

THƯ MỜI

THAM DỰ ĐẠI HỘI ĐỒNG CỔ ĐÔNG THƯỜNG NIÊN

NĂM 2023

Kính gửi: Ông/Bà **XXX**

Địa chỉ: **XXX**

Điện thoại: **XXX**

Mã số cổ đông: **XXX**

Số ĐKSH: **XXX**

Ngày cấp: **XXX**

Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Sài Gòn 3 Group (GCNĐKDN số 0315205307 cấp lần đầu ngày 06/08/2018, đăng ký thay đổi lần thứ 5 ngày 22/03/2021) trân trọng thông báo và kính mời: Quý Cổ đông đến tham dự cuộc họp Đại Hội Đồng Cổ Đông thường niên năm 2023 được tổ chức như sau:

Thời gian : **08 giờ 30 - Thứ Tư, ngày 17/05/2023.**

Địa điểm : **Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Sài Gòn 3 Group**
47 đường số 17, Khu phố 3, P. Hiệp Bình Phước, TP.Thủ Đức, TP.HCM

Tài liệu đại hội : Tài liệu họp được đăng tải trên trang thông tin điện tử của Công ty tại đường dẫn: [https://saigon3group.com.vn/Quan hệ cổ đông/Hop Đại hội đồng cổ đông](https://saigon3group.com.vn/Quan%20he%20co%20dong/Hop%20Dai%20hoi%20dong%20co%20dong).

Rất mong sự hiện diện đông đủ của Quý vị để Đại hội được thành công tốt đẹp.

Hân hạnh được đón tiếp.

TP.HCM, ngày 26 tháng 04 năm 2023

TM. HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ
CHỦ TỊCH HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ



PHẠM XUÂN HỒNG

Ghi chú:

- Vui lòng mang theo Thư mời và CMND/CCCD/Hộ chiếu khi đến tham dự Đại hội.
- Trường hợp không thể tham dự Đại hội, Quý Cổ đông có thể ủy quyền bằng Giấy ủy quyền.
- Vui lòng xác nhận tham dự hoặc ủy quyền tham dự Đại hội bằng điện thoại hoặc email theo thông tin:

Người nhận : **Trần Thị Ngọc Diễm**

Điện thoại : **(028) 3727 1140 (Ext.257) - 0903 162 054**

Email : info@saigon3group.com.vn



GIẤY ỦY QUYỀN

THAM DỰ ĐẠI HỘI ĐỒNG CỔ ĐÔNG THƯỜNG NIÊN NĂM 2023

Kính gửi: Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Sài Gòn 3 Group

- Mã số cổ đông:
 - Tên cổ đông:
 - Số ĐKSH:Cấp ngày Nơi cấp
 - Người đại diện theo pháp luật (đối với tổ chức):
 - Địa chỉ liên hệ: Điện thoại:
 - Tổng số cổ phần sở hữu ⁽¹⁾:
- (Bằng chữ:)

Căn cứ vào Thư mời tham dự Đại Hội Đồng Cổ Đông thường niên năm 2023 của Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Sài Gòn 3 Group, tôi xin xác nhận:

Ủy quyền cho Ông/Bà có tên dưới đây:

- Họ tên:
 - Số CMND/CCCD/Hộ chiếu:
- Cấp ngày Nơi cấp

Hoặc ủy quyền:

(Vui lòng đánh dấu ☒ hoặc dấu ☒ vào ô)

Một trong các Thành viên Hội đồng quản trị Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Sài Gòn 3 Group có tên sau đây:

- | | |
|--|--------------------------------------|
| ☐ Ông Phạm Xuân Hồng | Chủ tịch Hội Đồng Quản Trị |
| ☐ Ông Nguyễn Khánh Linh | Phó Chủ tịch Hội Đồng Quản Trị |
| ☐ Bà Nguyễn Ngọc Diệp | Thành viên Hội Đồng Quản Trị |
| ☐ Ông Nguyễn Quốc Việt | Thành viên Hội Đồng Quản Trị |
| ☐ Ông Nguyễn Đăng Khoa | Thành viên độc lập Hội Đồng Quản Trị |

Bên nhận ủy quyền được đại diện cho bên ủy quyền tham dự và biểu quyết toàn bộ các vấn đề nêu trong cuộc họp Đại Hội Đồng Cổ Đông thường niên năm 2023 của Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Sài Gòn 3 Group tổ chức ngày 17/05/2023.

Tôi hoàn toàn chịu trách nhiệm về việc ủy quyền này và cam kết tuân thủ nghiêm chỉnh các quy định hiện hành của Pháp luật và Điều lệ của Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Sài Gòn 3 Group, đồng thời cam kết không đưa ra bất cứ khiếu nại, kiện cáo gì đối với Công ty.

TP.HCM, ngày ... tháng ... năm 2023

Người được ủy quyền
(Ký, ghi rõ họ tên)

Người ủy quyền
(Ký, ghi rõ họ tên, đóng dấu nếu là cổ đông pháp nhân)

Lưu ý:

- ⁽¹⁾ Số lượng cổ phần sở hữu của cổ đông theo danh sách tại ngày chốt 20/04/2023.
- Cổ đông ủy quyền theo mẫu Giấy ủy quyền của Công ty hoặc theo quy định pháp luật về dân sự.
- Người được ủy quyền vui lòng mang theo CMND/CCCD/Hộ chiếu và Giấy ủy quyền bản gốc khi đến tham dự Đại hội.

CHƯƠNG TRÌNH HỌP

ĐẠI HỘI ĐỒNG CỔ ĐÔNG THƯỜNG NIÊN NĂM 2023

TỔ CHỨC NGÀY 17/05/2023

- 08:30 – 09:00** : Tiếp đón cổ đông và đăng ký tham dự Đại hội
- 09:00 – 09:05** : Phát biểu khai mạc Đại hội.
Báo cáo kết quả kiểm tra tư cách cổ đông.
- 09:05 – 09:10** : Giới thiệu thành phần tham dự và Chủ tọa đoàn. Đại hội biểu quyết thông qua Chủ tọa đoàn.
- 09:10 – 09:15** : Giới thiệu Thư ký Đại hội.
Giới thiệu Ban Kiểm phiếu và biểu quyết thông qua.
- 09:15 – 09:25** : Trình bày và Đại hội biểu quyết thông qua:
(1) Quy định tổ chức họp, biểu quyết tại Đại hội.
(2) Chương trình họp.
- 09:25 – 09:45** : Trình bày các báo cáo và tờ trình:
(a) Báo cáo hoạt động của Hội đồng quản trị năm 2022 và định hướng năm 2023.
(b) Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh năm 2022 và kế hoạch kinh doanh năm 2023.
(c) Báo cáo hoạt động của Ban kiểm soát năm 2022.
(d) Trình bày các tờ trình:
(1). Tờ trình thông qua Báo cáo tài chính đã được kiểm toán năm 2022;
(2). Tờ trình lựa chọn đơn vị kiểm toán độc lập kiểm toán Báo cáo tài chính năm 2023;
(3). Tờ trình thông qua thù lao cho Hội đồng quản trị & Ban kiểm soát năm 2022 và Kế hoạch cho năm 2023;
(4). Tờ trình phân phối lợi nhuận và chi trả cổ tức năm 2022 cho cổ đông;
(5). Tờ trình Báo cáo việc chào bán cổ phiếu cho cổ đông hiện hữu và hủy bỏ phương án chào bán cổ phiếu cho cổ đông hiện hữu để tăng vốn Điều lệ;
(6). Tờ trình Báo cáo việc niêm yết cổ phiếu lên Sở Giao Dịch Chứng Khoán Thành phố Hồ Chí Minh.
- 09:45 – 10:05** : Thảo luận
- 10:05 – 10:15** : Biểu quyết các vấn đề nghị sự.
- 10:15 – 10:35** : Nghi giải lao (Ban kiểm phiếu thực hiện kiểm Phiếu biểu quyết).
- 10:35 – 10:45** : Công bố kết quả biểu quyết
- 10:40 – 10:55** : Trình bày dự thảo Biên bản, Nghị quyết ĐHĐCĐ thường niên năm 2023.
- 10:55 – 11:00** : Biểu quyết thông qua dự thảo Biên bản, Nghị quyết, phát biểu tổng kết và bế mạc Đại hội.

DỰ THẢO

QUY ĐỊNH TỔ CHỨC HỌP, BIỂU QUYẾT
CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ PHÁT TRIỂN SÀI GÒN 3 GROUP
TẠI ĐẠI HỘI ĐỒNG CỔ ĐÔNG THƯỜNG NIÊN NĂM 2023

- Căn cứ Luật Chứng khoán số 54/2019/QH14 ngày 26/11/2019;
- Căn cứ Luật Doanh nghiệp số 59/2020/QH14 ngày 17/6/2020;
- Căn cứ Điều lệ Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Sài Gòn 3 Group (“Công ty”);

Quy định tổ chức họp, biểu quyết và bầu cử tại Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2023 (“Đại hội”) của Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Sài Gòn 3 Group theo quy tắc và thể lệ sau đây:

I. MỤC TIÊU

- Đảm bảo việc tuân thủ theo đúng các quy định pháp luật và Điều lệ Công ty.
- Đảm bảo nguyên tắc công khai, dân chủ và quyền lợi hợp pháp của các Cổ đông.

II. QUY ĐỊNH TỔ CHỨC HỌP, BIỂU QUYẾT TẠI ĐẠI HỘI

1. Khi tiến hành đăng ký tham dự Đại hội, Ban tổ chức sẽ cấp cho Cổ đông hoặc các đại diện theo ủy quyền hợp lệ Phiếu biểu quyết, Thẻ biểu quyết. Trên mỗi Phiếu biểu quyết sẽ có đầy đủ các thông tin: tên cổ đông, mã số cổ đông, số ĐKSH, số phiếu biểu quyết (Một phiếu biểu quyết tương ứng với một cổ phần mà cổ đông sở hữu) và từng vấn đề trong nội dung chương trình Đại hội cần biểu quyết thông qua. Trên mỗi Thẻ biểu quyết chỉ ghi các thông tin: tên cổ đông, mã số cổ đông, số ĐKSH, số phiếu biểu quyết.
2. Tất cả các cổ đông hoặc đại diện cổ đông đã làm thủ tục đăng ký tham dự được quyền tham gia, phát biểu ý kiến trong nội dung chương trình đã được Đại hội thông qua, biểu quyết tại cuộc họp Đại hội đồng cổ đông. Cuộc họp Đại hội đồng cổ đông được tiến hành khi có số cổ đông dự họp đại diện trên 50% tổng số cổ phần có quyền biểu quyết.
3. Cuộc họp Đại hội đồng cổ đông thường niên do Chủ tịch Hội đồng quản trị làm Chủ tọa điều khiển cuộc họp. Chủ tọa trình Đại hội thông qua nhân sự tham gia Chủ tọa đoàn để điều hành Đại hội và giới thiệu Thư ký đại hội để lập biên bản họp Đại hội.
4. Các cổ đông tham gia cuộc họp phải tuân theo sự điều khiển của Chủ tọa đoàn, tạo điều kiện cho cuộc họp diễn ra một cách thuận lợi, nhanh chóng, hợp lệ. Chủ tọa đoàn họp Đại hội đồng cổ đông có quyền thực hiện các biện pháp cần thiết để điều khiển cuộc họp một cách hợp lý, có trật tự, đúng theo chương trình đã được thông qua và phản ánh được mong muốn của đa số dự họp.
5. Cổ đông đến dự họp muộn có quyền đăng ký ngay và sau đó có quyền tham gia và biểu quyết các nội dung tiếp theo tại đại hội. Chủ tọa đoàn không có trách nhiệm dừng Đại hội để cho

Cổ đông đến muộn đăng ký và hiệu lực của các đợt biểu quyết đã tiến hành trước khi cổ đông đến muộn tham dự không bị ảnh hưởng.

6. Đối với các nội dung: Thông qua nhân sự Chủ tọa đoàn, Ban kiểm phiếu; Quy định tổ chức họp, biểu quyết tại Đại hội; Chương trình làm việc của Đại hội; Biên bản Đại hội, Nghị quyết Đại hội và một số nội dung thảo luận phát sinh ngay tại Đại hội cần thống nhất trước sẽ được biểu quyết thông qua Thẻ biểu quyết. Cổ đông biểu quyết bằng cách giơ Thẻ biểu quyết theo sự điều khiển của Chủ tọa đoàn để lấy ý kiến biểu quyết: Tán thành hoặc Không tán thành hoặc Không có ý kiến.
7. Cổ đông biểu quyết bằng Phiếu biểu quyết đối với các nội dung chính của Đại hội (trừ các vấn đề đã được biểu quyết bằng Thẻ biểu quyết tại Mục 6) bằng cách đánh dấu chéo (X) hoặc dấu chữ V (V) vào ô Tán thành hoặc Không tán thành hoặc Không có ý kiến của từng nội dung được nêu trong Phiếu biểu quyết.

Phiếu biểu quyết không hợp lệ là phiếu biểu quyết không do Công ty phát hành (Không có dấu của Công ty); ghi thêm nội dung, thông tin, ký hiệu khác,... khi không được Chủ tọa đoàn yêu cầu; phiếu biểu quyết bị gạch xóa, sửa chữa, rách, không còn nguyên vẹn. Phiếu biểu quyết không thể hiện rõ ràng ý kiến của cổ đông, không đánh dấu ý kiến nào hoặc đánh dấu từ 2 ý kiến trở lên đối với một nội dung cần lấy ý kiến biểu quyết thì phần biểu quyết đối với nội dung đó là không hợp lệ.

Trong một Phiếu biểu quyết, các nội dung cần lấy ý kiến được biểu quyết độc lập với nhau. Sự không hợp lệ của phần biểu quyết nội dung này sẽ không ảnh hưởng đến tính hợp lệ của các nội dung khác.

Trường hợp cổ đông biểu quyết nhầm hoặc Phiếu biểu quyết không còn nguyên vẹn, cổ đông có thể liên hệ với Ban tổ chức để được cấp lại Phiếu biểu quyết mới và phải nộp lại Phiếu biểu quyết cũ.

Trường hợp cổ đông đã đăng ký tham dự Đại hội nhưng vì lý do khác không thể có mặt đến hết chương trình Đại hội, cổ đông đó phải gửi lại Phiếu biểu quyết đã biểu quyết các vấn đề cần lấy ý kiến cho Ban tổ chức trước khi ra về. Nếu cổ đông không gửi lại Phiếu biểu quyết cho Ban tổ chức, Ban kiểm phiếu xem như cổ đông đó không tham gia biểu quyết đối với các vấn đề cần lấy ý kiến.

Thời gian bỏ phiếu được tính từ khi Chủ tọa đoàn hoặc Trưởng ban kiểm phiếu thông báo bắt đầu bỏ phiếu cho đến khi không còn cổ đông/đại diện cổ đông nào bỏ phiếu vào thùng phiếu.

8. Tổ chức kiểm phiếu: Việc kiểm phiếu sẽ được Ban kiểm phiếu thực hiện đối với từng vấn đề biểu quyết để báo cáo Đại hội.
9. Thông qua Nghị quyết

Các Nghị quyết của Đại hội đồng cổ đông được thông qua khi được số cổ đông sở hữu trên 50% tổng số phiếu biểu quyết của tất cả cổ đông tham dự và biểu quyết tại cuộc họp tán thành.

Các Nghị quyết của Đại hội đồng cổ đông liên quan đến: Loại cổ phần và tổng số cổ phần của từng loại; Thay đổi ngành, nghề và lĩnh vực kinh doanh; Thay đổi cơ cấu tổ chức quản lý Công ty; Quyết định đầu tư hoặc bán tài sản có giá trị từ 35% tổng giá trị tài sản trở lên được ghi trong báo cáo tài chính gần nhất của Công ty; Tổ chức lại, giải thể Công ty được thông qua nếu được số cổ đông đại diện từ 65% tổng số phiếu biểu quyết trở lên của tất cả cổ đông tham dự và biểu quyết tại cuộc họp tán thành.

Điều 10: Nghị quyết có hiệu lực kể từ ngày 17/05/2023

Nghị quyết này đã được Đại Hội Đồng Cổ Đông chính thức thông qua tại phiên họp thường niên 2023 được tổ chức vào ngày 17/05/2023.

Tất cả các Cổ đông của Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Sài Gòn 3 Group, Thành viên Hội đồng quản trị, Thành viên Ban kiểm soát và toàn thể cán bộ nhân viên Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Sài Gòn 3 Group có trách nhiệm thi hành Nghị quyết này.

**TM. ĐẠI HỘI ĐỒNG CỔ ĐÔNG
CHỦ TỊCH HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ**

Nơi nhận:

- Như Điều 10;
- Lưu VP HĐQT.

PHẠM XUÂN HỒNG

TỜ TRÌNH 01

ĐẠI HỘI ĐỒNG CỔ ĐÔNG THƯỜNG NIÊN NĂM 2023

V/v: Thông qua Báo cáo tài chính năm 2022 đã kiểm toán

Kính gửi: **ĐẠI HỘI ĐỒNG CỔ ĐÔNG**

Căn cứ:

- Luật Chứng khoán số 54/2019/QH14 ngày 26/11/2019;
- Luật Doanh nghiệp số 59/2020/QH14 ngày 17/6/2020;
- Điều lệ Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Sài Gòn 3 Group (“Công ty”);
- Báo cáo tài chính Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Sài Gòn 3 Group năm 2022 đã được kiểm toán bởi Công ty TNHH Kiểm toán và Tư vấn A & C;

Hội đồng quản trị Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Sài Gòn 3 Group kính trình Đại hội đồng cổ đông thông qua Báo cáo tài chính Công ty Mẹ và Hợp nhất năm 2022 của Công ty đã được kiểm toán bởi Công ty TNHH Kiểm toán và Tư vấn A & C (đính kèm Báo cáo tài chính năm 2022 đã kiểm toán).

Kính trình Đại hội đồng cổ đông xem xét, thông qua.

TP. HCM, ngày 26 tháng 04 năm 2023

TM. HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ
CHỦ TỊCH HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

Nơi nhận:

- HĐQT, BKS “để báo cáo”;
- ĐHĐCĐ “để thông qua”.

