 Giá vốn hàng bán

	06 tháng đầu năm 2023 *VND*	06 tháng đầu năm 2022 *VND*
Công ty mẹ - TCty Địa ốc Sài Gòn TNHH MTV	15.455.315.646	27.424.541.481
Công ty TNHH MTV Địa ốc Bình Thạnh	1.888.237.880	3.376.307.022
Công ty Cổ phần PT địa ốc Sài Gòn 5	1.703.107.272	8.460.717.283
Công ty Cổ phần Địa ốc 10	0	1.642.139.074
Công ty Cổ phần Địa ốc Tân Bình	1.562.870.066	5.184.510.937
Công ty CP ĐTXD Kinh doanh Nhà Sài Gòn	14.389.618.241	12.939.858.353
Điều chỉnh theo KTNN		
Cộng	**34.999.149.105**	**59.028.074.150**

03. Chi phí tài chính:

	06 tháng đầu năm 2023 *VND*	06 tháng đầu năm 2022 *VND*
Công ty mẹ - TCty Địa ốc Sài Gòn TNHH MTV	5.722.772.057	2.070.532.878
Công ty TNHH MTV Địa ốc Bình Thạnh	0	3.600.000
Công ty Cổ phần PT địa ốc Sài Gòn 5	1.770.824.939	934.760.291
Công ty Cổ phần Địa ốc 10	0	0
Công ty Cổ phần Địa ốc Tân Bình	0	0
Công ty CP ĐTXD Kinh doanh Nhà Sài Gòn	2.420.439.387	2.241.281.679
Điều chỉnh theo KTNN		
Cộng	**9.914.036.383**	**5.250.174.848**

0.4 Chi phí khác:

	06 tháng đầu năm 2023	06 tháng đầu năm 2022
	VND	*VND*
Công ty mẹ - TCty Địa ốc Sài Gòn TNHH MTV	2.912.901.237	471.617.835
Công ty TNHH MTV Địa ốc Bình Thạnh	79.007.364	235.714.655
Công ty Cổ phần PT địa ốc Sài Gòn 5	20.783.527	304.630
Công ty Cổ phần Địa ốc 10	9.976.256	2.193.314.639
Công ty Cổ phần Địa ốc Tân Bình	98.730.536	131.861.912
Công ty CP ĐTXD Kinh doanh Nhà Sài Gòn	61.913.327	39.876.601
Điều chỉnh theo KTNN		
Cộng	**3.183.312.247**	**3.072.690.272**

0.5 Lợi nhuận trước thuế:

	06 tháng đầu năm 2023	06 tháng đầu năm 2022
	VND	*VND*
Công ty mẹ - TCty Địa ốc Sài Gòn TNHH MTV	86.464.628.858	192.638.673.116
Công ty TNHH MTV Địa ốc Bình Thạnh	3.004.337.014	2.851.971.330
Công ty Cổ phần PT địa ốc Sài Gòn 5	(5.167.762.287)	(6.094.066.732)
Công ty Cổ phần Địa ốc 10	(1.547.353.958)	(3.470.883.676)
Công ty Cổ phần Địa ốc Tân Bình	(3.057.779)	2.705.828.894
Công ty CP ĐTXD Kinh doanh Nhà Sài Gòn	461.440.339	1.541.250.987
Điều chỉnh theo KTNN		
Cộng	**83.212.232.187**	**190.172.773.919**

06. Lợi nhuận sau thuế:

	06 tháng đầu năm 2023	06 tháng đầu năm 2022
	VND	*VND*
Công ty mẹ - TCty Địa ốc Sài Gòn TNHH MTV	86.464.628.858	190.386.547.616
Công ty TNHH MTV Địa ốc Bình Thạnh	2.403.469.611	2.223.054.610
Công ty Cổ phần PT địa ốc Sài Gòn 5	(5.167.762.287)	(6.094.066.732)
Công ty Cổ phần Địa ốc 10	(1.547.353.958)	(3.470.883.676)
Công ty Cổ phần Địa ốc Tân Bình	(3.057.779)	2.152.340.715

Công ty CP ĐTXD Kinh doanh Nhà Sài Gòn		1.541.250.987
Điều chỉnh theo KTNN		
Cộng	**82.611.364.784**	**186.738.243.520**

TP.HCM,ngày 12 tháng 9 năm 2023

Người lập	Kế toán trưởng	Tổng Giám đốc
Dương Quang Thịnh	**Nguyễn Thị Huệ**	**Nguyễn Tương Minh**