PHẠM XUÂN HỒNG

BÁO CÁO TÀI CHÍNH
NĂM TÀI CHÍNH KẾT THÚC NGÀY 31 THÁNG 12 NĂM 2022

**CÔNG TY CỔ PHẦN
ĐẦU TƯ PHÁT TRIỂN
SÀI GÒN 3 GROUP**



MỤC LỤC

	Trang
1. Mục lục	1
2. Báo cáo của Hội đồng quản trị	2 - 3
3. Báo cáo kiểm toán độc lập	4
4. Bảng cân đối kế toán tại ngày 31 tháng 12 năm 2022	5 - 8
5. Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022	9
6. Báo cáo lưu chuyển tiền tệ cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022	10 - 11
7. Bản thuyết minh Báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022	12 - 23

4498
ÔNG
HIỆM H
DÂN VÀ
A &
/ - T.P.V

BÁO CÁO CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

Hội đồng quản trị Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Sài Gòn 3 Group (sau đây gọi tắt là “Công ty”) trình bày báo cáo của mình cùng với Báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022.

Khái quát về Công ty

Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Sài Gòn 3 Group hoạt động theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 0315205307 đăng ký lần đầu ngày 06 tháng 8 năm 2018 và đăng ký thay đổi lần thứ 5 ngày 22 tháng 3 năm 2021 do Sở Kế hoạch và Đầu tư TP. Hồ Chí Minh cấp.

Trụ sở hoạt động:

- Địa chỉ : 47 Đường số 17, Khu phố 3, phường Hiệp Bình Phước, TP. Thủ Đức, TP. Hồ Chí Minh
- Điện thoại : +84 (028) 3727 1140
- Fax : +84 (028) 3727 1143

Hoạt động kinh doanh của Công ty là:

- Hoạt động tư vấn đầu tư (trừ tư vấn tài chính, kế toán, pháp luật);
- Dịch vụ tư vấn về quản lý kỹ thuật may (trừ tư vấn tài chính, kế toán, pháp lý);
- Sản xuất hàng may mặc;
- Bán buôn hàng may mặc, quần áo thời trang;
- Bán buôn máy móc, thiết bị, công nghệ và phụ tùng phục vụ cho sản xuất các mặt hàng ngành dệt may. Bán buôn thiết bị ngành may;
- Bán buôn nguyên phụ liệu ngành dệt may, các mặt hàng dệt may, nguyên phụ liệu may.

Hội đồng quản trị và Ban điều hành, quản lý

Các thành viên Hội đồng quản trị và Ban điều hành, quản lý của Công ty trong năm và cho đến thời điểm lập báo cáo này bao gồm:

Hội đồng quản trị

Họ và tên	Chức vụ	Ngày bổ nhiệm/miễn nhiệm
Ông Phạm Xuân Hồng	Chủ tịch	Bổ nhiệm ngày 07 tháng 01 năm 2019
Ông Nguyễn Khánh Linh	Phó Chủ tịch	Bổ nhiệm ngày 07 tháng 01 năm 2019
Bà Nguyễn Ngọc Diệp	Thành viên	Bổ nhiệm ngày 07 tháng 01 năm 2019
Ông Nguyễn Quốc Việt	Thành viên	Bổ nhiệm ngày 07 tháng 01 năm 2019
Ông Phan Phương Anh	Thành viên	Bổ nhiệm ngày 04 tháng 4 năm 2022
Ông Nguyễn Đăng Khoa	Thành viên độc lập	Miễn nhiệm ngày 26 tháng 7 năm 2022 Bổ nhiệm ngày 26 tháng 7 năm 2022

Ban kiểm soát

Họ và tên	Chức vụ	Ngày bổ nhiệm/miễn nhiệm
Bà Phạm Viết Lan Anh	Trưởng ban	Bổ nhiệm ngày 07 tháng 01 năm 2019
Ông Lê Ngọc Hùng	Thành viên	Bổ nhiệm ngày 04 tháng 4 năm 2022
Ông Nguyễn Hoàng Giang	Thành viên	Bổ nhiệm ngày 26 tháng 7 năm 2022
Ông Bùi Văn Kiệt	Thành viên	Miễn nhiệm ngày 04 tháng 4 năm 2022
Bà Trần Thị Tước Nguyên	Thành viên	Bổ nhiệm ngày 04 tháng 4 năm 2022 Miễn nhiệm ngày 26 tháng 7 năm 2022
Bà Nguyễn Thị Thu Hiền	Thành viên	Miễn nhiệm ngày 04 tháng 4 năm 2022

Tổng Giám đốc

Tổng Giám đốc của Công ty là Ông Nguyễn Quốc Việt (bổ nhiệm ngày 03 tháng 01 năm 2019).

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ PHÁT TRIỂN SÀI GÒN 3 GROUP
BÁO CÁO CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ (tiếp theo)

Đại diện theo pháp luật

Người đại diện theo pháp luật của Công ty trong năm và cho đến thời điểm lập báo cáo này như sau:

Họ và tên	Chức vụ	Ngày bổ nhiệm
Ông Phạm Xuân Hồng	Chủ tịch	Bổ nhiệm ngày 07 tháng 01 năm 2019
Ông Nguyễn Quốc Việt	Tổng Giám đốc	Bổ nhiệm ngày 07 tháng 01 năm 2019

Kiểm toán viên

Công ty TNHH Kiểm toán và Tư vấn A&C đã được chỉ định kiểm toán Báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022 của Công ty.

Trách nhiệm của Tổng Giám đốc

Tổng Giám đốc chịu trách nhiệm lập Báo cáo tài chính phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính, kết quả hoạt động kinh doanh và lưu chuyển tiền tệ của Công ty trong năm. Trong việc lập Báo cáo tài chính này, Tổng Giám đốc phải:

- Chọn lựa các chính sách kế toán thích hợp và áp dụng các chính sách này một cách nhất quán;
- Thực hiện các xét đoán và các ước tính một cách hợp lý và thận trọng;
- Nêu rõ các chuẩn mực kế toán áp dụng cho Công ty có được tuân thủ hay không và tất cả các sai lệch trọng yếu đã được trình bày và giải thích trong Báo cáo tài chính;
- Lập Báo cáo tài chính trên cơ sở hoạt động liên tục trừ trường hợp không thể cho rằng Công ty sẽ tiếp tục hoạt động liên tục;
- Thiết lập và thực hiện hệ thống kiểm soát nội bộ một cách hữu hiệu nhằm hạn chế rủi ro có sai sót trọng yếu do gian lận hoặc nhầm lẫn trong việc lập và trình bày Báo cáo tài chính.

Tổng Giám đốc đảm bảo các sổ kế toán thích hợp được lưu giữ đầy đủ để phản ánh tình hình tài chính của Công ty với mức độ chính xác hợp lý tại bất kỳ thời điểm nào và các sổ sách kế toán tuân thủ chế độ kế toán áp dụng. Tổng Giám đốc cũng chịu trách nhiệm quản lý các tài sản của Công ty và do đó đã thực hiện các biện pháp thích hợp để ngăn chặn và phát hiện các hành vi gian lận và các vi phạm khác.

Tổng Giám đốc cam kết đã tuân thủ các yêu cầu nêu trên trong việc lập Báo cáo tài chính.

Phê duyệt Báo cáo tài chính

Hội đồng quản trị phê duyệt Báo cáo tài chính đính kèm. Báo cáo tài chính đã phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính của Công ty tại thời điểm ngày 31 tháng 12 năm 2022, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ cho năm tài chính kết thúc cùng ngày, phù hợp với các chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ Kế toán doanh nghiệp Việt Nam hiện hành và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính.



Thay mặt Hội đồng quản trị,

Phạm Xuân Hồng
Chủ tịch

Ngày 30 tháng 3 năm 2023

Số: 1.0846/23/TC-AC

BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP

**Kính gửi: CÁC CỔ ĐÔNG, HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ VÀ TỔNG GIÁM ĐỐC
CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ PHÁT TRIỂN SÀI GÒN 3 GROUP**

Chúng tôi đã kiểm toán Báo cáo tài chính kèm theo của Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Sài Gòn 3 Group (sau đây gọi tắt là “Công ty”), được lập ngày 30 tháng 3 năm 2023, từ trang 05 đến trang 23, bao gồm Bảng cân đối kế toán tại ngày 31 tháng 12 năm 2022, Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh, Báo cáo lưu chuyển tiền tệ cho năm tài chính kết thúc cùng ngày và Bản thuyết minh Báo cáo tài chính.

Trách nhiệm của Tổng Giám đốc

Tổng Giám đốc Công ty chịu trách nhiệm về việc lập và trình bày trung thực và hợp lý Báo cáo tài chính của Công ty 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 đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính và chịu trách nhiệm về kiểm soát nội bộ mà Tổng Giám đốc xác định là cần thiết để đảm bảo cho việc lập và trình bày Báo cáo tài chính không có sai sót trọng yếu do gian lận hoặc nhầm lẫn.

Trách nhiệm của Kiểm toán viên

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

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

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

Ý kiến của Kiểm toán viên

Theo ý kiến của chúng tôi, Báo cáo tài chính đã phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu tình hình tài chính của Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Sài Gòn 3 Group tại ngày 31 tháng 12 năm 2022, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ cho năm tài chính kết thúc cùng ngày, phù hợp với các 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.

Công ty TNHH Kiểm toán và Tư vấn A&C

**Hồ Văn Tung****Thành viên Ban Giám đốc**

Số Giấy CNĐKHN kiểm toán: 0092-2023-008-1

Người được ủy quyền

TP. Hồ Chí Minh, ngày 30 tháng 3 năm 2023

**Nguyễn Hoàng Yến****Kiểm toán viên**

Số Giấy CNĐKHN kiểm toán: 0088-2023-008-1

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ PHÁT TRIỂN SÀI GÒN 3 GROUP

Địa chỉ: 47 Đường số 17, Khu phố 3, phường Hiệp Bình Phước, TP. Thủ Đức, TP. Hồ Chí Minh

BÁO CÁO TÀI CHÍNH

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

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2022

Đơn vị tính: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
A - TÀI SẢN NGẮN HẠN	100		148.539.043.218	8.424.026.108
I. Tiền và các khoản tương đương tiền	110	V.1	2.434.017.021	8.370.538.911
1. Tiền	111		2.434.017.021	370.538.911
2. Các khoản tương đương tiền	112		-	8.000.000.000
II. Đầu tư tài chính ngắn hạn	120		-	-
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		-	-
III. Các khoản phải thu ngắn hạn	130		146.039.389.000	-
1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131		-	-
2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	132		-	-
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		-	-
6. Phải thu ngắn hạn khác	136	V.2	146.039.389.000	-
7. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	137		-	-
8. Tài sản thiếu chờ xử lý	139		-	-
IV. Hàng tồn kho	140		-	-
1. Hàng tồn kho	141		-	-
2. Dự phòng giảm giá hàng tồn kho	149		-	-
V. Tài sản ngắn hạn khác	150		65.637.197	53.487.197
1. Chi phí trả trước ngắn hạn	151		-	-
2. Thuế giá trị gia tăng được khấu trừ	152		65.637.197	53.487.197
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		-	-

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ PHÁT TRIỂN SÀI GÒN 3 GROUP

Địa chỉ: 47 Đường số 17, Khu phố 3, phường Hiệp Bình Phước, TP. Thủ Đức, TP. Hồ Chí Minh

BÁO CÁO TÀI CHÍNH

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

Bảng cân đối kế toán (tiếp theo)

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
B- TÀI SẢN DÀI HẠN	200		908.943.824.235	935.794.520.717
I. Các khoản phải thu dài hạn	210		-	-
1. Phải thu dài hạn của khách hàng	211		-	-
2. Trả trước cho người bán dài hạn	212		-	-
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		-	-
7. Dự phòng phải thu dài hạn khó đòi	219		-	-
II. Tài sản cố định	220		-	-
1. Tài sản cố định hữu hình	221		-	-
- Nguyên giá	222		-	-
- Giá trị hao mòn lũy kế	223		-	-
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		-	-
- Nguyên giá	228		-	-
- Giá trị hao mòn lũy kế	229		-	-
III. Bất động sản đầu tư	230		-	-
- Nguyên giá	231		-	-
- Giá trị hao mòn lũy kế	232		-	-
IV. Tài sản dở dang dài hạn	240		-	-
1. Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang dài hạn	241		-	-
2. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	242		-	-
V. Đầu tư tài chính dài hạn	250		908.943.824.235	935.794.520.717
1. Đầu tư vào công ty con	251	V.4	923.557.908.442	949.856.976.206
2. Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết	252		-	-
3. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	253		-	-
4. Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn	254	V.4	(14.614.084.207)	(14.062.455.489)
5. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	255		-	-
VI. Tài sản dài hạn khác	260		-	-
1. Chi phí trả trước dài hạn	261		-	-
2. Tài sản thuê thu nhập hoãn lại	262	V.5	-	-
3. Thiết bị, vật tư, phụ tùng thay thế dài hạn	263		-	-
4. Tài sản dài hạn khác	268		-	-
TỔNG CỘNG TÀI SẢN	270		1.057.482.867.453	944.218.546.825

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ PHÁT TRIỂN SÀI GÒN 3 GROUP

Địa chỉ: 47 Đường số 17, Khu phố 3, phường Hiệp Bình Phước, TP. Thủ Đức, TP. Hồ Chí Minh

BÁO CÁO TÀI CHÍNH

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

Bảng cân đối kế toán (tiếp theo)

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
C - NỢ PHẢI TRẢ	300		106.038.082.192	1.383.347.261
I. Nợ ngắn hạn	310		106.038.082.192	1.383.347.261
1. Phải trả người bán ngắn hạn	311		-	-
2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312		-	-
3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313	V.6	-	1.246.481.400
4. Phải trả người lao động	314		-	-
5. Chi phí phải trả ngắn hạn	315		105.000.000	70.000.000
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.7	933.082.192	66.865.861
10. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	320	V.8	105.000.000.000	-
11. Dự phòng phải trả ngắn hạn	321		-	-
12. Quỹ khen thưởng, phúc lợi	322		-	-
13. Quỹ bình ổn giá	323		-	-
14. Giao dịch mua bán lại trái phiếu Chính phủ	324		-	-
II. Nợ dài hạn	330		-	-
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		-	-
7. Phải trả dài hạn khác	337		-	-
8. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	338		-	-
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		-	-

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ PHÁT TRIỂN SÀI GÒN 3 GROUP

Địa chỉ: 47 Đường số 17, Khu phố 3, phường Hiệp Bình Phước, TP. Thủ Đức, TP. Hồ Chí Minh

BÁO CÁO TÀI CHÍNH

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

Bảng cân đối kế toán (tiếp theo)

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
D - VỐN CHỦ SỞ HỮU	400		951.444.785.261	942.835.199.564
I. Vốn chủ sở hữu	410		951.444.785.261	942.835.199.564
1. Vốn góp của chủ sở hữu	411	V.9	754.647.000.000	754.647.000.000
- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết	411a		754.647.000.000	754.647.000.000
- Cổ phiếu ưu đãi	411b		-	-
2. Thặng dư vốn cổ phần	412		-	-
3. Quyền chọn chuyển đổi trái phiếu	413		-	-
4. Vốn khác của chủ sở hữu	414		-	-
5. Cổ phiếu quỹ	415		-	-
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	V.9	196.797.785.261	188.188.199.564
- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối lũy kế đến cuối kỳ trước	421a		188.255.065.425	188.188.199.564
- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối kỳ này	421b		8.542.719.836	-
12. Nguồn vốn đầu tư xây dựng cơ bản	422		-	-
II. Nguồn kinh phí và quỹ khác	430		-	-
1. Nguồn kinh phí	431		-	-
2. Nguồn kinh phí đã hình thành tài sản cố định	432		-	-
TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN	440		1.057.482.867.453	944.218.546.825



TP. Hồ Chí Minh, ngày 30 tháng 3 năm 2023

Phạm Thị Chang
Người lập

Tạ Hoàng Sơn
Kế toán trưởng

Nguyễn Quốc Việt
Tổng Giám đốc

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ PHÁT TRIỂN SÀI GÒN 3 GROUP

Địa chỉ: 47 Đường số 17, Khu phố 3, phường Hiệp Bình Phước, TP. Thủ Đức, TP. Hồ Chí Minh

BÁO CÁO TÀI CHÍNH

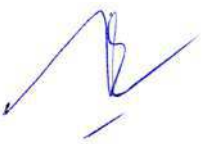
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH

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

Đơn vị tính: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước
1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01		-	-
2. Các khoản giảm trừ doanh thu	02		-	-
3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	10		-	-
4. Giá vốn hàng bán	11		-	-
5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ	20		-	-
6. Doanh thu hoạt động tài chính	21	VI.1	10.281.400.164	31.358.139.087
7. Chi phí tài chính	22	VI.2	1.532.419.128	(1.326.818.949)
Trong đó: chi phí lãi vay	23		-	-
8. Chi phí bán hàng	25		-	-
9. Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	VI.3	206.261.200	216.506.819
10. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh	30		8.542.719.836	32.468.451.217
11. Thu nhập khác	31		-	40.291.040
12. Chi phí khác	32		-	12.511.000
13. Lợi nhuận khác	40		-	27.780.040
14. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	50		8.542.719.836	32.496.231.257
15. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	51	V.6	-	-
16. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại	52		-	-
17. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp	60		<u>8.542.719.836</u>	<u>32.496.231.257</u>
18. Lãi cơ bản trên cổ phiếu	70	VI.4		
19. Lãi suy giảm trên cổ phiếu	71	VI.4		


Phạm Thị Chang
 Người lập


Tạ Hoàng Sơn
 Kế toán trưởng



Hồ Chí Minh, ngày 30 tháng 3 năm 2023
Nguyễn Quốc Việt
 Tổng Giám đốc

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ PHÁT TRIỂN SÀI GÒN 3 GROUP

Địa chỉ: 47 Đường số 17, Khu phố 3, phường Hiệp Bình Phước, TP. Thủ Đức, TP. Hồ Chí Minh

BÁO CÁO TÀI CHÍNH

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

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ

(Theo phương pháp gián tiếp)