TỔNG CÔNG TY ĐỊA ỐC SÀI GÒN TRÁCH NHIỆM HỮU HẠN MỘT THÀNH VIÊN
M.S.D.N: 0301479... C.T.T.N.H.H
QUẬN 1 - T.P HỒ CHÍ MINH

TỔNG CÔNG TY ĐỊA ỐC SÀI GÒN - TNHH MỘT THÀNH VIÊN

Số 41 Sương Nguyệt Ánh, Phường Bến Thành, Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam

BÁO CÁO KẾT QUẢ KINH DOANH HỢP NHẤT (Chưa kiểm toán)

Tại ngày 30 tháng 6 năm 2023

Đơn vị tính: Đồng

STT	CHỈ TIÊU	Mã số	06 tháng đầu năm 2023	06 tháng đầu năm 2022
1.	**Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ**	**01**	**62.319.588.192**	**104.403.786.307**
2.	Các khoản giảm trừ doanh thu	02	2.727.273	462.676.098
3.	**Doanh thu thuần bán hàng và cung cấp dịch vụ**	**10**	**62.316.860.919**	**103.941.110.209**
	(10=01-02)			
4.	**Giá vốn hàng bán**	**11**	**34.999.149.105**	59.028.074.150
5.	**Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ**	**20**	**27.317.711.814**	**44.913.036.059**
	(20=10-11)		-	
6.	Doanh thu hoạt động tài chính	21	115.274.237.149	87.896.421.067
7.	Chi phí tài chính	22	9.914.036.383	5.250.174.848
	Trong đó: Chi phí lãi vay	*23*	*3.942.406.901*	*2.241.281.679*
8.	Phần lãi hoặc lỗ trong công ty liên doanh, liên kết	24	-	110.489.548.109
9.	Chi phí bán hàng	25	383.923.590	1.158.239.499
10.	Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	48.466.204.400	46.162.193.858
11.	**Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh**	**30**	**83.827.784.590**	**190.728.397.030**
	(30=20+(21-22)+24-(25+26))			
12.	Thu nhập khác	31	2.567.759.844	2.517.067.161
13.	Chi phí khác	32	3.183.312.247	3.072.690.272
14.	**Lợi nhuận khác**	**40**	**(615.552.403)**	**(555.623.111)**
	(40=31-32)			
15.	**Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế**	**50**	**83.212.232.187**	**190.172.773.919**
	(50=30+40)			
16.	Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	51	591.092.051	1.521.510.763
17.	Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại	52	9.775.352	1.913.019.636
18.	**Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp**	**60**	**82.611.364.784**	**186.738.243.520**
	(60=50-51-52)			
19.	**Lợi nhuận sau thuế của Công ty mẹ**	**61**	**80.668.320.357**	**185.640.287.647**
20.	**Lợi nhuận sau thuế của Cổ đông không kiểm soát**	62	**1.943.044.427**	**1.097.955.873**
21.	**Lãi cơ bản trên cổ phiếu**	**70**		

Người lập	Kế toán trưởng	Thủ trưởng đơn vị
Dương Quang Thịnh	Nguyễn Thị Huệ	Nguyễn Tương Minh

TỔNG CÔNG TY ĐỊA ỐC SÀI GÒN TRÁCH NHIỆM HỮU HẠN MỘT THÀNH VIÊN

TỔNG CÔNG TY ĐỊA ỐC SÀI GÒN - TNHH MỘT THÀNH VIÊN
Số 41 Sương Nguyệt Ánh, Phường Bến Thành, Quận 1, Thành phố
Hồ Chí Minh, Việt Nam

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT (Chưa kiểm toán)

Tại ngày 30 tháng 6 năm 2023

Đơn vị tính: Đồng

STT	CHỈ TIÊU	Mã số	06 tháng đầu năm 2023	Năm 2022
I.	**LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH**			
1.	Tiền thu từ bán hàng, cung cấp dịch vụ và doanh thu khác	01	120.905.054.570	331.865.149.347
2.	Tiền chi trả cho người cung cấp hàng hóa, dịch vụ	02	(48.262.914.303)	(127.237.620.670)
3.	Tiền chi trả cho người lao động	03	(26.054.577.384)	(49.452.944.408)
4.	Tiền lãi vay đã trả	04	(2.612.425.138)	(4.294.820.119)
5.	Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	05	(1.267.097.440)	(7.552.291.083)
6.	Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh	06	138.527.314.671	135.281.413.069
7.	Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh	07	(144.662.930.518)	(270.872.129.392)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh		***20***	***36.572.424.458***	***7.736.756.744***
II.	**LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ**			
1.	Tiền chi để mua sắm, xây dựng tài sản cố định và các tài sản dài hạn khác	21	(45.603.540)	(4.665.149.817)
2.	Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán tài sản cố định và các tài sản dài hạn khác	22	232.687.227	33.393.637
3.	Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị	23	(755.389.946.474)	(274.893.879.758)
4.	Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn	24	187.831.471.038	20.281.522.970
5.	Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	25	-	-
6	Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	26	-	-
7	Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27	9.135.558.006	306.733.518.465
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư		***30***	***(558.235.833.743)***	***47.489.405.497***
III.	**LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH**			
1	Tiền thu từ phát hành cổ phiếu, nhận vốn góp của chủ sở hữu	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 vay ngắn hạn, dài hạn nhận được	33	-	32.032.365.850
4	Tiền thu từ đi vay	34	81.754.224.356	82.054.677.177
5	Tiền trả nợ gốc vay	35	(73.890.648.834)	(113.708.368.812)
6	Tiền trả nợ gốc thuê tài chính	36	-	-
7	Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu	37	(4.027.634.354)	(46.701.296.801)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính		***40***	**3.835.941.168**	**(46.322.622.586)**
Lưu chuyển tiền thuần trong năm (50=20+30+40)		**50**	**(517.827.468.117)**	**8.903.539.655**
Tiền và tương đương tiền đầu năm		**60**	**840.692.487.504**	**831.788.947.849**

Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ	61	-	-
Tiền và tương đương tiền cuối năm (70=50+60+61)	**70**	**322.865.019.387**	**840.692.487.504**

Người lập	Kế toán trưởng	Thủ trưởng đơn vị
Dương Quang Thịnh	Nguyễn Thị Huệ	Nguyễn Tương Minh

TỔNG CÔNG TY ĐỊA ỐC SÀI GÒN TRÁCH NHIỆM HỮU HẠN MỘT THÀNH VIÊN

TỔNG CÔNG TY ĐỊA ỐC SÀI GÒN - TNHH MỘT THÀNH VIÊN
Số 41 Sương Nguyệt Ánh, Phường Bến Thành, Quận 1, Thành phố
Hồ Chí Minh, Việt Nam

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT (Chưa kiểm toán)

Tại ngày 30 tháng 6 năm 2023

Đơn vị tính: Đồng

STT	TÀI SẢN	Mã số	06 tháng đầu năm 2023	Năm 2022
A.	**TÀI SẢN NGẮN HẠN**	**100**	**5.280.412.542.005**	**5.224.509.086.022**
I.	**Tiền và các khoản tương đương tiền**	**110**	**322.865.019.387**	**840.692.487.504**
	Tiền	111	114.023.527.833	118.561.477.555
	Các khoản tương đương tiền	112	208.841.491.554	722.131.009.949
II.	**Đầu tư tài chính ngắn hạn**	**120**	**916.066.785.401**	**368.764.515.225**
	Chứng khoán kinh doanh	121		
	Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh	122	-	-
	Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	123	916.066.785.401	368.764.515.225
III.	**Các khoản phải thu ngắn hạn**	**130**	**1.162.413.470.420**	**1.173.152.520.848**
	Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	570.045.863.425	590.190.849.765
	Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	54.070.793.492	51.264.074.395
	Phải thu nội bộ ngắn hạn	133	-	-
	Phải thu theo tiến độ kế hoạch hợp đồng xây dựng	134	-	-
	Phải thu về cho vay ngắn hạn	135	25.275.446.787	24.535.282.934
	Phải thu ngắn hạn khác	136	538.845.051.078	532.985.998.116
	Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	137	(25.823.684.362)	(25.823.684.362)
	Tài sản thiếu chờ xử lý	139	-	-
IV.	**Hàng tồn kho**	**140**	**2.759.798.506.824**	**2.737.518.754.631**
	Hàng tồn kho	141	2.759.798.506.824	2.737.518.754.631
	Dự phòng giảm giá hàng tồn kho	149	-	-
V.	**Tài sản ngắn hạn khác**	**150**	**119.268.759.973**	**104.380.807.814**
	Chi phí trả trước ngắn hạn	151	59.664.336.030	60.249.550.882
	Thuế giá trị gia tăng được khấu trừ	152	9.008.306.430	8.959.846.289
	Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	153	50.596.117.513	35.171.410.643
	Giao dịch mua bán lại trái phiếu Chính phủ	154	-	-
	Tài sản ngắn hạn khác	155	-	-
B.	**TÀI SẢN DÀI HẠN**	**200**	**3.209.496.690.832**	**2.708.515.102.266**
I.	**Các khoản phải thu dài hạn**	**210**	**142.824.718.643**	**142.905.894.843**
	Phải thu dài hạn của khách hàng	211	62.950.606.327	63.031.782.527
	Phải thu dài hạn khác	216	82.371.908.992	82.371.908.992
	Dự phòng phải thu dài hạn khó đòi	219	(2.497.796.676)	(2.497.796.676)
II.	**Tài sản cố định**	**220**	**29.304.918.650**	**30.158.478.998**
	Tài sản cố định hữu hình	221	**12.573.885.008**	**13.214.692.071**
	Nguyên giá	*222*	61.845.598.778	61.745.890.096
	Giá trị hao mòn luỹ kế	*223*	(49.271.713.770)	(48.531.198.025)
	Tài sản cố định thuê tài chính	224		
	Nguyên giá	*225*		
	Giá trị hao mòn luỹ kế	*226*		
	Tài sản cố định vô hình	227	16.731.033.642	16.943.786.927
	Nguyên giá	*228*	22.688.678.134	22.513.678.134
	Giá trị hao mòn luỹ kế	*229*	(5.957.644.492)	(5.569.891.207)