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

Đơn vị tính: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước
I. Lưu chuyển tiền từ hoạt động kinh doanh				
1. Lợi nhuận trước thuế	01		8.542.719.836	32.496.231.257
2. Điều chỉnh cho các khoản:				
- Khấu hao tài sản cố định và bất động sản đầu tư	02		-	-
- Các khoản dự phòng	03	V.4	551.628.718	(1.326.818.949)
- Lãi, lỗ chênh lệch tỷ giá hối đoái do đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ	04		-	-
- Lãi, lỗ từ hoạt động đầu tư	05	VI.1	(10.281.400.164)	(31.358.139.087)
- Chi phí lãi vay	06	VI.2	980.790.410	-
- Các khoản điều chỉnh khác	07		-	-
3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động	08		(206.261.200)	(188.726.779)
- Tăng, giảm các khoản phải thu	09		(146.051.539.000)	40.143.924
- Tăng, giảm hàng tồn kho	10		-	-
- Tăng, giảm các khoản phải trả	11		(1.211.481.400)	1.180.941.190
- Tăng, giảm chi phí trả trước	12		-	-
- Tăng, giảm chứng khoán kinh doanh	13		-	-
- Tiền lãi vay đã trả	14	V.7; VI.2	(47.708.218)	-
- Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	15		-	-
- Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh	16		-	-
- Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh	17		-	(528.000.000)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	20		(147.516.989.818)	504.358.335
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		-	-
2. Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán tài sản cố định và các tài sản dài hạn khác	22		-	-
3. Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác	23		(33.400.000.000)	-
4. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác	24		33.400.000.000	-
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	V.4	34.739.050.800	3.694.932.236
7. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27	VI.1	1.841.417.128	31.358.139.087
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	30		36.580.467.928	35.053.071.323

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ PHÁT TRIỂN SÀI GÒN 3 GROUP

Địa chỉ: 47 Đường số 17, Khu phố 3, phường Hiệp Bình Phước, TP. Thủ Đức, TP. Hồ Chí Minh

BÁO CÁO TÀI CHÍNH

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

Báo cáo lưu chuyển tiền tệ (tiếp theo)

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước
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 thu từ đi vay	33	V.8	110.600.000.000	-
4. Tiền trả nợ gốc vay	34	V.8	(5.600.000.000)	-
5. Tiền trả nợ gốc thuê tài chính	35		-	-
6. Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu	36		-	(34.955.382.500)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính	40		105.000.000.000	(34.955.382.500)
Lưu chuyển tiền thuần trong năm	50		(5.936.521.890)	602.047.158
Tiền và tương đương tiền đầu năm	60	V.1	8.370.538.911	7.768.491.753
Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ	61		-	-
Tiền và tương đương tiền cuối năm	70	V.1	2.434.017.021	8.370.538.911

Phạm Thị Chang
Người lậpTạ Hoàng Sơn
Kế toán trưởngNguyễn Quốc Việt
Tổng Giám đốc

TP. Hồ Chí Minh, ngày 30 tháng 3 năm 2023

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ PHÁT TRIỂN SÀI GÒN 3 GROUP

Địa chỉ: 47 Đường số 17, Khu phố 3, phường Hiệp Bình Phước, TP. Thủ Đức, TP. Hồ Chí Minh

BÁO CÁO TÀI CHÍNH

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

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

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

I. ĐẶC ĐIỂM HOẠT ĐỘNG

1. Hình thức sở hữu vốn

Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Sài Gòn 3 Group (sau đây gọi tắt là “Công ty”) là công ty cổ phần.

2. Lĩnh vực kinh doanh

Lĩnh vực kinh doanh của Công ty là dịch vụ.

3. Ngành nghề kinh doanh

Hoạt động kinh doanh chính của Công ty là hỗ trợ dịch vụ tài chính.

4. Chu kỳ sản xuất, kinh doanh thông thường

Chu kỳ sản xuất kinh doanh thông thường của Công ty không quá 12 tháng.

5. Cấu trúc Công ty

Các công ty con

Tên công ty	Địa chỉ trụ sở chính	Hoạt động kinh doanh chính	Tỷ lệ vốn góp	Tỷ lệ lợi ích	Tỷ lệ quyền biểu quyết
Công ty TNHH Đầu tư Sài Gòn 3 Capital	06 Hồ Tùng Mậu, Phường Nguyễn Thái Bình, Quận 1, TP. Hồ Chí Minh	Hỗ trợ dịch vụ tài chính	100,00%	100,00%	100,00%
Công ty Cổ phần May da Sài Gòn	71/1 Quang Trung, Phường 12, quận Gò Vấp, TP. Hồ Chí Minh	Kinh doanh hàng may mặc da	99,99%	99,99%	99,99%
Công ty Cổ phần May Sài Gòn 3	47 Đường số 17, Khu phố 3, phường Hiệp Bình Phước, TP. Thủ Đức, TP. Hồ Chí Minh	Sản xuất và kinh doanh hàng may mặc; dịch vụ cho thuê văn phòng và đầu tư	99,92%	99,92%	99,92%
Công ty TNHH Sài Gòn 3 Jean (Công ty con của Công ty Cổ phần May Sài Gòn 3)	N2-D2 KCN Dệt May Nhơn Trạch, xã Hiệp Phước, huyện Nhơn Trạch, tỉnh Đồng Nai	Hoàn thiện sản phẩm dệt, sản xuất hàng may sẵn, may trang phục, kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, chủ sử dụng hoặc đi thuê, sản xuất vải dệt kim, vải đan móc và vải không dệt khác, sửa chữa máy móc, thiết bị, xây dựng công trình kỹ thuật dân dụng, hoạt động thiết kế dân dụng, lắp đặt máy móc và thiết bị công nghiệp	99,92%	99,92%	100,00%
Công ty Cổ phần Chứng khoán Thành Công (Công ty con của Công ty TNHH Đầu tư Sài Gòn 3 Capital)	06 Hồ Tùng Mậu, Phường Nguyễn Thái Bình, Quận 1, TP. Hồ Chí Minh	Môi giới chứng khoán, tự doanh chứng khoán, bảo lãnh phát hành chứng khoán và tư vấn đầu tư chứng khoán	57,76%	57,76%	57,76%

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ PHÁT TRIỂN SÀI GÒN 3 GROUP

Địa chỉ: 47 Đường số 17, Khu phố 3, phường Hiệp Bình Phước, TP. Thủ Đức, TP. Hồ Chí Minh

BÁO CÁO TÀI CHÍNH

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

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)

Tên công ty	Địa chỉ trụ sở chính	Hoạt động kinh doanh chính	Tỷ lệ vốn góp	Tỷ lệ lợi ích	Tỷ lệ quyền biểu quyết
Công ty Cổ phần Bông Bạch Tuyết (Công ty con của Công ty TNHH Đầu tư Sài Gòn 3 Capital)	550 Âu Cơ, Phường 10, quận Tân Bình, TP. Hồ Chí Minh	Sản xuất các loại băng, gạc y tế; sản xuất các loại bông y tế, băng vệ sinh phụ nữ và các sản phẩm khác từ bông băng	46,21%	46,21%	50,24%
Công ty TNHH Bạch Tuyết Kotton (Công ty con của Công ty Cổ phần Bông Bạch Tuyết)	Số 9-19 Hồ Tùng Mậu, phường Nguyễn Thái Bình, Quận 1, TP. Hồ Chí Minh	Bán buôn trang thiết bị y tế, các loại băng, gạc y tế, các loại bông y tế; Bán buôn dược phẩm và dụng cụ y tế; Bán buôn khẩu trang y tế; Bán buôn xà phòng, chất tẩy rửa, chất làm bóng và chế phẩm vệ sinh	46,21%	46,21%	100,00%
Công ty TNHH Quản lý quỹ Thành Công (TCAM)	Số 550 Âu Cơ, Phường 10, quận Tân Bình, TP. Hồ Chí Minh	Quản lý quỹ đầu tư chứng khoán, quản lý danh mục đầu tư chứng khoán, tư vấn đầu tư chứng khoán	57,76%	57,76%	100,00%
Quỹ đầu tư Thành Công (TCIF)	Số 550 Âu Cơ, Phường 10, quận Tân Bình, TP. Hồ Chí Minh	Đầu tư vào chứng khoán hoặc các dạng tài sản đầu tư khác, kể cả bất động sản	58,50%	58,50%	99,90%

II. NĂM TÀI CHÍNH, ĐƠN VỊ TIỀN TỆ SỬ DỤNG TRONG KẾ TOÁN

1. Năm tài chính

Năm tài chính của Công ty bắt đầu từ ngày 01 tháng 01 và kết thúc vào ngày 31 tháng 12 hàng năm.

2. Đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán

Đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán là Đồng Việt Nam (VND) do phần lớn các nghiệp vụ được thực hiện bằng đơn vị tiền tệ VND.

III. CHUẨN MỰC VÀ CHẾ ĐỘ KẾ TOÁN ÁP DỤNG

1. Chế độ kế toán áp dụng

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

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

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

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ PHÁT TRIỂN SÀI GÒN 3 GROUP

Địa chỉ: 47 Đường số 17, Khu phố 3, phường Hiệp Bình Phước, TP. Thủ Đức, TP. Hồ Chí Minh

BÁO CÁO TÀI CHÍNH

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

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)

IV. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN ÁP DỤNG

1. Cơ sở lập Báo cáo tài chính

Báo cáo tài chính được lập trên cơ sở kế toán dồn tích (trừ các thông tin liên quan đến các luồng tiền).

2. Tiền và các khoản tương đương tiền

Tiền bao gồm tiền mặt và tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn. Các khoản tương đương tiền là các khoản đầu tư ngắn hạn có thời hạn thu hồi không quá 3 tháng kể từ ngày đầu tư, có khả năng chuyển đổi dễ dàng thành một lượng tiền xác định và không có rủi ro trong việc chuyển đổi thành tiền tại thời điểm báo cáo.

3. Các khoản đầu tư vào công ty con

Công ty con

Công ty con là doanh nghiệp chịu sự kiểm soát Công ty. Việc kiểm soát đạt được khi Công ty có khả năng kiểm soát các chính sách tài chính và hoạt động của doanh nghiệp nhận đầu tư nhằm thu được lợi ích kinh tế từ các hoạt động của doanh nghiệp đó.

Ghi nhận ban đầu

Các khoản đầu tư vào công ty con được ghi nhận ban đầu theo giá gốc, bao gồm giá mua hoặc khoản góp vốn cộng 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.

Cổ tức và lợi nhuận của các năm trước khi khoản đầu tư được mua được hạch toán giảm giá trị của chính khoản đầu tư đó. Cổ tức và lợi nhuận của các năm sau khi khoản đầu tư được mua được ghi nhận doanh thu. Cổ tức được nhận bằng cổ phiếu chỉ được theo dõi số lượng cổ phiếu tăng thêm, không ghi nhận giá trị cổ phiếu nhận được.

Dự phòng tổn thất cho các khoản đầu tư vào công ty con

Dự phòng tổn thất cho các khoản đầu tư vào công ty con được trích lập khi công ty con bị lỗ với mức trích lập bằng chênh lệch giữa vốn đầu tư thực tế của các bên tại công ty con và vốn chủ sở hữu thực có nhân với tỷ lệ sở hữu vốn điều lệ thực góp của Công ty tại công ty con. Nếu công ty con là đối tượng lập Báo cáo tài chính hợp nhất thì căn cứ để xác định dự phòng tổn thất là Báo cáo tài chính hợp nhất.

Tăng, giảm số dự phòng tổn thất đầu tư vào công ty con cần phải trích lập tại ngày kết thúc năm tài chính được ghi nhận vào chi phí tài chính.

4. Các khoản phải thu

Các khoản nợ phải thu được trình bày theo giá trị ghi sổ trừ đi các khoản dự phòng phải thu khó đòi.

Việc phân loại các khoản phải thu là phải thu khách hàng và phải thu khác được thực hiện theo nguyên tắc sau:

- Phải thu của khách hàng phản ánh các khoản phải thu mang tính chất thương mại phát sinh từ giao dịch có tính chất mua – bán giữa Công ty và người mua là đơn vị độc lập với Công ty.
- Phải thu khác phản ánh các khoản phải thu không có tính thương mại, không liên quan đến giao dịch mua – bán.

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ PHÁT TRIỂN SÀI GÒN 3 GROUP

Địa chỉ: 47 Đường số 17, Khu phố 3, phường Hiệp Bình Phước, TP. Thủ Đức, TP. Hồ Chí Minh

BÁO CÁO TÀI CHÍNH

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

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)

Dự phòng phải thu khó đòi được lập cho từng khoản nợ phải thu khó đòi căn cứ vào tuổi nợ quá hạn của các khoản nợ sau khi đã bù trừ với khoản nợ phải trả (nếu có) hoặc dự kiến mức tổn thất có thể xảy ra, cụ thể như sau:

- Đối với nợ phải thu quá hạn thanh toán:
 - 30% giá trị đối với khoản nợ phải thu quá hạn từ 6 tháng đến dưới 1 năm.
 - 50% giá trị đối với khoản nợ phải thu quá hạn từ 1 năm đến dưới 2 năm.
 - 70% giá trị đối với khoản nợ phải thu quá hạn từ 2 năm đến dưới 3 năm.
 - 100% giá trị đối với khoản nợ phải thu quá hạn từ 3 năm trở lên.
- Đối với nợ phải thu chưa quá hạn thanh toán nhưng khó có khả năng thu hồi: căn cứ vào dự kiến mức tổn thất để lập dự phòng.

Tăng, giảm số dư dự phòng nợ phải thu khó đòi cần phải trích lập tại ngày kết thúc năm tài chính được ghi nhận vào chi phí quản lý doanh nghiệp.

5. Các khoản nợ phải trả và chi phí phải trả

Các khoản nợ phải trả và chi phí phải trả được ghi nhận cho số tiền phải trả trong tương lai liên quan đến hàng hóa và dịch vụ đã nhận được. Chi phí phải trả được ghi nhận dựa trên các ước tính hợp lý về số tiền phải trả.

Việc phân loại các khoản phải trả là phải trả người bán, chi phí phải trả và phải trả khác được thực hiện theo nguyên tắc sau:

- Phải trả người bán phản ánh các khoản phải trả mang tính chất thương mại phát sinh từ giao dịch mua hàng hóa, dịch vụ, tài sản và người bán là đơn vị độc lập với Công ty.
- Chi phí phải trả phản ánh các khoản phải trả cho hàng hóa, dịch vụ đã nhận được từ người bán hoặc đã cung cấp cho người mua nhưng chưa chi trả do chưa có hóa đơn hoặc chưa đủ hồ sơ, tài liệu kế toán và các khoản phải trả cho người lao động về tiền lương nghỉ phép, các khoản chi phí sản xuất, kinh doanh phải trích trước.
- Phải trả khác phản ánh các khoản phải trả không có tính thương mại, không liên quan đến giao dịch mua, bán, cung cấp hàng hóa dịch vụ.

Các khoản nợ phải trả và chi phí phải trả được phân loại ngắn hạn và dài hạn trên Bảng cân đối kế toán căn cứ theo kỳ hạn còn lại tại ngày kết thúc năm tài chính.

6. Vốn góp của chủ sở hữu

Vốn góp của chủ sở hữu

Vốn góp của chủ sở hữu được ghi nhận theo số vốn thực tế đã góp của các cổ đông.

7. Phân phối lợi nhuận

Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp được phân phối cho các cổ đông sau khi đã trích lập các quỹ theo Điều lệ của Công ty cũng như các quy định của pháp luật và đã được Đại hội đồng cổ đông phê duyệt.

Việc phân phối lợi nhuận cho các cổ đông được cân nhắc đến các khoản mục phi tiền tệ nằm trong lợi nhuận sau thuế chưa phân phối có thể ảnh hưởng đến luồng tiền và khả năng chi trả cổ tức như lãi do đánh giá lại tài sản mang đi góp vốn, lãi do đánh giá lại các khoản mục tiền tệ, các công cụ tài chính và các khoản mục phi tiền tệ khác.

Cổ tức được ghi nhận là nợ phải trả khi được Đại hội đồng cổ đông phê duyệt.

8. Ghi nhận tiền lãi

Tiền lãi được ghi nhận trên cơ sở thời gian và lãi suất thực tế từng kỳ.

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ PHÁT TRIỂN SÀI GÒN 3 GROUP

Địa chỉ: 47 Đường số 17, Khu phố 3, phường Hiệp Bình Phước, TP. Thủ Đức, TP. Hồ Chí Minh

BÁO CÁO TÀI CHÍNH

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

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)

9. Các khoản chi phí

Chi phí là những khoản làm giảm lợi ích kinh tế 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.

Các khoản chi phí và khoản doanh thu do nó tạo ra phải được ghi nhận đồng thời theo nguyên tắc phù hợp. Trong trường hợp nguyên tắc phù hợp xung đột với nguyên tắc thận trọng, chi phí được ghi nhận căn cứ vào bản chất và quy định của các chuẩn mực kế toán để đảm bảo phản ánh giao dịch một cách trung thực, hợp lý.

10. Thuế thu nhập doanh nghiệp

Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp bao gồm thuế thu nhập hiện hành và thuế thu nhập hoãn lại.

Thuế thu nhập hiện hành

Thuế thu nhập hiện hành là khoản thuế được tính dựa trên thu nhập tính thuế. Thu nhập tính thuế chênh lệch so với lợi nhuận kế toán là do điều chỉnh các khoản chênh lệch tạm thời giữa thuế và kế toán, các chi phí không được trừ cũng như điều chỉnh các khoản thu nhập không phải chịu thuế và các khoản lỗ được chuyển.

Thuế thu nhập hoãn lại

Thuế thu nhập hoãn lại là khoản thuế thu nhập doanh nghiệp sẽ phải nộp hoặc sẽ được hoàn lại do chênh lệch tạm thời giữa giá trị ghi sổ của tài sản và nợ phải trả cho mục đích lập Báo cáo tài chính và cơ sở tính thuế thu nhập. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả được ghi nhận cho tất cả các khoản chênh lệch tạm thời chịu thuế. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại chỉ được ghi nhận khi chắc chắn trong tương lai sẽ có lợi nhuận tính thuế để sử dụng những chênh lệch tạm thời được khấu trừ này.