TỔNG CÔNG TY ĐỊA ỐC SÀI GÒN - TNHH MỘT THÀNH VIÊN

Số 41 Sương Nguyệt Ánh, Phường Bến Thành, Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT (Chưa kiểm toán)

Tại ngày 30 tháng 6 năm 2023

Đơn vị tính: Đồng

STT	TÀI SẢN	Mã số	06 tháng đầu năm 2023	Năm 2022
III.	**Bất động sản đầu tư**	**230**	**159.197.479.391**	**165.264.995.157**
-	Nguyên giá	231	287.468.625.166	289.360.395.002
-	Giá trị hao mòn luỹ kế	232	(128.271.145.775)	(124.095.399.845)
IV.	**Tài sản dở dang dài hạn**	**240**	**529.277.047.473**	**528.158.091.490**
	Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang dài hạn	241	346.743.405.605	346.351.035.342
	Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang dài hạn		346.743.405.605	346.351.035.342
	Dự phòng giảm giá hàng tồn kho		-	-
	Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	242	182.533.641.868	181.807.056.148
V.	**Đầu tư tài chính dài hạn**	**250**	**2.255.844.242.618**	**1.742.754.865.646**
	Đầu tư vào công ty con	251	486.776.376.972	-
	Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết	252	1.281.324.547.777	1.281.324.547.777
	Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	253	529.559.697.407	529.559.697.407
	Dự phòng giảm giá đầu tư tài chính dài hạn	254	(76.816.379.538)	(71.129.379.538)
	Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	255	35.000.000.000	3.000.000.000
VI.	**Tài sản dài hạn khác**	**260**	**93.048.284.057**	**99.272.776.132**
	Chi phí trả trước dài hạn	261	71.994.771.934	78.195.122.278
	Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	262	21.053.512.123	21.077.653.854
	Thiết bị, vật tư, phụ tùng thay thế dài hạn	263	-	-
	Tài sản dài hạn khác	268	-	-
	Lợi thế thương mại	269	-	-
	TỔNG CỘNG TÀI SẢN (270 = 100 + 200)	**270**	**8.489.909.232.837**	**7.933.024.188.288**
C.	**NỢ PHẢI TRẢ**	**300**	**2.737.163.941.368**	**2.698.304.532.690**
I.	**Nợ ngắn hạn**	**310**	**1.253.238.660.547**	**1.221.102.102.304**
	Phải trả người bán ngắn hạn	311	141.834.905.972	145.317.018.476
	Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312	62.350.422.408	68.582.406.224
	Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313	86.470.722.295	46.994.781.741
	Phải trả người lao động	314	7.960.576.870	11.886.350.254
	Chi phí phải trả ngắn hạn	315	135.500.329.482	146.137.062.708
	Phải trả nội bộ ngắn hạn	316	99.903.181	99.903.181
	Phải trả theo tiến độ kế hoạch hợp đồng xây dựng	317	-	-
	Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	318	38.219.210.819	36.111.786.969
	Phải trả ngắn hạn khác	319	383.218.139.593	381.606.038.298
	Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	320	386.854.021.352	373.525.527.203
	Dự phòng phải trả ngắn hạn	321	-	-
	Quỹ khen thưởng, phúc lợi	322	10.730.428.575	10.841.227.250
	Quỹ bình ổn giá	323	-	-
	Giao dịch mua bán lại trái phiếu Chính phủ	324	-	-
II.	**Nợ dài hạn**	**330**	**1.483.925.280.821**	**1.477.202.430.386**
	Phải trả người bán dài hạn	331	-	-
	Người mua trả tiền trước dài hạn	332	14.381.659.200	14.353.365.000
	Chi phí phải trả dài hạn	333	27.157.284.568	27.157.284.568