Giá trị ghi sổ của tài sản thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại được xem xét lại vào ngày kết thúc năm tài chính và sẽ được ghi giảm đến mức đảm bảo chắc chắn có đủ lợi nhuận tính thuế cho phép lợi ích của một phần hoặc toàn bộ tài sản thuế thu nhập hoãn lại được sử dụng. Các tài sản thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại chưa được ghi nhận trước đây được xem xét lại vào ngày kết thúc năm tài chính và được ghi nhận khi chắc chắn có đủ lợi nhuận tính thuế để có thể sử dụng các tài sản thuế thu nhập hoãn lại chưa ghi nhận này.

Tài sản thuế thu nhập hoãn lại và thuế thu nhập hoãn lại phải trả 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 dựa trên các mức thuế suất có hiệu lực tại ngày kết thúc năm tài chính. Thuế thu nhập hoãn lại được ghi nhận vào Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh và chỉ ghi trực tiếp vào vốn chủ sở hữu khi khoản thuế đó liên quan đến các khoản mục được ghi thẳng vào vốn chủ sở hữu.

Tài sản thuế thu nhập hoãn lại và thuế thu nhập hoãn lại phải trả được bù trừ khi:

- Công ty có quyền hợp pháp được bù trừ giữa tài sản thuế thu nhập hiện hành với thuế thu nhập hiện hành phải nộp; và
- Các tài sản thuế thu nhập hoãn lại và thuế thu nhập hoãn lại phải trả này liên quan đến thuế thu nhập doanh nghiệp được quản lý bởi cùng một cơ quan thuế:
 - Đối với cùng một đơn vị chịu thuế; hoặc
 - Công ty dự định thanh toán thuế thu nhập hiện hành phải trả và tài sản thuế thu nhập hiện hành trên cơ sở thuần hoặc thu hồi tài sản đồng thời với việc thanh toán nợ phải trả trong từng kỳ tương lai khi các khoản trọng yếu của thuế thu nhập hoãn lại phải trả hoặc tài sản thuế thu nhập hoãn lại được thanh toán hoặc thu hồi.

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ PHÁT TRIỂN SÀI GÒN 3 GROUP

Địa chỉ: 47 Đường số 17, Khu phố 3, phường Hiệp Bình Phước, TP. Thủ Đức, TP. Hồ Chí Minh

BÁO CÁO TÀI CHÍNH

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

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)

11. Bên liên quan

Các bên được coi là liên quan nếu một bên có khả năng kiểm soát hoặc có ảnh hưởng đáng kể đối với bên kia trong việc ra quyết định các chính sách tài chính và hoạt động. Các bên cũng được xem là bên liên quan nếu cùng chịu sự kiểm soát chung hay chịu ảnh hưởng đáng kể chung.

Trong việc xem xét mối quan hệ của các bên liên quan, bản chất của mối quan hệ được chú trọng nhiều hơn hình thức pháp lý.

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

1. Tiền

	Số cuối năm	Số đầu năm
Tiền mặt	7.791.446	8.495.446
Tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn	2.426.225.575	362.043.465
Tiền gửi ngân hàng có kỳ hạn gốc 1 tháng	-	8.000.000.000
Cộng	2.434.017.021	8.370.538.911

2. Phải thu ngắn hạn khác

Khoản đặt cọc với Quỹ đầu tư cơ hội PVI để mua cổ phiếu theo các Hợp đồng mua bán cổ phiếu được ký vào ngày 24 tháng 11 năm 2022 và 29 tháng 11 năm 2022.

3. Nợ xấu

Công ty không có các khoản nợ phải thu quá hạn thanh toán hoặc không có khả năng thu hồi.

4. Đầu tư vào công ty con

	Số cuối năm		Số đầu năm	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
Công ty TNHH Đầu tư Sài Gòn 3 Capital	646.881.152.869	-	646.881.152.869	-
Công ty Cổ phần May Sài Gòn 3	234.360.852.750	-	234.360.852.750	-
Công ty Cổ phần May da Sài Gòn	42.315.902.823	(14.614.084.207)	42.315.902.823	(14.062.455.489)
Công ty Cổ phần Thương mại Bất động sản Sài Gòn 3 ⁽ⁱ⁾	-	-	26.299.067.764	-
Cộng	923.557.908.442	(14.614.084.207)	949.856.976.206	(14.062.455.489)

- (i) Trong năm, Công ty đã chuyển nhượng toàn bộ cổ phần của Công ty Cổ phần Thương mại Bất động sản Sài Gòn 3 cho Công ty TNHH Sài Gòn 3 Jean với giá chuyển nhượng là 34.739.050.800 VND.

Tình hình hoạt động của các công ty con

Các công ty con đang hoạt động kinh doanh bình thường, không có thay đổi lớn so với năm trước.

Dự phòng cho các khoản đầu tư góp vốn vào đơn vị khác

Tình hình biến động dự phòng cho các khoản đầu tư góp vốn vào đơn vị khác như sau:

	Năm nay	Năm trước
Số đầu năm	14.062.455.489	15.389.274.438
Trích lập/(Hoàn nhập) dự phòng trong năm	551.628.718	(1.326.818.949)
Số cuối năm	14.614.084.207	14.062.455.489

Giá trị hợp lý

Công ty chưa xác định giá trị hợp lý của các khoản đầu tư do chưa có hướng dẫn cụ thể về việc xác định giá trị hợp lý.

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ PHÁT TRIỂN SÀI GÒN 3 GROUP

Địa chỉ: 47 Đường số 17, Khu phố 3, phường Hiệp Bình Phước, TP. Thủ Đức, TP. Hồ Chí Minh

BÁO CÁO TÀI CHÍNH

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

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)

Giao dịch với các công ty con

Các giao dịch giữa Công ty với các công ty con như sau:

	Năm nay	Năm trước
Công ty TNHH Đầu tư Sài Gòn 3 Capital		
Lợi nhuận được chia	-	16.700.000.000
Vay	105.000.000.000	-
Chi phí lãi vay	933.082.192	-
Công ty Cổ phần Thương mại Bất động sản Sài Gòn 3		
Cổ tức được chia	-	18.125.050.481
Công ty Cổ phần May Sài Gòn 3		
Cho vay	33.400.000.000	-
Lãi cho vay	1.605.360.547	-
Vay	5.600.000.000	-
Chi phí lãi vay	47.708.218	-

5. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại

Công ty chưa ghi nhận tài sản thuế thu nhập hoãn lại cho những khoản sau:

	Số cuối năm	Số đầu năm
Các khoản chi phí trích trước chưa có hóa đơn	105.000.000	70.000.000
Lỗi tính thuế ⁽ⁱ⁾	314.351.050	10.265.920.898
Cộng	419.351.050	10.335.920.898

(i) Chi tiết lỗi tính thuế chưa ghi nhận như sau:

	Số cuối năm	Số đầu năm
Năm 2019	-	7.783.487.003
Năm 2020	314.351.050	2.482.433.895
Cộng	314.351.050	10.265.920.898

Theo Luật Thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành, khoản lỗ của bất kỳ năm tính thuế nào được chuyển sang bù trừ vào thu nhập trong thời gian tối đa không quá 5 năm kể từ năm tiếp sau năm phát sinh lỗ và chênh lệch tạm thời có thể được khấu trừ không bị giới hạn về thời gian. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại không được ghi nhận cho những khoản này vì ít có khả năng có thu nhập chịu thuế trong tương lai để sử dụng những lợi ích đó.

6. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước

	Số đầu năm	Số phải nộp trong năm	Số đã nộp trong năm	Số cuối năm
Thuế GTGT hàng bán nội địa	-	-	-	-
Thuế thu nhập doanh nghiệp	-	-	-	-
Thuế thu nhập cá nhân	1.246.481.400	-	(1.246.481.400)	-
Thuế môn bài	-	3.000.000	(3.000.000)	-
Cộng	1.246.481.400	3.000.000	(1.249.481.400)	-

Thuế giá trị gia tăng

Công ty nộp thuế giá trị gia tăng theo phương pháp khấu trừ với thuế suất 10%.

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ PHÁT TRIỂN SÀI GÒN 3 GROUP

Địa chỉ: 47 Đường số 17, Khu phố 3, phường Hiệp Bình Phước, TP. Thủ Đức, TP. Hồ Chí Minh

BÁO CÁO TÀI CHÍNH

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

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)

Thuế thu nhập doanh nghiệp

Công ty phải nộp thuế thu nhập doanh nghiệp cho các khoản thu nhập tính thuế với thuế suất 20%.

Thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp được dự tính như sau:

	<u>Năm nay</u>	<u>Năm trước</u>
Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	8.542.719.836	32.496.231.257
Các khoản điều chỉnh tăng, giảm lợi nhuận kế toán để xác định lợi nhuận chịu thuế thu nhập doanh nghiệp:		
- Các khoản điều chỉnh tăng	112.726.000	110.011.000
- Các khoản điều chỉnh giảm	(70.000.000)	(110.000.000)
Thu nhập chịu thuế	8.585.445.836	32.496.242.257
Thu nhập được miễn thuế	-	(31.130.118.245)
Lỗi các năm trước được chuyển	(8.585.445.836)	(1.366.124.012)
Thu nhập tính thuế	-	-
Thuế suất thuế thu nhập doanh nghiệp	20%	20%
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp	-	-

Việc xác định thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp của Công ty được căn cứ vào các quy định hiện hành về thuế. Tuy nhiên, những quy định này thay đổi theo từng thời kỳ và các quy định về thuế đối với nhiều loại giao dịch khác nhau có thể được giải thích theo nhiều cách khác nhau. Do vậy, số thuế được trình bày trên Báo cáo tài chính có thể sẽ thay đổi khi cơ quan thuế kiểm tra.

Các loại thuế khác

Công ty kê khai và nộp theo quy định.

7. Phải trả ngắn hạn khác

	<u>Số cuối năm</u>	<u>Số đầu năm</u>
Thành viên Hội đồng quản trị - thù lao phải trả	-	66.865.861
Công ty Cổ phần May Sài Gòn 3 (là bên liên quan) - chi phí lãi vay	933.082.192	-
Cộng	933.082.192	66.865.861

Công ty không có nợ phải trả khác quá hạn chưa thanh toán.

8. Vay ngắn hạn

Vay không có tài sản đảm bảo Công ty TNHH Đầu tư Sài Gòn 3 Capital (là bên liên quan) để phục vụ hoạt động kinh doanh với lãi suất 9,5%/năm, thời hạn vay 6 tháng.

Công ty có khả năng trả được các khoản vay ngắn hạn.

Chi tiết số phát sinh về khoản vay ngắn hạn trong năm như sau:

Số đầu năm	-
Số tiền vay phát sinh	110.600.000.000
Số tiền vay đã trả	(5.600.000.000)
Số cuối năm	105.000.000.000

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ PHÁT TRIỂN SÀI GÒN 3 GROUP

Địa chỉ: 47 Đường số 17, Khu phố 3, phường Hiệp Bình Phước, TP. Thủ Đức, TP. Hồ Chí Minh

BÁO CÁO TÀI CHÍNH

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

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)**9. Vốn chủ sở hữu****9a. Bảng đối chiếu biến động của vốn chủ sở hữu**

	Vốn góp của chủ sở hữu	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	Cộng
Số dư đầu năm trước	698.747.650.000	212.119.318.307	910.866.968.307
Tăng vốn từ lợi nhuận trong năm trước	55.899.350.000	(55.899.350.000)	-
Lợi nhuận trong năm trước	-	32.496.231.257	32.496.231.257
Thù lao Hội đồng quản trị	-	(528.000.000)	(528.000.000)
Số dư cuối năm trước	754.647.000.000	188.188.199.564	942.835.199.564
Số dư đầu năm nay	754.647.000.000	188.188.199.564	942.835.199.564
Lợi nhuận trong năm nay	-	8.542.719.836	8.542.719.836
Hoàn nhập thù lao hội đồng quản trị	-	66.865.861	66.865.861
Số dư cuối năm nay	754.647.000.000	196.797.785.261	951.444.785.261

9b. Chi tiết vốn góp của chủ sở hữu

	Số cuối năm	Số đầu năm
Ông Nguyễn Quốc Việt	152.695.290.000	152.695.290.000
Ông Phạm Xuân Hồng	39.777.270.000	39.777.270.000
Bà Cao Thị Quỳnh Liên	52.163.960.000	64.463.960.000
Công ty Cổ phần Đầu tư Hưng Phúc	139.444.290.000	139.444.290.000
Tổng công ty Cổ phần Bảo hiểm Quân Đội	-	41.040.000.000
Các cổ đông khác	370.566.190.000	317.226.190.000
Cộng	754.647.000.000	754.647.000.000

9c. Cổ phiếu

	Số cuối năm	Số đầu năm
Số lượng cổ phiếu đăng ký phát hành	75.464.700	75.464.700
Số lượng cổ phiếu đã phát hành	75.464.700	75.464.700
- Cổ phiếu phổ thông	75.464.700	75.464.700
- Cổ phiếu ưu đãi	-	-
Số lượng cổ phiếu được mua lại	-	-
- Cổ phiếu phổ thông	-	-
- Cổ phiếu ưu đãi	-	-
Số lượng cổ phiếu đang lưu hành	75.464.700	75.464.700
- Cổ phiếu phổ thông	75.464.700	75.464.700
- Cổ phiếu ưu đãi	-	-

Mệnh giá cổ phiếu đang lưu hành: 10.000 VND.

VI. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRONG BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH**1. Doanh thu tài chính**

	Năm nay	Năm trước
Lãi tiền gửi ngân hàng	236.056.581	228.020.842
Lãi tiền cho vay	1.605.360.547	-
Cổ tức, lợi nhuận được chia	-	31.130.118.245
Lãi chuyển nhượng công ty con	8.439.983.036	-
Cộng	10.281.400.164	31.358.139.087

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ PHÁT TRIỂN SÀI GÒN 3 GROUP

Địa chỉ: 47 Đường số 17, Khu phố 3, phường Hiệp Bình Phước, TP. Thủ Đức, TP. Hồ Chí Minh

BÁO CÁO TÀI CHÍNH

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

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)

2. Chi phí tài chính

	Năm nay	Năm trước
Chi phí lãi vay	980.790.410	-
Dự phòng/(Hoàn nhập) khoản đầu tư vào Công ty con	551.628.718	(1.326.818.949)
Cộng	1.532.419.128	(1.326.818.949)

3. Chi phí quản lý doanh nghiệp

	Năm nay	Năm trước
Thuế, phí và lệ phí	3.000.000	9.155.000
Chi phí dịch vụ mua ngoài	199.882.000	207.351.819
Các chi phí khác	3.379.200	-
Cộng	206.261.200	216.506.819

4. Lãi trên cổ phiếu

Thông tin về lãi trên cổ phiếu được trình bày trên Báo cáo tài chính hợp nhất.

5. Chi phí sản xuất kinh doanh theo yếu tố

	Năm nay	Năm trước
Chi phí dịch vụ mua ngoài	199.882.000	207.351.819
Chi phí khác	6.379.200	9.155.000
Cộng	206.261.200	216.506.819

VII. NHỮNG THÔNG TIN KHÁC

1. Giao dịch và số dư với các bên liên quan

Các bên liên quan với Công ty bao gồm: các thành viên quản lý chủ chốt, các cá nhân có liên quan với các thành viên quản lý chủ chốt và bên liên quan khác.

1a. Giao dịch và số dư với các thành viên quản lý chủ chốt và các cá nhân có liên quan với các thành viên quản lý chủ chốt

Các thành viên quản lý chủ chốt gồm: các thành viên Hội đồng quản trị và Tổng Giám đốc. Các cá nhân có liên quan với các thành viên quản lý chủ chốt là các thành viên mật thiết trong gia đình các thành viên quản lý chủ chốt.

Giao dịch với các thành viên quản lý chủ chốt và các cá nhân có liên quan với các thành viên quản lý chủ chốt

Công ty không phát sinh giao dịch bán hàng và cung cấp dịch vụ cũng như các giao dịch khác với các thành viên quản lý chủ chốt và các cá nhân có liên quan với các thành viên quản lý chủ chốt.

Công nợ với các thành viên quản lý chủ chốt và các cá nhân có liên quan với các thành viên quản lý chủ chốt

Công ty không có công nợ với các thành viên quản lý chủ chốt và các cá nhân có liên quan với các thành viên quản lý chủ chốt.

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ PHÁT TRIỂN SÀI GÒN 3 GROUP

Địa chỉ: 47 Đường số 17, Khu phố 3, phường Hiệp Bình Phước, TP. Thủ Đức, TP. Hồ Chí Minh

BÁO CÁO TÀI CHÍNH

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

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)*Thu nhập của các thành viên quản lý chủ chốt và Ban Kiểm soát*

	<u>Năm nay</u>	<u>Năm trước</u>
Hội đồng quản trị	-	-
Nguyễn Quốc Việt	-	-
Hội đồng quản trị	-	360.000.000
Ông Phạm Xuân Hồng	-	123.000.000
Ông Nguyễn Khánh Linh	-	90.000.000
Bà Nguyễn Ngọc Diệp	-	75.000.000
Ông Nguyễn Quốc Việt	-	72.000.000
Ông Phan Phương Anh	-	-
Ông Nguyễn Đăng Khoa	-	-
Ban Kiểm soát	-	168.000.000
Bà Phạm Viết Lan Anh	-	72.000.000
Ông Bùi Văn Kiệt	-	48.000.000
Bà Nguyễn Thị Thu Hiền	-	48.000.000
Ông Lê Ngọc Hùng	-	-
Bà Trần Thị Tước Nguyên	-	-
Ông Nguyễn Hoàng Giang	-	-
Cộng	<u>-</u>	<u>528.000.000</u>

1b. Giao dịch và số dư với bên liên quan khác

Các bên liên quan khác với Công ty gồm:

Bên liên quan khác	Mối quan hệ
Công ty Cổ phần May Sài Gòn 3	Công ty con
Công ty TNHH Đầu tư Sài Gòn 3 Capital	Công ty con
Công ty Cổ phần May da Sài Gòn	Công ty con
Công ty Cổ phần Sài Gòn 3 Jean	Công ty con của Công ty Cổ phần May Sài Gòn 3
Công ty Cổ phần Chứng khoán Thành Công	Công ty con của Công ty TNHH Đầu tư Sài Gòn 3 Capital
Công ty Cổ phần Bông Bạch Tuyết	Công ty con của Công ty TNHH Đầu tư Sài Gòn 3 Capital
Công ty TNHH Bạch Tuyết Kotton	Công ty con của Công ty Cổ phần Bông Bạch Tuyết
Công ty TNHH Quản lý quỹ Thành Công	Công ty con của Công ty Cổ phần Chứng khoán Thành Công
Quỹ Đầu tư Thành Công	Công ty con của Công ty Cổ phần Chứng khoán Thành Công
Quỹ đầu tư Cơ hội PAVO	Công ty liên kết của Công ty TNHH Đầu tư Sài Gòn 3 Capital
Công ty Cổ phần Đầu tư Hưng Phúc	Cổ đông sở hữu 18,48% vốn điều lệ
Công ty Cổ phần Xuất nhập khẩu Y tế TP. Hồ Chí Minh	Công ty có cùng thành viên quản lý chủ chốt
Công ty Cổ phần Ngoại thương và Phát triển Đầu tư Thành phố Hồ Chí Minh	Công ty có cùng thành viên quản lý chủ chốt

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ PHÁT TRIỂN SÀI GÒN 3 GROUP

Địa chỉ: 47 Đường số 17, Khu phố 3, phường Hiệp Bình Phước, TP. Thủ Đức, TP. Hồ Chí Minh

BÁO CÁO TÀI CHÍNH

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

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)

Giao dịch với các bên liên quan khác

Ngoài các giao dịch phát sinh với các công ty con đã được trình bày ở thuyết minh số V.4, Công ty chỉ phát sinh giao dịch với Công ty TNHH Sài Gòn 3 Jean về việc chuyển nhượng toàn bộ cổ phần của Công ty Cổ phần Thương mại Bất động sản Sài Gòn 3 với số tiền là 34.739.050.800 VND.