TỔNG CÔNG TY ĐỊA ỐC SÀI GÒN - TNHH MỘT THÀNH VIÊN
Số 41 Sương Nguyệt Ánh, Phường Bến Thành, Quận 1, Thành phố
Hồ Chí Minh, Việt Nam

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT (Chưa kiểm toán)
Tại ngày 30 tháng 6 năm 2023

Đơn vị tính: Đồng

STT	TÀI SẢN	Mã số	06 tháng đầu năm 2023	Năm 2022
	Doanh thu chưa thực hiện dài hạn	336	85.037.717.402	83.731.846.545
	Phải trả dài hạn khác	337	1.102.538.722.743	1.096.945.902.475
	Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	338	226.750.000.000	226.750.000.000
	Dự phòng phải trả dài hạn	342	25.149.896.908	25.354.031.798
	Quỹ phát triển khoa học và công nghệ	343	2.910.000.000	2.910.000.000
D.	**VỐN CHỦ SỞ HỮU**	**400**	**5.752.745.291.469**	**5.234.719.655.598**
I.	**Vốn chủ sở hữu**	**410**	**5.747.633.280.823**	**5.229.607.644.952**
	Vốn góp của chủ sở hữu	411	4.497.742.271.382	3.940.339.865.326
	Thặng dư vốn cổ phần	412	27.900.000	27.900.000
	Quyền chọn chuyển đổi trái phiếu	413	-	-
	Vốn khác của chủ sở hữu	414	11.774.422	11.774.422
	Cổ phiếu quỹ	415	-	-
	Chênh lệch đánh giá lại tài sản	416	-	-
	Chênh lệch tỷ giá hối đoái	417	-	-
	Quỹ đầu tư phát triển	418	1.173.004.351.478	1.149.472.224.198
	Quỹ hỗ trợ xắp xếp doanh nghiệp	419	-	-
	Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu	420	-	-
	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	421	66.138.817.331	60.329.851.922
	LNST chưa phân phối lũy kến đến cuối năm trước	*421a*	71.935.125.832	59.549.726.150
	LNST chưa phân phối kỳ này	*421b*	(5.796.308.501)	780.125.772
	Nguồn vốn đầu tư xây dựng cơ bản	422	-	-
	Lợi ích cổ đông không kiểm soát	429	10.708.166.210	79.426.029.084
II.	**Nguồn kinh phí và quỹ khác**	**430**	**5.112.010.646**	**5.112.010.646**
	Nguồn kinh phí	431	-	-
	Nguồn kinh phí đã hình thành TSCĐ	432	5.112.010.646	5.112.010.646
TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN (440 = 300+ 400)		**440**	**8.489.909.232.837**	**7.933.024.188.288**

Người lập	Kế toán trưởng	Thủ trưởng đơn vị
Dương Quang Thịnh	Nguyễn Thị Huệ	Nguyễn Tương Minh

ỦY BAN NHÂN DÂN TP. HỒ CHÍ MINH
TỔNG CÔNG TY ĐỊA ỐC SÀI GÒN TNHH MTV

Phụ lục số 03

Mẫu số 1

BÁO CÁO CHỈ TIÊU NGOẠI BẢNG - HỢP NHẤT
KỲ BÁO CÁO QUÝ 2/2023

D : ghi số dư của khoản mục ; P : ghi số phát sinh trong kỳ báo cáo

(Ban hành kèm theo Thông tư số 16/2023/TT-BTC ngày 17 tháng 03 năm 2023 của Bộ Trưởng Bộ Tài Chính)