Giá dịch vụ cung cấp cho các bên liên quan khác là giá thỏa thuận. Việc mua hàng hóa, dịch vụ từ các bên liên quan khác được thực hiện theo giá thỏa thuận.

Công nợ với các bên liên quan khác

Công nợ với bên liên quan được trình bày tại thuyết minh số V.7 và V.8.

2. Sự kiện phát sinh sau ngày kết thúc năm tài chính

Không có sự kiện trọng yếu nào phát sinh sau ngày kết thúc năm tài chính yêu cầu phải điều chỉnh số liệu hoặc công bố trên Báo cáo tài chính.

Phạm Thị Chang
Người lập

Tạ Hoàng Sơn
Kế toán trưởng



Nguyễn Quốc Việt
Tổng Giám đốc

TP. Hồ Chí Minh, ngày 30 tháng 3 năm 2023

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT
NĂM TÀI CHÍNH KẾT THÚC NGÀY 31 THÁNG 12 NĂM 2022

CÔNG TY CỔ PHẦN
ĐẦU TƯ PHÁT TRIỂN
SÀI GÒN 3 GROUP



MỤC LỤC

	Trang
1. Mục lục	1
2. Báo cáo của Hội đồng quản trị	2 - 3
3. Báo cáo kiểm toán độc lập	4
4. Bảng cân đối kế toán hợp nhất tại ngày 31 tháng 12 năm 2022	5 - 8
5. Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022	9
6. Báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022	10 - 11
7. Bản thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022	12 - 54
8. Phụ lục	55



BÁO CÁO CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

Hội đồng quản trị Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Sài Gòn 3 Group (sau đây gọi tắt là “Công ty”) trình bày báo cáo của mình cùng với Báo cáo tài chính hợp nhất cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022 bao gồm Báo cáo tài chính của Công ty và các công ty con (gọi chung là “Tập đoàn”).

Khái quát về Công ty

Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Sài Gòn 3 Group hoạt động theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 0315205307 đăng ký lần đầu ngày 06 tháng 8 năm 2018 và đăng ký thay đổi lần thứ 5 ngày 22 tháng 3 năm 2021 do Sở Kế hoạch và Đầu tư TP. Hồ Chí Minh cấp.

Trụ sở hoạt động:

- Địa chỉ : 47 Đường số 17, Khu phố 3, phường Hiệp Bình Phước, TP. Thủ Đức, TP. Hồ Chí Minh
- Điện thoại : +84 (028) 3727 1140
- Fax : +84 (028) 3727 1143

Hoạt động kinh doanh của Công ty là:

- Hoạt động tư vấn đầu tư (trừ tư vấn tài chính, kế toán, pháp luật);
- Dịch vụ tư vấn về quản lý kỹ thuật may (trừ tư vấn tài chính, kế toán, pháp lý);
- Sản xuất hàng may mặc;
- Bán buôn hàng may mặc, quần áo thời trang;
- Bán buôn máy móc, thiết bị, công nghệ và phụ tùng phục vụ cho sản xuất các mặt hàng ngành dệt may. Bán buôn thiết bị ngành may;
- Bán buôn nguyên phụ liệu ngành dệt may, các mặt hàng dệt may, nguyên phụ liệu may.

Hội đồng quản trị và Ban điều hành, quản lý

Các thành viên Hội đồng quản trị và Ban điều hành, quản lý của Công ty trong năm và cho đến thời điểm lập báo cáo này bao gồm:

Hội đồng quản trị

Họ và tên	Chức vụ	Ngày bổ nhiệm/miễn nhiệm
Ông Phạm Xuân Hồng	Chủ tịch	Bổ nhiệm ngày 07 tháng 01 năm 2019
Ông Nguyễn Khánh Linh	Phó Chủ tịch	Bổ nhiệm ngày 07 tháng 01 năm 2019
Bà Nguyễn Ngọc Diệp	Thành viên	Bổ nhiệm ngày 07 tháng 01 năm 2019
Ông Nguyễn Quốc Việt	Thành viên	Bổ nhiệm ngày 07 tháng 01 năm 2019
Ông Phan Phương Anh	Thành viên	Bổ nhiệm ngày 04 tháng 4 năm 2022 Miễn nhiệm ngày 26 tháng 7 năm 2022
Ông Nguyễn Đăng Khoa	Thành viên độc lập	Bổ nhiệm ngày 26 tháng 7 năm 2022

Ban kiểm soát

Họ và tên	Chức vụ	Ngày bổ nhiệm/miễn nhiệm
Bà Phạm Viết Lan Anh	Trưởng ban	Bổ nhiệm ngày 07 tháng 01 năm 2019
Ông Lê Ngọc Hùng	Thành viên	Bổ nhiệm ngày 04 tháng 4 năm 2022
Ông Nguyễn Hoàng Giang	Thành viên	Bổ nhiệm ngày 26 tháng 7 năm 2022
Ông Bùi Văn Kiệt	Thành viên	Miễn nhiệm ngày 04 tháng 4 năm 2022
Bà Trần Thị Tước Nguyên	Thành viên	Bổ nhiệm ngày 04 tháng 4 năm 2022 Miễn nhiệm ngày 26 tháng 7 năm 2022
Bà Nguyễn Thị Thu Hiền	Thành viên	Miễn nhiệm ngày 04 tháng 4 năm 2022

Tổng Giám đốc

Tổng Giám đốc của Công ty là Ông Nguyễn Quốc Việt (bổ nhiệm ngày 03 tháng 01 năm 2019).



CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ PHÁT TRIỂN SÀI GÒN 3 GROUP

BÁO CÁO CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ (tiếp theo)

Đại diện theo pháp luật

Người đại diện theo pháp luật của Công ty trong năm và cho đến thời điểm lập báo cáo này như sau:

Họ và tên	Chức vụ	Ngày bổ nhiệm
Ông Phạm Xuân Hồng	Chủ tịch	Bổ nhiệm ngày 07 tháng 01 năm 2019
Ông Nguyễn Quốc Việt	Tổng Giám đốc	Bổ nhiệm ngày 07 tháng 01 năm 2019

Kiểm toán viên

Công ty TNHH Kiểm toán và Tư vấn A&C đã được chỉ định kiểm toán Báo cáo tài chính hợp nhất cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022 của Tập đoàn.

Trách nhiệm của Tổng Giám đốc

Tổng Giám đốc chịu trách nhiệm lập Báo cáo tài chính hợp nhất phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính, kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và lưu chuyển tiền tệ hợp nhất của Tập đoàn trong năm. Trong việc lập Báo cáo tài chính hợp nhất này, Tổng Giám đốc phải:

- Chọn lựa các chính sách kế toán thích hợp và áp dụng các chính sách này một cách nhất quán;
- Thực hiện các xét đoán và các ước tính một cách hợp lý và thận trọng;
- Nêu rõ các chuẩn mực kế toán áp dụng cho Tập đoàn có được tuân thủ hay không và tất cả các sai lệch trọng yếu đã được trình bày và giải thích trong Báo cáo tài chính hợp nhất;
- Lập Báo cáo tài chính hợp nhất trên cơ sở hoạt động liên tục trừ trường hợp không thể cho rằng Tập đoàn sẽ tiếp tục hoạt động liên tục;
- Thiết lập và thực hiện hệ thống kiểm soát nội bộ một cách hữu hiệu nhằm hạn chế rủi ro có sai sót trọng yếu do gian lận hoặc nhầm lẫn trong việc lập và trình bày Báo cáo tài chính hợp nhất.

Tổng Giám đốc đảm bảo các sổ kế toán thích hợp được lưu giữ đầy đủ để phản ánh tình hình tài chính của Tập đoàn với mức độ chính xác hợp lý tại bất kỳ thời điểm nào và các sổ sách kế toán tuân thủ chế độ kế toán áp dụng. Tổng Giám đốc cũng chịu trách nhiệm quản lý các tài sản của Tập đoàn và do đó đã thực hiện các biện pháp thích hợp để ngăn chặn và phát hiện các hành vi gian lận và các vi phạm khác.

Tổng Giám đốc cam kết đã tuân thủ các yêu cầu nêu trên trong việc lập Báo cáo tài chính hợp nhất.

Phê duyệt Báo cáo tài chính hợp nhất

Hội đồng quản trị phê duyệt Báo cáo tài chính hợp nhất g đính kèm. Báo cáo tài chính hợp nhất đã phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính hợp nhất của Tập đoàn tại thời điểm ngày 31 tháng 12 năm 2022, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ cho năm tài chính kết thúc cùng ngày, phù hợp với các 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 hợp nhất.



Phạm Xuân Hồng
Chủ tịch

Ngày 30 tháng 3 năm 2023



Số: 1.0847/23/TC-AC

BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP

**Kính gửi: CÁC CỔ ĐÔNG, HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ VÀ TỔNG GIÁM ĐỐC
CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ PHÁT TRIỂN SÀI GÒN 3 GROUP**

Chúng tôi đã kiểm toán Báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo của Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Sài Gòn 3 Group (sau đây gọi tắt là “Công ty”) và các công ty con (gọi chung là “Tập đoàn”), được lập ngày 30 tháng 3 năm 2023, từ trang 05 đến trang 55, bao gồm Bảng cân đối kế toán hợp nhất tại ngày 31 tháng 12 năm 2022, Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất, Báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất cho năm tài chính kết thúc cùng ngày và Bản thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất.

Trách nhiệm của Tổng Giám đốc

Tổng Giám đốc Công ty chịu trách nhiệm về việc lập và trình bày trung thực và hợp lý Báo cáo tài chính hợp nhất của Tập đoàn 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 đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính hợp nhất và chịu trách nhiệm về kiểm soát nội bộ mà Tổng Giám đốc xác định là cần thiết để đảm bảo cho việc lập và trình bày Báo cáo tài chính hợp nhất không có sai sót trọng yếu do gian lận hoặc nhầm lẫn.

Trách nhiệm của Kiểm toán viên

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

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

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

Ý kiến của Kiểm toán viên

Theo ý kiến của chúng tôi, Báo cáo tài chính hợp nhất đã phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu tình hình tài chính hợp nhất của Tập đoàn tại ngày 31 tháng 12 năm 2022, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất cho năm tài chính kết thúc cùng ngày, phù hợp với các 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 hợp nhất.

Công ty TNHH Kiểm toán và Tư vấn A&C

**CÔNG TY
TRÁCH NHIỆM HỮU HẠN
KIỂM TOÁN VÀ TƯ VẤN
A & C**

Hồ Văn Tùng**Thành viên Ban Giám đốc**

Số Giấy CNDKHN kiểm toán: 0092-2023-008-1

Người được ủy quyền

Nguyễn Hoàng Yến**Kiểm toán viên**

Số Giấy CNDKHN kiểm toán: 0088-2023-008-1

TP. Hồ Chí Minh, ngày 30 tháng 3 năm 2023

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ PHÁT TRIỂN SÀI GÒN 3 GROUP

Địa chỉ: 47 Đường số 17, Khu phố 3, phường Hiệp Bình Phước, TP. Thủ Đức, TP. Hồ Chí Minh

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

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

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT

(Dạng đầy đủ)

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2022

Đơn vị tính: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
A - TÀI SẢN NGẮN HẠN	100		2.948.773.814.603	3.021.242.474.649
I. Tiền và các khoản tương đương tiền	110	V.1	661.584.470.016	524.516.272.408
1. Tiền	111		246.533.945.210	188.516.272.408
2. Các khoản tương đương tiền	112		415.050.524.806	336.000.000.000
II. Đầu tư tài chính ngắn hạn	120		419.487.975.260	505.014.464.878
1. Chứng khoán kinh doanh	121	V.2a	411.234.654.185	528.932.336.120
2. Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh	122	V.2a	(70.206.245.476)	(60.917.871.242)
3. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	123	V.2b	78.459.566.551	37.000.000.000
III. Các khoản phải thu ngắn hạn	130		1.658.877.735.707	1.743.022.534.118
1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	V.3	245.601.469.802	403.542.757.911
2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	V.4	4.881.010.992	10.242.361.092
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	1.253.776.584.819	1.312.253.301.779
6. Phải thu ngắn hạn khác	136	V.6a	205.272.732.073	52.594.835.871
7. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	137	V.7	(50.654.061.979)	(35.622.139.595)
8. Tài sản thiếu chờ xử lý	139		-	11.417.060
IV. Hàng tồn kho	140		176.357.615.424	199.763.128.041
1. Hàng tồn kho	141	V.8	176.450.238.109	199.855.750.726
2. Dự phòng giảm giá hàng tồn kho	149	V.8	(92.622.685)	(92.622.685)
V. Tài sản ngắn hạn khác	150		32.466.018.196	48.926.075.204
1. Chi phí trả trước ngắn hạn	151	V.9a	6.914.169.570	7.458.673.368
2. Thuế giá trị gia tăng được khấu trừ	152		24.464.664.503	41.088.848.533
3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	153	V.19	1.087.184.123	378.553.303
4. Giao dịch mua bán lại trái phiếu Chính phủ	154		-	-
5. Tài sản ngắn hạn khác	155		-	-

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ PHÁT TRIỂN SÀI GÒN 3 GROUP

Địa chỉ: 47 Đường số 17, Khu phố 3, phường Hiệp Bình Phước, TP. Thủ Đức, TP. Hồ Chí Minh
BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

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

Bảng cân đối kế toán hợp nhất (tiếp theo)

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
B - TÀI SẢN DÀI HẠN	200		1.207.430.137.898	985.638.622.176
I. Các khoản phải thu dài hạn	210		14.087.075.891	9.269.639.908
1. Phải thu dài hạn của khách hàng	211		-	-
2. Trả trước cho người bán dài hạn	212		-	-
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	14.087.075.891	9.269.639.908
7. Dự phòng phải thu dài hạn khó đòi	219		-	-
II. Tài sản cố định	220		664.800.270.554	709.031.982.444
1. Tài sản cố định hữu hình	221	V.10	529.506.457.736	550.534.951.978
- Nguyên giá	222		930.859.251.003	919.840.945.262
- Giá trị hao mòn lũy kế	223		(401.352.793.267)	(369.305.993.284)
2. Tài sản cố định thuê tài chính	224	V.11	115.576.177.542	133.517.652.858
- Nguyên giá	225		179.414.752.625	179.414.752.625
- Giá trị hao mòn lũy kế	226		(63.838.575.083)	(45.897.099.767)
3. Tài sản cố định vô hình	227	V.12	19.717.635.276	24.979.377.608
- Nguyên giá	228		65.094.314.418	67.672.684.381
- Giá trị hao mòn lũy kế	229		(45.376.679.142)	(42.693.306.773)
III. Bất động sản đầu tư	230	V.13	-	29.485.524.896
- Nguyên giá	231		-	34.581.187.216
- Giá trị hao mòn lũy kế	232		-	(5.095.662.320)
IV. Tài sản dở dang dài hạn	240		6.861.203.616	15.321.169.694
1. Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang dài hạn	241		-	-
2. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	242	V.14	6.861.203.616	15.321.169.694
V. Đầu tư tài chính dài hạn	250		335.192.949.842	90.600.000.000
1. Đầu tư vào công ty con	251		-	-
2. Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết	252	V.2c	95.313.047.620	-
3. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	253	V.2d	234.879.902.222	23.600.000.000
4. Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn	254		-	-
5. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	255	V.2b	5.000.000.000	67.000.000.000
VI. Tài sản dài hạn khác	260		186.488.637.995	131.930.305.234
1. Chi phí trả trước dài hạn	261	V.9b	59.500.438.897	76.802.891.261
2. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	262	V.15	16.909.626.460	3.932.575.660
3. Thiết bị, vật tư, phụ tùng thay thế dài hạn	263		-	-
4. Tài sản dài hạn khác	268		-	-
5. Lợi thế thương mại	269	V.16	110.078.572.638	51.194.838.313
TỔNG CỘNG TÀI SẢN	270		4.156.203.952.501	4.006.881.096.825

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ PHÁT TRIỂN SÀI GÒN 3 GROUP

Địa chỉ: 47 Đường số 17, Khu phố 3, phường Hiệp Bình Phước, TP. Thủ Đức, TP. Hồ Chí Minh

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

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

Bảng cân đối kế toán hợp nhất (tiếp theo)

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
C - NỢ PHẢI TRẢ	300		1.439.105.078.642	1.744.619.822.680
I. Nợ ngắn hạn	310		919.343.343.635	1.299.318.053.215
1. Phải trả người bán ngắn hạn	311	V.17	61.203.238.865	117.355.914.817
2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312	V.18	9.736.942.551	9.706.216.963
3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313	V.19	27.050.371.091	26.045.297.814
4. Phải trả người lao động	314	V.20	117.560.864.746	60.512.442.292
5. Chi phí phải trả ngắn hạn	315	V.21a	29.561.534.984	32.697.016.345
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		-	6.090.910
9. Phải trả ngắn hạn khác	319	V.22a, c	12.566.176.359	41.306.451.597
10. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	320	V.23a, c	633.017.878.282	983.042.285.720
11. Dự phòng phải trả ngắn hạn	321		-	-
12. Quỹ khen thưởng, phúc lợi	322	V.24	28.646.336.757	28.646.336.757
13. Quỹ bình ổn giá	323		-	-
14. Giao dịch mua bán lại trái phiếu Chính phủ	324		-	-
II. Nợ dài hạn	330		519.761.735.007	445.301.769.465
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	V.21b	1.157.808.218	-
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		-	-
7. Phải trả dài hạn khác	337	V.22b, c	-	423.091.353
8. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	338	V.23b, c	439.254.408.157	367.801.451.744
9. Trái phiếu chuyển đổi	339		-	-
10. Cổ phiếu ưu đãi	340		-	-
11. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả	341	V.25	73.068.652.932	70.358.287.168
12. Dự phòng phải trả dài hạn	342	V.26	6.280.865.700	6.718.939.200
13. Quỹ phát triển khoa học và công nghệ	343		-	-

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ PHÁT TRIỂN SÀI GÒN 3 GROUP

Địa chỉ: 47 Đường số 17, Khu phố 3, phường Hiệp Bình Phước, TP. Thủ Đức, TP. Hồ Chí Minh

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

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

Bảng cân đối kế toán hợp nhất (tiếp theo)

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
D - VỐN CHỦ SỞ HỮU	400		2.717.098.873.859	2.262.261.274.145
I. Vốn chủ sở hữu	410		2.717.098.873.859	2.262.261.274.145
1. Vốn góp của chủ sở hữu	411	V.27	754.647.000.000	754.647.000.000
- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết	411a		754.647.000.000	754.647.000.000
- Cổ phiếu ưu đãi	411b		-	-
2. Thặng dư vốn cổ phần	412	V.27	225.070.638.380	225.070.638.380
3. Quyền chọn chuyển đổi trái phiếu	413		-	-
4. Vốn khác của chủ sở hữu	414		-	-
5. Cổ phiếu quỹ	415		-	-
6. Chênh lệch đánh giá lại tài sản	416		-	-
7. Chênh lệch tỷ giá hối đoái	417		-	-
8. Quỹ đầu tư phát triển	418	V.27	10.803.664.400	10.803.664.400
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	V.27	1.155.182.771.113	807.198.721.749
- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối lũy kế đến cuối kỳ trước	421a		850.316.992.816	807.198.721.749
- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối kỳ này	421b		304.865.778.297	-
12. Nguồn vốn đầu tư xây dựng cơ bản	422		-	-
13. Lợi ích cổ đông không kiểm soát	429	V.27	571.394.799.966	464.541.249.616
II. Nguồn kinh phí và quỹ khác	430		-	-
1. Nguồn kinh phí	431		-	-
2. Nguồn kinh phí đã hình thành tài sản cố định	432		-	-
TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN	440		4.156.203.952.501	4.006.881.096.825


Trương Thị Hồng Nhạn
 Người lập


Tạ Hoàng Sơn
 Kế toán trưởng


Nguyễn Quốc Việt
 Tổng Giám đốc



TP. Hồ Chí Minh, ngày 30 tháng 3 năm 2023



CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ PHÁT TRIỂN SÀI GÒN 3 GROUP

Địa chỉ: 47 Đường số 17, Khu phố 3, phường Hiệp Bình Phước, TP. Thủ Đức, TP. Hồ Chí Minh

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

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

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT

(Dạng đầy đủ)

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

Đơn vị tính: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước
1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01	VI.1	1.655.978.768.466	1.469.986.045.090
2. Các khoản giảm trừ doanh thu	02	VI.2	17.000.104.678	17.020.625.570
3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	10		1.638.978.663.788	1.452.965.419.520
4. Giá vốn hàng bán	11	VI.3	1.285.237.289.012	1.204.813.775.536
5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ	20		353.741.374.776	248.151.643.984
6. Doanh thu hoạt động tài chính	21	VI.4	543.403.109.546	329.492.541.178
7. Chi phí tài chính	22	VI.5	238.440.357.279	106.336.138.622
Trong đó: chi phí lãi vay	23		112.390.583.862	56.128.636.595
8. Phần lãi hoặc lỗ trong công ty liên doanh, liên kết	24	V.2c	-	-
9. Chi phí bán hàng	25	VI.6	63.451.904.574	45.790.947.105
10. Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	VI.7	259.459.135.666	203.612.898.730
11. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh	30		335.793.086.803	221.904.200.705
12. Thu nhập khác	31	VI.8	14.762.445.519	10.004.374.747
13. Chi phí khác	32	VI.9	9.377.664.473	15.520.046.935
14. Lợi nhuận khác	40		5.384.781.046	(5.515.672.188)
15. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	50		341.177.867.849	216.388.528.517
16. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	51	V.19	55.534.132.482	74.420.242.362
17. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại	52	V.15, 25	(10.266.653.873)	22.047.789.416
18. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp	60		295.910.389.240	119.920.496.739
19. Lợi nhuận sau thuế của Công ty mẹ	61		304.865.778.297	80.234.677.957
20. Lợi nhuận sau thuế của cổ đông không kiểm soát	62		(8.955.389.057)	39.685.818.782
21. Lãi cơ bản trên cổ phiếu	70	VI.10a, b	4.040	1.056
22. Lãi suy giảm trên cổ phiếu	71	VI.10a, b	4.040	1.056


Trương Thị Hồng Nhạn
 Người lập


Tạ Hoàng Sơn
 Kế toán trưởng


Nguyễn Quốc Việt
 Tổng Giám đốc



TP. Hồ Chí Minh, ngày 30 tháng 3 năm 2023

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ PHÁT TRIỂN SÀI GÒN 3 GROUP

Địa chỉ: 47 Đường số 17, Khu phố 3, phường Hiệp Bình Phước, TP. Thủ Đức, TP. Hồ Chí Minh

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

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

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT

(Dạng đầy đủ)

(Theo phương pháp gián tiếp)

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

Đơn vị tính: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước
I. Lưu chuyển tiền từ hoạt động kinh doanh				
1. Lợi nhuận trước thuế	01		341.177.867.849	216.388.528.517
2. Điều chỉnh cho các khoản:				
- Khấu hao tài sản cố định và bất động sản đầu tư	02	V.10, 11, 12, 13, 16	80.625.810.987	78.885.328.363
- Các khoản dự phòng	03	V.2a, 7, 26	31.371.133.768	53.445.731.662
- Lãi, lỗ chênh lệch tỷ giá hối đoái do đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ	04	VI.5	7.741.350.641	2.316.408.796
- Lãi, lỗ từ hoạt động đầu tư	05	VI.4, 8	(463.931.219.240)	(107.188.505.069)
- Chi phí lãi vay	06	VI.5	112.390.583.862	56.128.636.595
- Các khoản điều chỉnh khác	07		-	-
3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động	08		109.375.527.867	299.976.128.864
- Tăng, giảm các khoản phải thu	09		16.303.422.079	(118.225.427.695)
- Tăng, giảm hàng tồn kho	10		23.405.512.617	24.559.444.705
- Tăng, giảm các khoản phải trả	11		(33.348.147.936)	94.515.478.932
- Tăng, giảm chi phí trả trước	12		23.953.241.990	9.380.385.672
- Tăng, giảm chứng khoán kinh doanh	13		42.317.605.716	(80.284.433.751)
- Tiền lãi vay đã trả	14	V.21, VI.5	(107.579.228.793)	(44.885.699.606)
- Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	15	V.19	(51.496.483.616)	(67.723.684.314)
- Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh	16		-	-
- Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh	17		-	(1.069.863.518)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	20		22.931.449.924	116.242.329.289
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	V.4, 10, 12, 14, 17a	(34.446.689.901)	(34.757.819.265)
2. Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán tài sản cố định và các tài sản dài hạn khác	22		16.909.715.366	113.416.088
3. Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác	23		(3.570.676.868.039)	(4.531.689.864.137)
4. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác	24		3.649.694.018.448	3.782.577.526.269
5. Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	25		(306.592.949.842)	-
6. Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	26		441.500.971.177	140.761.870.005
7. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27	V.6a, VI.4	199.825.017.013	103.388.553.895
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	30		396.213.214.222	(539.606.317.145)

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ PHÁT TRIỂN SÀI GÒN 3 GROUP

Địa chỉ: 47 Đường số 17, Khu phố 3, phường Hiệp Bình Phước, TP. Thủ Đức, TP. Hồ Chí Minh

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

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

Báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất (tiếp theo)

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước
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		-	(83.350.000)
3. Tiền thu từ đi vay	33	V.23a, b	2.168.530.407.585	2.385.004.020.346
4. Tiền trả nợ gốc vay	34	V.23a, b	(2.431.539.867.091)	(2.067.658.438.443)
5. Tiền trả nợ gốc thuê tài chính	35	V.23a	(18.613.231.248)	(18.290.431.571)
6. Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu	36		-	(34.959.008.234)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính	40		(281.622.690.755)	264.012.792.098
Lưu chuyển tiền thuần trong năm	50		137.521.973.391	(159.351.195.758)
Tiền và tương đương tiền đầu năm	60	V.1	524.516.272.408	684.570.765.566
Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ	61		(453.775.783)	(703.297.400)
Tiền và tương đương tiền cuối năm	70	V.1	661.584.470.016	524.516.272.408

Trương Thị Hồng Nhạn
Người lập

Tạ Hoàng Sơn
Kế toán trưởng



Nguyễn Quốc Việt
Tổng Giám đốc

498
NG
GIỆM H
ÁN VÀ
&
- T.P.H

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ PHÁT TRIỂN SÀI GÒN 3 GROUP

Địa chỉ: 47 Đường số 17, Khu phố 3, phường Hiệp Bình Phước, TP. Thủ Đức, TP. Hồ Chí Minh

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

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

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

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

I. ĐẶC ĐIỂM HOẠT ĐỘNG

1. Hình thức sở hữu vốn

Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Sài Gòn 3 Group (sau đây gọi tắt là “Công ty” hay “Công ty mẹ”) là công ty cổ phần.

2. Lĩnh vực kinh doanh

Lĩnh vực kinh doanh của Công ty là dịch vụ.

3. Ngành nghề kinh doanh

Hoạt động kinh doanh chính của Công ty là hỗ trợ dịch vụ tài chính.

4. Chu kỳ sản xuất, kinh doanh thông thường

Chu kỳ sản xuất kinh doanh thông thường của Công ty không quá 12 tháng.

5. Cấu trúc Tập đoàn

Tập đoàn bao gồm Công ty mẹ và 09 công ty con chịu sự kiểm soát của Công ty mẹ. Toàn bộ các công ty con được hợp nhất trong Báo cáo tài chính hợp nhất này.

5a. Thông tin về tái cấu trúc Tập đoàn

Ngày 08 tháng 4 năm 2022 Tập đoàn đã chuyển nhượng toàn bộ vốn góp tại Công ty Cổ phần Thương mại Bất động sản Sài Gòn 3.

Tài sản và nợ phải trả của công ty con này tại ngày thoái vốn như sau:

	VND
Tài sản	
Tiền và các khoản tương đương tiền	143.293.623
Phải thu ngắn hạn của khách hàng	1.388.654.298
Trả trước cho người bán ngắn hạn	103.682.500
Phải thu ngắn hạn khác	1.087.992.390
Chi phí trả trước ngắn hạn	117.694.080
Thuế giá trị gia tăng được khấu trừ	195.005.767
Tài sản cố định hữu hình	458.938.954
Bất động sản đầu tư	29.169.064.751
Chi phí trả trước dài hạn	7.819.958.083
Nợ phải trả	
Phải trả người bán ngắn hạn	(102.350.077)
Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	(379.918.331)
Phải trả người lao động	(189.664.516)
Chi phí phải trả ngắn hạn	(46.326.337)
Phải trả ngắn hạn khác	(1.827.773.892)
Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	(900.000.000)
Phải trả dài hạn khác	(1.080.000.000)
Tài sản thuần	35.958.251.293
Lợi ích của cổ đông không kiểm soát	(7.280.648)
Tài sản thuần của Tập đoàn	35.950.970.645
Tỷ lệ vốn chuyển nhượng	100%
Tài sản thuần chuyển nhượng	35.950.970.645

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ PHÁT TRIỂN SÀI GÒN 3 GROUP

Địa chỉ: 47 Đường số 17, Khu phố 3, phường Hiệp Bình Phước, TP. Thủ Đức, TP. Hồ Chí Minh

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

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

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất (tiếp theo)

Lãi liên quan đến thoái vốn tại công ty con này như sau:

	VND
Giá chuyển nhượng	279.944.000.000
Giá trị tài sản thuần công ty con tại thời điểm chuyển nhượng	(35.950.970.645)
Lãi thoái vốn	243.993.029.355

5b. Danh sách các công ty con được hợp nhất

Tên công ty	Địa chỉ trụ sở chính	Hoạt động kinh doanh chính	Tỷ lệ lợi ích		Tỷ lệ quyền biểu quyết	
			Số cuối năm	Số đầu năm	Số cuối năm	Số đầu năm
Công ty TNHH Đầu tư Sài Gòn 3 Capital	06 Hồ Tùng Mậu, Phường Nguyễn Thái Bình, Quận 1, TP. Hồ Chí Minh	Hỗ trợ dịch vụ tài chính	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%
Công ty Cổ phần Thương mại Bất động sản Sài Gòn 3	140 Nguyễn Văn Thủ, Phường Đa Kao, Quận 1, TP. Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, chủ sử dụng hoặc đi thuê	0,00%	99,98%	0,00%	99,98%
Công ty Cổ phần May da Sài Gòn	71/1 Quang Trung, Phường 12, quận Gò Vấp, TP. Hồ Chí Minh	Kinh doanh hàng may mặc da	99,99%	99,99%	99,99%	99,99%
Công ty Cổ phần May Sài Gòn 3	47 Đường số 17, Khu phố 3, phường Hiệp Bình Phước, TP. Thủ Đức, TP. Hồ Chí Minh	Sản xuất và kinh doanh hàng may mặc; dịch vụ cho thuê văn phòng và đầu tư	99,92%	99,92%	99,92%	99,92%
Công ty TNHH Sài Gòn 3 Jean	N2-D2 KCN Dệt May Nhơn Trạch, xã Hiệp Phước, huyện Nhơn Trạch, tỉnh Đồng Nai	Hoàn thiện sản phẩm dệt, sản xuất hàng may sẵn, may trang phục, kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, chủ sử dụng hoặc đi thuê, sản xuất vải dệt kim, vải đan móc và vải không dệt khác, sửa chữa máy móc, thiết bị, xây dựng công trình kỹ thuật dân dụng, hoạt động thiết kế dân dụng, lắp đặt máy móc và thiết bị công nghiệp	99,92%	99,92%	100,00%	100,00%
Công ty Cổ phần Chứng khoán Thành Công	06 Hồ Tùng Mậu, Phường Nguyễn Thái Bình, Quận 1, TP. Hồ Chí Minh	Môi giới chứng khoán, tư vấn chứng khoán, bảo lãnh phát hành chứng khoán và tư vấn đầu tư chứng khoán	57,76%	67,13%	57,76%	67,13%
Công ty Cổ phần Bông Bạch Tuyết	550 Âu Cơ, Phường 10, quận Tân Bình, TP. Hồ Chí Minh	Sản xuất các loại băng, gạc y tế; sản xuất các loại bông y tế, băng vệ sinh phụ nữ và các sản phẩm khác từ bông băng	46,21%	47,10%	50,24%	50,24%
Công ty TNHH Bạch Tuyết Kotton	Số 9-19 Hồ Tùng Mậu, phường Nguyễn Thái Bình, Quận 1, TP. Hồ Chí Minh	Bán buôn trang thiết bị y tế, các loại băng, gạc y tế, các loại bông y tế; Bán buôn dược phẩm và dụng cụ y tế; Bán buôn khẩu trang y tế; Bán buôn xà phòng, chất tẩy rửa, chất làm bóng và chế phẩm vệ sinh	46,21%	47,10%	100,00%	100,00%

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ PHÁT TRIỂN SÀI GÒN 3 GROUP

Địa chỉ: 47 Đường số 17, Khu phố 3, phường Hiệp Bình Phước, TP. Thủ Đức, TP. Hồ Chí Minh

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

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

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất (tiếp theo)

Tên công ty	Địa chỉ trụ sở chính	Hoạt động kinh doanh chính	Tỷ lệ lợi ích		Tỷ lệ quyền biểu quyết	
			Số cuối năm	Số đầu năm	Số cuối năm	Số đầu năm
Công ty TNHH Quản lý quỹ Thành Công (TCAM)	Số 550 Âu Cơ, Phường 10, quận Tân Bình, TP. Hồ Chí Minh	Quản lý quỹ đầu tư chứng khoán, quản lý danh mục đầu tư chứng khoán, tư vấn đầu tư chứng khoán	57,76%	0,00%	100,00%	0,00%
Quỹ đầu tư Thành Công (TCIF)	Số 550 Âu Cơ, Phường 10, quận Tân Bình, TP. Hồ Chí Minh	Đầu tư vào chứng khoán hoặc các dạng tài sản đầu tư khác, kể cả bất động sản	58,50%	0,00%	99,90%	0,00%

5c. Công ty liên kết được phản ánh trong Báo cáo tài chính hợp nhất theo phương pháp vốn chủ sở hữu

Tên công ty	Địa chỉ trụ sở chính	Hoạt động kinh doanh chính	Tỷ lệ lợi ích	Tỷ lệ quyền biểu quyết
Công ty Cổ phần Xuất nhập khẩu Y tế Thành phố Hồ Chí Minh	181 Nguyễn Đình Chiểu, Phường Võ Thị Sáu, Quận 3, TP. Hồ Chí Minh	Kinh doanh, xuất nhập khẩu dược phẩm, nguyên liệu dược, trang thiết bị y tế, vắc – xin, sinh phẩm, hóa chất xét nghiệm, mỹ phẩm, sữa, chất dinh dưỡng, kính đeo mắt; cung cấp dịch vụ xuất nhập khẩu và khai thuế hải quan; sửa chữa, bảo trì máy móc, trang thiết bị y tế; cho thuê kho và văn phòng.	22,70%	24,79%
Quỹ đầu tư Cơ hội PAVO (POIF)	06 Hồ Tùng Mậu, Phường Nguyễn Thái Bình, Quận 1, TP. Hồ Chí Minh	Môi giới chứng khoán, tự doanh chứng khoán, bảo lãnh phát hành chứng khoán và tư vấn đầu tư chứng khoán	31,00%	31,00%

6. Tuyên bố về khả năng so sánh thông tin trên Báo cáo tài chính hợp nhất

Các số liệu tương ứng của năm trước so sánh được với số liệu của năm nay.