CHỈ TIÊU	Mã chỉ tiêu	Thuyết minh	Kỳ này / Số cuối kỳ	Kỳ trước/ Số đầu kỳ
1. Nợ phải thu khó đòi	110	D (đồng)	**28.886.719.088**	**28.886.719.088**
a) Nợ phải thu khó đòi phát sinh trong kỳ	111	P (đồng)	-	18.457.902.364
b) Nợ phải thu khó đòi đã xử lýtrong kỳ	112	P (đồng)	-	14.769.320
2. Vay và nợ ngắn hạn trong nước	**120**	**D (đồng)**	**386.854.021.352**	**373.525.527.203**
a). Vay ngắn hạn các tổ chức tín dụng	121	D (đồng)	98.276.635.545	102.823.527.203
b) Các khoản vay và nợ ngắn hạn còn lại	122	D (đồng)	288.577.385.807	270.702.000.000
3. Vay và nợ ngắn hạn nước ngoài	130	D (đồng)	-	-
a). Vay ngắn hạn các tổ chức tín dụng	131	D (đồng)	-	-
b) Các khoản vay ngắn hạn khác còn lại	132	D (đồng)	-	-
4. Vay và nợ dài hạn trong nước	**140**	**D (đồng)**	**226.750.000.000**	**226.750.000.000**
a) Vay dài hạn các NHTM, TCTD	141	D (đồng)	26.750.000.000	26.750.000.000
b) Phát hành trái phiếu (không bao gồm trái phiếu chuyển đổi)	142	D (đồng)	-	-
c) Thuế tài chính dài hạn trong nước .	143	D (đồng)	-	-
d) Các khoản vay dài hạn trong nước khác.	144	D (đồng)	200.000.000.000	200.000.000.000
5. Vay và nợ dài hạn nước ngoài	150	D (đồng)	-	-
a) Vay lại vốn ODA của Chính phủ	151	D (đồng)	-	-
b) Vay nước ngoài được Chính phủ bảo lãnh	152	D (đồng)	-	-
c) Vay nước ngoài theo hình thức tự vay, tự trả	153	D (đồng)	-	-
d) Phát hành trái phiếu (không bao gồm trái phiếu chuyển đổi)	154	D (đồng)	-	-
e) Các khoản vay nước ngoài còn lại .	155	D (đồng)	-	-
6. Nợ phải trả quá hạn			-	-
7. Thuế và các khoản phát sinh còn phải nộp NSNN kỳ trước chuyển sang	1	D (đồng)	**11.823.371.098**	**(31.203.407.424)**
8. Vốn điều lệ	200	D (đồng)	**3.203.108.000.000**	**3.203.108.000.000**
9. Thuế và các khoản phát sinh phải nộp NSNN	300	P (đồng)	**65.015.225.577**	**165.215.483.308**
a) Nộp NSNN từ hoạt động kinh doanh nội địa	310	P (đồng)	19.003.738.265	83.434.875.380
b) Nộp NSNN từ hoạt động kinh doanh XNK	330	P (đồng)	0	0

CHỈ TIÊU	Mã chỉ tiêu	Thuyết minh	Kỳ này / Số cuối kỳ	Kỳ trước/ Số đầu kỳ
c) Lợi nhuận/ cổ tức phát sinh phải nộp NSNN	351	P (đồng)	46.011.487.312	81.780.607.928
10. Thuế và các khoản phát sinh đã nộp NSNN	400	P (đồng)	**40.963.991.893**	**122.188.704.786**
- Trong đó: Lợi nhuận/ cổ tức đã nộp NSNN	352	P (đồng)	15.257.991.313	43.917.129.796
11. Thuế và các khoản còn phải nộp NSNN chuyển kỳ sau	360	D (đồng)	**35.874.604.782**	**11.823.371.098**
12. Tổng quỹ lương trong kỳ		P (đồng)	**22.502.231.530**	**42.941.679.602**
13. Số lao động trong kỳ		P (đồng)	**302**	**310**
14. Tiền lương bình quân người/kỳ		P (đồng)	**12.418.450**	**11.543.462**

Ngày 12 tháng 9 năm 2023

Tổng giám đốc

TỔNG CÔNG TY ĐỊA ỐC SÀI GÒN - TRÁCH NHIỆM HỮU HẠN MỘT THÀNH VIÊN

Nguyễn Tương Minh