Vào ngày 10 tháng 11 năm 2022 Công ty Cổ phần Chứng khoán Thành Công hoàn tất việc mua lại 100% phần vốn chủ sở hữu tại Công ty Cổ phần Quản lý quỹ Hợp lực và đồng thời đến ngày 31 tháng 01 năm 2023 Công ty Cổ phần Chứng khoán Thành Công cũng hoàn tất việc xin Giấy phép mới đổi tên Công ty Cổ phần Quản lý quỹ Hợp lực thành Công ty TNHH Quản lý quỹ Thành Công. Theo đó, từ ngày 10 tháng 11 năm 2022 Công ty TNHH Quản lý quỹ Thành Công trở thành công ty con của Công ty và Công ty đã hợp nhất số liệu của Công ty TNHH Quản lý quỹ Thành Công vào Báo cáo tài chính hợp nhất này theo đúng quy định hiện hành.

Vào ngày 29 tháng 12 năm 2022 Công ty Cổ phần Chứng khoán Thành Công được Ủy ban Chứng khoán Nhà nước cấp Giấy chứng nhận đăng ký thành lập Quỹ Đầu tư Thành Công và Công ty Cổ phần Chứng khoán Thành Công cũng đã chuyển đủ số vốn góp theo quy định vào tài khoản của Quỹ Đầu tư Thành Công. Theo đó, từ ngày 29 tháng 12 năm 2022 Quỹ Đầu tư Thành Công trở thành công ty con của Công ty và Công ty đã hợp nhất số liệu của Quỹ Đầu tư Thành Công vào Báo cáo tài chính hợp nhất này theo đúng quy định hiện hành.

7. Nhân viên

Tại ngày kết thúc năm tài chính Tập đoàn có 2.664 nhân viên đang làm việc (số đầu năm là 2.684 nhân viên).

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ PHÁT TRIỂN SÀI GÒN 3 GROUP

Địa chỉ: 47 Đường số 17, Khu phố 3, phường Hiệp Bình Phước, TP. Thủ Đức, TP. Hồ Chí Minh

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

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

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất (tiếp theo)

II. NĂM TÀI CHÍNH, ĐƠN VỊ TIỀN TỆ SỬ DỤNG TRONG KẾ TOÁN

1. Năm tài chính

Năm tài chính của Tập đoàn bắt đầu từ ngày 01 tháng 01 và kết thúc vào ngày 31 tháng 12 hàng năm.

2. Đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán

Đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán là Đồng Việt Nam (VND) do phần lớn các nghiệp vụ được thực hiện bằng đơn vị tiền tệ VND.

III. CHUẨN MỰC VÀ CHẾ ĐỘ KẾ TOÁN ÁP DỤNG

1. Chế độ kế toán áp dụng

Tập đoàn áp dụng các chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ Kế toán doanh nghiệp Việt Nam được ban hành theo Thông tư số 200/2014/TT-BTC ngày 22 tháng 12 năm 2014 hướng dẫn Chế độ Kế toán doanh nghiệp, Thông tư số 202/2014/TT-BTC ngày 22 tháng 12 năm 2014 hướng dẫn lập và trình bày Báo cáo tài chính hợp nhất và các thông tư khác hướng dẫn thực hiện chuẩn mực kế toán của Bộ Tài chính trong việc lập và trình bày Báo cáo tài chính hợp nhất.

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

Tổng Giám đốc Công ty mẹ đảm bảo đã tuân thủ yêu cầu của các chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ Kế toán doanh nghiệp Việt Nam được ban hành theo Thông tư số 200/2014/TT-BTC ngày 22 tháng 12 năm 2014, Thông tư số 202/2014/TT-BTC ngày 22 tháng 12 năm 2014 cũng như các thông tư khác hướng dẫn thực hiện chuẩn mực kế toán của Bộ Tài chính trong việc lập và trình bày Báo cáo tài chính hợp nhất.

IV. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN ÁP DỤNG

1. Cơ sở lập Báo cáo tài chính hợp nhất

Báo cáo tài chính hợp nhất được lập trên cơ sở kế toán dồn tích (trừ các thông tin liên quan đến các luồng tiền).

2. Cơ sở hợp nhất

Báo cáo tài chính hợp nhất bao gồm Báo cáo tài chính của Công ty mẹ và Báo cáo tài chính của các công ty con. Công ty con là đơn vị chịu sự kiểm soát của Công ty mẹ. Sự kiểm soát tồn tại khi Công ty mẹ có khả năng trực tiếp hay gián tiếp chi phối các chính sách tài chính và hoạt động của công ty con để thu được các lợi ích kinh tế từ các hoạt động này. Khi xác định quyền kiểm soát có tính đến quyền biểu quyết tiềm năng phát sinh từ các quyền chọn mua hoặc các công cụ nợ và công cụ vốn có thể chuyển đổi thành cổ phiếu phổ thông tại ngày kết thúc năm tài chính.

Kết quả hoạt động kinh doanh của các công ty con được mua lại hoặc bán đi trong năm được trình bày trong Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất từ ngày mua hoặc cho đến ngày bán khoản đầu tư ở công ty con đó.

Báo cáo tài chính của Công ty mẹ và các công ty con sử dụng để hợp nhất được lập cho cùng một kỳ kế toán và áp dụng các chính sách kế toán thống nhất cho các giao dịch và sự kiện cùng loại trong những hoàn cảnh tương tự. Trong trường hợp chính sách kế toán của công ty con khác với chính sách kế toán áp dụng thống nhất trong Tập đoàn thì Báo cáo tài chính của công ty con sẽ có những điều chỉnh thích hợp trước khi sử dụng cho việc lập Báo cáo tài chính hợp nhất.

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ PHÁT TRIỂN SÀI GÒN 3 GROUP

Địa chỉ: 47 Đường số 17, Khu phố 3, phường Hiệp Bình Phước, TP. Thủ Đức, TP. Hồ Chí Minh

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

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

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất (tiếp theo)

Số dư các tài khoản trên Bảng cân đối kế toán giữa các công ty trong cùng Tập đoàn, các giao dịch nội bộ, các khoản lãi nội bộ chưa thực hiện phát sinh từ các giao dịch này phải được loại trừ hoàn toàn. Các khoản lỗ chưa thực hiện phát sinh từ các giao dịch nội bộ cũng được loại bỏ trừ khi chi phí tạo nên khoản lỗ đó không thể thu hồi được.

Lợi ích của cổ đông không kiểm soát thể hiện phần lãi hoặc lỗ trong kết quả kinh doanh và tài sản thuần của công ty con không được nắm giữ bởi Tập đoàn và được trình bày ở khoản mục riêng trên Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và trên Bảng cân đối kế toán hợp nhất (thuộc phần vốn chủ sở hữu). Lợi ích của cổ đông không kiểm soát bao gồm giá trị các lợi ích của cổ đông không kiểm soát tại ngày hợp nhất kinh doanh ban đầu và phần lợi ích của cổ đông không kiểm soát trong biến động của vốn chủ sở hữu kể từ ngày hợp nhất kinh doanh. Các khoản lỗ phát sinh tại công ty con được phân bổ tương ứng với phần sở hữu của cổ đông không kiểm soát, kể cả trường hợp số lỗ đó lớn hơn phần sở hữu của cổ đông không kiểm soát trong tài sản thuần của công ty con.

3. Các giao dịch bằng ngoại tệ

Các giao dịch phát sinh bằng ngoại tệ được chuyển đổi theo tỷ giá tại ngày phát sinh giao dịch. Số dư các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ tại ngày kết thúc năm tài chính được quy đổi theo tỷ giá tại ngày này.

Chênh lệch tỷ giá phát sinh trong năm từ các giao dịch bằng ngoại tệ được ghi nhận vào doanh thu hoạt động tài chính hoặc chi phí tài chính. Chênh lệch tỷ giá do đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ tại ngày kết thúc năm tài chính sau khi bù trừ chênh lệch tăng và chênh lệch giảm được ghi nhận vào doanh thu hoạt động tài chính hoặc chi phí tài chính.

Tỷ giá sử dụng để quy đổi các giao dịch phát sinh bằng ngoại tệ là tỷ giá giao dịch thực tế tại thời điểm phát sinh giao dịch. Tỷ giá giao dịch thực tế đối với các giao dịch bằng ngoại tệ được xác định như sau:

- Đối với hợp đồng mua bán ngoại tệ (hợp đồng mua bán ngoại tệ giao ngay, hợp đồng kỳ hạn, hợp đồng tương lai, hợp đồng quyền chọn, hợp đồng hoán đổi): tỷ giá ký kết trong hợp đồng mua, bán ngoại tệ giữa Tập đoàn và ngân hàng.
- Đối với các khoản góp vốn hoặc nhận vốn góp: tỷ giá mua/bán ngoại tệ của ngân hàng nơi Tập đoàn mở tài khoản để nhận vốn của nhà đầu tư tại ngày góp vốn.
- Đối với nợ phải thu: tỷ giá mua của ngân hàng thương mại nơi Tập đoàn chỉ định khách hàng thanh toán tại thời điểm giao dịch phát sinh.
- Đối với nợ phải trả: tỷ giá bán của ngân hàng thương mại nơi Tập đoàn dự kiến giao dịch tại thời điểm giao dịch phát sinh.
- Đối với các giao dịch mua sắm tài sản hoặc các khoản chi phí được thanh toán ngay bằng ngoại tệ (không qua các tài khoản phải trả): tỷ giá mua của ngân hàng thương mại nơi Tập đoàn thực hiện thanh toán.

Tỷ giá sử dụng để đánh giá lại số dư các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ tại ngày kết thúc năm tài chính được xác định theo nguyên tắc sau:

- Đối với các khoản ngoại tệ gửi ngân hàng: tỷ giá mua ngoại tệ của ngân hàng nơi Tập đoàn mở tài khoản ngoại tệ.
- Đối với các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ được phân loại là tài sản khác: tỷ giá mua ngoại tệ của Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam - Chi nhánh TP. Hồ Chí Minh (Ngân hàng Tập đoàn thường xuyên có giao dịch).
- Đối với các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ được phân loại là nợ phải trả: tỷ giá bán ngoại tệ của Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam - Chi nhánh TP. Hồ Chí Minh (Ngân hàng Tập đoàn thường xuyên có giao dịch).

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ PHÁT TRIỂN SÀI GÒN 3 GROUP

Địa chỉ: 47 Đường số 17, Khu phố 3, phường Hiệp Bình Phước, TP. Thủ Đức, TP. Hồ Chí Minh

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

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

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất (tiếp theo)

4. Tiền và các khoản tương đương tiền

Tiền bao gồm tiền mặt, tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn, tiền đang chuyển. Các khoản tương đương tiền là các khoản đầu tư ngắn hạn có thời hạn thu hồi không quá 03 tháng kể từ ngày đầu tư, có khả năng chuyển đổi dễ dàng thành một lượng tiền xác định và không có rủi ro trong việc chuyển đổi thành tiền tại thời điểm báo cáo.

5. Các khoản đầu tư tài chính

Chứng khoán kinh doanh

Khoản đầu tư được phân loại là chứng khoán kinh doanh khi nắm giữ vì mục đích mua bán để kiếm lời.

Chứng khoán kinh doanh được ghi sổ kế toán theo giá gốc. Giá gốc của chứng khoán kinh doanh được xác định 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.

Thời điểm ghi nhận các khoản chứng khoán kinh doanh là thời điểm Tập đoàn có quyền sở hữu, cụ thể như sau:

- Đối với chứng khoán niêm yết: được ghi nhận tại thời điểm khớp lệnh (T+0).
- Đối với chứng khoán chưa niêm yết: được ghi nhận tại thời điểm chính thức có quyền sở hữu theo quy định của pháp luật.

Tiền lãi, cổ tức và lợi nhuận của các kỳ trước khi chứng khoán kinh doanh được mua được hạch toán giảm giá trị của chính chứng khoán kinh doanh đó. Tiền lãi, cổ tức và lợi nhuận của các kỳ sau khi chứng khoán kinh doanh được mua được ghi nhận doanh thu. Cổ tức được nhận bằng cổ phiếu chỉ được theo dõi số lượng cổ phiếu tăng thêm, không ghi nhận giá trị cổ phiếu nhận được.

Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh được lập cho từng loại chứng khoán được mua bán trên thị trường và có giá trị hợp lý thấp hơn giá gốc. Giá trị hợp lý của chứng khoán kinh doanh được xác định như sau:

- Đối với chứng khoán niêm yết trên thị trường chứng khoán: giá đóng cửa tại ngày gần nhất có giao dịch tính đến thời điểm kết thúc năm tài chính.
- Đối với cổ phiếu đã đăng ký giao dịch trên thị trường giao dịch của các công ty đại chúng chưa niêm yết và các doanh nghiệp Nhà nước thực hiện cổ phần hóa dưới hình thức chào bán chứng khoán ra công chúng (UPCOM): giá tham chiếu bình quân trong 30 ngày giao dịch liền kề gần nhất trước thời điểm kết thúc năm tài chính do Sở Giao dịch chứng khoán công bố.
- Trường hợp cổ phiếu đã niêm yết trên thị trường chứng khoán hoặc cổ phiếu của công ty cổ phần đã đăng ký giao dịch trên thị trường Upcom không có giao dịch trong vòng 30 ngày trước ngày trích lập dự phòng, cổ phiếu đã niêm yết bị hủy niêm yết, bị đình chỉ giao dịch, bị ngừng giao dịch: việc lập dự phòng được thực hiện căn cứ vào khoản lỗ của công ty được đầu tư mức trích lập bằng chênh lệch giữa vốn đầu tư thực tế của các chủ sở hữu và vốn chủ sở hữu tại ngày kết thúc năm tài chính nhân với tỷ lệ sở hữu vốn điều lệ của Công ty so với tổng số vốn điều lệ thực góp.

Tăng, giảm số dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh cần phải trích lập tại ngày kết thúc năm tài chính được ghi nhận vào chi phí tài chính.

Lãi hoặc lỗ từ việc chuyển nhượng chứng khoán kinh doanh được ghi nhận vào doanh thu hoạt động tài chính hoặc chi phí tài chính. Giá vốn được xác định theo phương pháp bình quân gia quyền di động.

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ PHÁT TRIỂN SÀI GÒN 3 GROUP

Địa chỉ: 47 Đường số 17, Khu phố 3, phường Hiệp Bình Phước, TP. Thủ Đức, TP. Hồ Chí Minh

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

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

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất (tiếp theo)

Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn

Khoản đầu tư được phân loại là nắm giữ đến ngày đáo hạn khi Tập đoàn có ý định và khả năng giữ đến ngày đáo hạn. Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn của Tập đoàn bao gồm tiền gửi có kỳ hạn và trái phiếu.

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, các khoản đầu tư này được ghi nhận theo giá trị có thể thu hồi. Thu nhập lãi từ các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn sau ngày mua được ghi nhận vào Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh trên cơ sở dự thu. Lãi được hưởng trước khi Tập đoàn nắm giữ được ghi giảm trừ vào giá gốc tại thời điểm mua.

Khi có các bằng chứng chắc chắn cho thấy một phần hoặc toàn bộ khoản đầu tư có thể không thu hồi được và số tổn thất được xác định một cách đáng tin cậy thì tổn thất được ghi nhận vào chi phí tài chính trong năm và giảm trừ trực tiếp giá trị đầu tư.

Các khoản cho vay

Các khoản cho vay được xác định theo giá gốc trừ đi các khoản dự phòng phải thu khó đòi. Dự phòng phải thu khó đòi của các khoản cho vay được lập căn cứ vào dự kiến mức tổn thất có thể xảy ra.

Các khoản đầu tư vào công ty liên kết

Công ty liên kết

Công ty liên kết là doanh nghiệp mà Tập đoàn có ảnh hưởng đáng kể nhưng không có quyền kiểm soát đối với các chính sách tài chính và hoạt động. 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 doanh nghiệp nhận đầu tư nhưng không kiểm soát các chính sách này.

Các khoản đầu tư vào các công ty liên kết được ghi nhận theo phương pháp vốn chủ sở hữu. Theo đó, khoản đầu tư vào công ty liên kết được thể hiện trên Báo cáo tài chính hợp nhất theo chi phí đầu tư ban đầu và điều chỉnh cho các thay đổi trong phần lợi ích trên tài sản thuần của công ty liên kết sau ngày đầu tư. Nếu lợi ích của Tập đoàn trong khoản lỗ của công ty liên kết lớn hơn hoặc bằng giá trị ghi sổ của khoản đầu tư thì giá trị khoản đầu tư được trình bày trên Báo cáo tài chính hợp nhất là bằng không trừ khi Tập đoàn có các nghĩa vụ thực hiện thanh toán thay cho công ty liên kết.

Báo cáo tài chính của công ty liên kết được lập cùng năm tài chính với Báo cáo tài chính hợp nhất của Tập đoàn. Khi chính sách kế toán của công ty liên kết khác với chính sách kế toán áp dụng thống nhất trong Tập đoàn thì Báo cáo tài chính của công ty liên kết sẽ có những điều chỉnh thích hợp trước khi sử dụng cho việc lập Báo cáo tài chính hợp nhất.

Các khoản lãi, lỗ chưa thực hiện phát sinh từ các giao dịch với các công ty liên kết được loại trừ tương ứng với phần thuộc về Tập đoàn khi lập Báo cáo tài chính hợp nhất.

Các khoản đầu tư vào công cụ vốn của đơn vị khác

Đầu tư vào công cụ vốn của đơn vị khác bao gồm các khoản đầu tư công cụ vốn nhưng Tập đoàn không có quyền kiểm soát, đồng kiểm soát hoặc có ảnh hưởng đáng kể đối với bên được đầu tư.

Các khoản đầu tư vào công cụ vốn của đơn vị khác được ghi nhận ban đầu theo giá gốc, bao gồm giá mua hoặc khoản góp vốn cộng các chi phí trực tiếp liên quan đến hoạt động đầu tư. Cổ tức và lợi nhuận của các kỳ trước khi khoản đầu tư được mua được hạch toán giảm giá trị của chính khoản đầu tư đó. Cổ tức và lợi nhuận của các kỳ sau khi khoản đầu tư được mua được ghi nhận doanh thu. Cổ tức được nhận bằng cổ phiếu chỉ được theo dõi số lượng cổ phiếu tăng thêm, không ghi nhận giá trị cổ phiếu nhận được.

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ PHÁT TRIỂN SÀI GÒN 3 GROUP

Địa chỉ: 47 Đường số 17, Khu phố 3, phường Hiệp Bình Phước, TP. Thủ Đức, TP. Hồ Chí Minh

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

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

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất (tiếp theo)

Dự phòng tổn thất cho các khoản đầu tư vào công cụ vốn của đơn vị khác được trích lập như sau:

- Đối với 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.
- Đối với 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 với mức trích lập bằng chênh lệch giữa vốn đầu tư thực tế của các chủ sở hữu và vốn chủ sở hữu tại ngày kết thúc năm tài chính nhân với tỷ lệ vốn điều lệ của Công ty so với tổng vốn điều lệ thực góp tại đơn vị khác.

Tăng, giảm số dự phòng tổn thất đầu tư vào công cụ vốn của đơn vị khác cần phải trích lập tại ngày kết thúc năm tài chính được ghi nhận vào chi phí tài chính.

6. Các khoản phải thu

Các khoản nợ phải thu được trình bày theo giá trị ghi sổ trừ đi các khoản dự phòng phải thu khó đòi.

Việc phân loại các khoản phải thu là phải thu khách hàng và phải thu khác được thực hiện theo nguyên tắc sau:

- Phải thu của khách hàng phản ánh các khoản phải thu mang tính chất thương mại phát sinh từ giao dịch có tính chất mua - bán giữa Tập đoàn và người mua là đơn vị độc lập với Tập đoàn.
- Phải thu khác phản ánh các khoản phải thu không có tính thương mại, không liên quan đến giao dịch mua - bán.

Dự phòng phải thu khó đòi được lập cho từng khoản nợ phải thu khó đòi căn cứ vào tuổi nợ quá hạn của các khoản nợ sau khi đã bù trừ với khoản nợ phải trả (nếu có) hoặc dự kiến mức tổn thất có thể xảy ra, cụ thể như sau:

- Đối với nợ phải thu quá hạn thanh toán:
 - 30% giá trị đối với khoản nợ phải thu quá hạn từ 06 tháng đến dưới 01 năm.
 - 50% giá trị đối với khoản nợ phải thu quá hạn từ 01 năm đến dưới 02 năm.
 - 70% giá trị đối với khoản nợ phải thu quá hạn từ 02 năm đến dưới 03 năm.
 - 100% giá trị đối với khoản nợ phải thu quá hạn từ 03 năm trở lên.
- Đối với nợ phải thu chưa quá hạn thanh toán nhưng khó có khả năng thu hồi: căn cứ vào dự kiến mức tổn thất để lập dự phòng.

Tăng, giảm số dự phòng nợ phải thu khó đòi cần phải trích lập tại ngày kết thúc năm tài chính được ghi nhận vào chi phí quản lý doanh nghiệp.

7. Hàng tồn kho

Hàng tồn kho được ghi nhận theo giá thấp hơn giữa giá gốc và giá trị thuần có thể thực hiện được.

Giá gốc hàng tồn kho được xác định như sau:

- Nguyên vật liệu, hàng hóa: bao gồm chi phí mua 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: được xác định theo chi phí nguyên vật liệu chính (đối với hoạt động sản xuất) và theo chi phí nhân công (đối với hoạt động gia công).
- Thành phẩm: bao gồm chi phí nguyên vật liệu, nhân công trực tiếp và chi phí sản xuất chung có liên quan tiếp được phân bổ dựa trên mức độ hoạt động bình thường.

Giá xuất kho được tính theo phương pháp bình quân gia quyền và được hạch toán theo phương pháp kê khai thường xuyên.

Giá trị thuần có thể thực hiện được là giá bán ước tính của hàng tồn kho trong kỳ sản xuất, kinh doanh bình thường trừ chi phí ước tính để hoàn thành và chi phí ước tính cần thiết cho việc tiêu thụ chúng.

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ PHÁT TRIỂN SÀI GÒN 3 GROUP

Địa chỉ: 47 Đường số 17, Khu phố 3, phường Hiệp Bình Phước, TP. Thủ Đức, TP. Hồ Chí Minh

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

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

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất (tiếp theo)

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. Tăng, giảm số dư dự phòng giảm giá hàng tồn kho cần phải trích lập tại ngày kết thúc năm tài chính được ghi nhận vào giá vốn hàng bán.

8. Chi phí 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 của Tập đoàn chủ yếu là: tiền thuê đất trả trước; chi phí cải tạo, sửa chữa văn phòng, nhà xưởng và chi phí công cụ, dụng cụ. Các chi phí trả trước này được phân bổ trong khoảng thời gian trả trước hoặc thời gian các lợi ích kinh tế tương ứng được tạo ra từ các chi phí này.

Tiền thuê đất trả trước

Tiền thuê đất trả trước thể hiện khoản tiền thuê đất đã trả cho phần đất Tập đoàn đang sử dụng. Tiền thuê đất trả trước được phân bổ vào chi phí theo phương pháp đường thẳng tương ứng với thời gian thuê.

Chi phí cải tạo, sửa chữa văn phòng, nhà xưởng

Chi phí cải tạo, sửa chữa văn phòng, nhà xưởng được phân bổ vào chi phí theo phương pháp đường thẳng với thời gian phân bổ không quá 36 tháng.

Chi phí công cụ, dụng cụ

Các công cụ, dụng cụ đã đưa vào sử dụng được phân bổ vào chi phí theo phương pháp đường thẳng với thời gian phân bổ không quá 36 tháng.

9. Tài sản thuê hoạt động

Thuê tài sản được phân loại là thuê hoạt động nếu phần lớn rủi ro và lợi ích gắn liền với quyền sở hữu tài sản thuộc về người cho thuê. Chi phí thuê hoạt động được phản ánh vào chi phí theo phương pháp đường thẳng cho suốt thời hạn thuê tài sản, không phụ thuộc vào phương thức thanh toán tiền thuê.

10. Tài sản cố định hữu hình

Tài sản cố định hữu hình được thể hiện theo nguyên giá trừ hao mòn lũy kế. Nguyên giá tài sản cố định hữu hình bao gồm toàn bộ các chi phí mà Tập đoàn 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. 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 phát sinh không thỏa mãn điều kiện trên được ghi nhận là chi phí sản xuất, kinh doanh trong năm.

Khi tài sản cố định hữu hình được bán hay thanh lý, nguyên giá và giá trị hao mòn lũy kế được xóa sổ và lãi, lỗ phát sinh do thanh lý được ghi nhận vào thu nhập hay chi phí trong năm.

Tài sản cố định hữu hình được khấu hao theo phương pháp đường thẳng dựa trên thời gian hữu dụng ước tính. Số năm khấu hao của các loại tài sản cố định hữu hình như sau:

<u>Loại tài sản cố định</u>	<u>Số năm</u>
Nhà cửa, vật kiến trúc	05 – 50
Máy móc và thiết bị	03 – 15
Phương tiện vận tải, truyền dẫn	06 – 10
Thiết bị, dụng cụ quản lý	03 – 08
Tài sản cố định hữu hình khác	03 – 10

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ PHÁT TRIỂN SÀI GÒN 3 GROUP

Địa chỉ: 47 Đường số 17, Khu phố 3, phường Hiệp Bình Phước, TP. Thủ Đức, TP. Hồ Chí Minh

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

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

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất (tiếp theo)

11. Tài sản cố định thuê tài chính

Thuê tài sản được phân loại là thuê tài chính nếu phần lớn rủi ro và lợi ích gắn liền với quyền sở hữu tài sản thuộc về người đi thuê. Tài sản cố định thuê tài chính được thể hiện theo nguyên giá trừ hao mòn lũy kế. Nguyên giá tài sản cố định thuê tài chính là giá thấp hơn giữa giá trị hợp lý của tài sản thuê tại thời điểm khởi đầu của hợp đồng thuê và giá trị hiện tại của khoản thanh toán tiền thuê tối thiểu. Tỷ lệ chiết khấu để tính giá trị hiện tại của khoản thanh toán tiền thuê tối thiểu cho việc thuê tài sản là lãi suất ngầm định trong hợp đồng thuê tài sản hoặc lãi suất ghi trong hợp đồng. Trong trường hợp không thể xác định được lãi suất ngầm định trong hợp đồng thuê thì sử dụng lãi suất tiền vay tại thời điểm khởi đầu việc thuê tài sản.

Tài sản cố định thuê tài chính được khấu hao theo phương pháp đường thẳng dựa trên thời gian hữu dụng ước tính. Trong trường hợp không chắc Tập đoàn sẽ có quyền sở hữu tài sản khi hết hạn hợp đồng thuê thì tài sản cố định sẽ được khấu hao theo thời gian ngắn hơn giữa thời gian thuê và thời gian hữu dụng ước tính. Số năm khấu hao của phương tiện vận tải thuê tài chính là 10 năm.

12. Tài sản cố định vô hình

Tài sản cố định vô hình được thể hiện theo nguyên giá trừ hao mòn lũy kế.

Nguyên giá tài sản cố định vô hình bao gồm toàn bộ các chi phí mà Tập đoàn 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. Chi phí liên quan đến tài sản cố định vô hình phát sinh sau khi ghi nhận ban đầu được ghi nhận là chi phí sản xuất, kinh doanh trong năm trừ khi các chi phí này gắn liền với một tài sản cố định vô hình cụ thể và làm tăng lợi ích kinh tế từ các tài sản này.

Khi tài sản cố định vô hình được bán hay thanh lý, nguyên giá và giá trị hao mòn lũy kế được xóa sổ và lãi, lỗ phát sinh do thanh lý được ghi nhận vào thu nhập hay chi phí trong năm.

Tài sản cố định vô hình của Tập đoàn bao gồm:

Quyền sử dụng đất

Quyền sử dụng đất là toàn bộ các chi phí thực tế Tập đoàn đã chi ra có liên quan trực tiếp tới đất sử dụng. Quyền sử dụng đất được khấu hao theo phương pháp đường thẳng từ 06 - 50 năm.

Chương trình phần mềm máy tính

Chi phí liên quan đến các chương trình phần mềm máy tính không phải là một bộ phận gắn kết với phần cứng có liên quan được vốn hoá. Nguyên giá của phần mềm máy tính là toàn bộ các chi phí mà Tập đoàn đã chi ra tính đến thời điểm đưa phần mềm vào sử dụng. Phần mềm máy tính được khấu hao theo phương pháp đường thẳng từ 03 - 20 năm.

Tài sản cố định vô hình khác

Tài sản cố định vô hình khác là chứng chỉ Leed và các chi phí thực tế Tập đoàn đã chi ra có liên quan trực tiếp tới việc nhận chứng chỉ. Nguyên giá của tài sản cố định vô hình khác được khấu hao theo phương pháp đường thẳng trong 20 năm.

13. Bất động sản đầu tư

Bất động sản đầu tư là quyền sử dụng đất, nhà thuộc sở hữu của của Tập đoàn được sử dụng nhằm mục đích thu lợi từ việc cho thuê. Bất động sản đầu tư được thể hiện theo nguyên giá trừ hao mòn lũy kế. Nguyên giá của bất động sản đầu tư là toàn bộ các chi phí mà Tập đoàn phải bỏ ra hoặc giá trị hợp lý của các khoản đưa ra để trao đổi nhằm có được bất động sản đầu tư tính đến thời điểm mua hoặc xây dựng hoàn thành.

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ PHÁT TRIỂN SÀI GÒN 3 GROUP

Địa chỉ: 47 Đường số 17, Khu phố 3, phường Hiệp Bình Phước, TP. Thủ Đức, TP. Hồ Chí Minh

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

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

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất (tiếp theo)

Các chi phí liên quan đến bất động sản đầu tư phát sinh sau ghi nhận ban đầu được ghi nhận vào chi phí, trừ khi chi phí này có khả năng chắc chắn làm cho bất động sản đầu tư tạo ra lợi ích kinh tế trong tương lai nhiều hơn mức hoạt động được đánh giá ban đầu thì được ghi tăng nguyên giá.

Khi bất động sản đầu tư được bán, nguyên giá và giá trị hao mòn lũy kế được xóa sổ và lãi, lỗ nào phát sinh được hạch toán vào thu nhập hay chi phí trong năm.

Việc chuyển từ bất động sản chủ sở hữu sử dụng hoặc hàng tồn kho thành bất động sản đầu tư chỉ khi chủ sở hữu chấm dứt sử dụng tài sản đó và bắt đầu cho bên khác thuê hoạt động hoặc khi kết thúc giai đoạn xây dựng. Việc chuyển từ bất động sản đầu tư sang bất động sản chủ sở hữu sử dụng hay hàng tồn kho chỉ khi chủ sở hữu bắt đầu sử dụng tài sản này hoặc bắt đầu triển khai cho mục đích bán. Việc chuyển từ bất động sản đầu tư sang bất động sản chủ sở hữu sử dụng hoặc hàng tồn kho không làm thay đổi nguyên giá hay giá trị còn lại của bất động sản tại ngày chuyển đổi.

Bất động sản đầu tư sử dụng để cho thuê được khấu hao theo phương pháp đường thẳng dựa trên thời gian hữu dụng ước tính. Số năm khấu hao của bất động sản đầu tư như sau:

<u>Loại tài sản cố định</u>	<u>Số năm</u>
Quyền sử dụng đất	28
Nhà	03 - 28

14. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang

Chi phí xây dựng cơ bản dở dang phản ánh các chi phí liên quan trực tiếp (bao gồm cả chi phí lãi vay có liên quan phù hợp với chính sách kế toán của Tập đoàn) đến các tài sản đang trong quá trình xây dựng, máy móc thiết bị đang lắp đặt để phục vụ cho mục đích sản xuất, cho thuê và quản lý cũng như chi phí liên quan đến việc sửa chữa tài sản cố định đang thực hiện. Các tài sản này được ghi nhận theo giá gốc và không được tính khấu hao.

15. Hợp nhất kinh doanh và lợi thế thương mại

Việc hợp nhất kinh doanh được kế toán theo phương pháp mua. Giá phí hợp nhất kinh doanh bao gồm: giá trị hợp lý tại ngày diễn ra trao đổi của các tài sản đem trao đổi, các khoản nợ phải trả đã phát sinh hoặc đã thừa nhận và các công cụ vốn do Tập đoàn phát hành để đổi lấy quyền kiểm soát bên bị mua và các chi phí liên quan trực tiếp đến việc hợp nhất kinh doanh. Tài sản đã mua, nợ phải trả có thể xác định được và những khoản nợ tiềm tàng phải gánh chịu trong hợp nhất kinh doanh được ghi nhận theo giá trị hợp lý tại ngày nắm giữ quyền kiểm soát.

Đối với giao dịch hợp nhất kinh doanh qua nhiều giai đoạn, giá phí hợp nhất kinh doanh được tính là tổng của giá phí khoản đầu tư tại ngày đạt được quyền kiểm soát công ty con cộng với giá phí khoản đầu tư của những lần trao đổi trước đã được đánh giá lại theo giá trị hợp lý tại ngày đạt được quyền kiểm soát công ty con. Chênh lệch giữa giá đánh giá lại và giá gốc khoản đầu tư được ghi nhận vào kết quả hoạt động kinh doanh nếu trước ngày đạt được quyền kiểm soát Tập đoàn không có ảnh hưởng đáng kể với công ty con và khoản đầu tư được trình bày theo phương pháp giá gốc. Nếu trước ngày đạt được quyền kiểm soát, Tập đoàn có ảnh hưởng đáng kể và khoản đầu tư được trình bày theo phương pháp vốn chủ sở hữu thì phần chênh lệch giữa giá đánh giá lại và giá trị khoản đầu tư theo phương pháp vốn chủ sở hữu được ghi nhận vào kết quả hoạt động kinh doanh và phần chênh lệch giữa giá trị khoản đầu tư theo phương pháp vốn chủ sở hữu và giá gốc khoản đầu tư được ghi nhận trực tiếp vào khoản mục "Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối" trên Bảng cân đối kế toán hợp nhất.

Phần chênh lệch cao hơn của giá phí hợp nhất kinh doanh so với phần sở hữu của Tập đoàn trong giá trị hợp lý thuần của tài sản, nợ phải trả có thể xác định được và các khoản nợ tiềm tàng đã ghi nhận tại ngày đạt được quyền kiểm soát công ty con được ghi nhận là lợi thế thương mại. Nếu phần sở hữu của Tập đoàn trong giá trị hợp lý thuần của tài sản, nợ phải trả có thể xác định được và nợ tiềm tàng được ghi nhận tại ngày đạt được quyền kiểm soát công ty con vượt quá giá phí hợp nhất kinh doanh thì phần chênh lệch được ghi nhận vào kết quả hoạt động kinh doanh.

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ PHÁT TRIỂN SÀI GÒN 3 GROUP

Địa chỉ: 47 Đường số 17, Khu phố 3, phường Hiệp Bình Phước, TP. Thủ Đức, TP. Hồ Chí Minh

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

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

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất (tiếp theo)

Lợi thế thương mại được phân bổ theo phương pháp đường thẳng trong thời gian tối đa 10 năm. Khi có bằng chứng cho thấy lợi thế thương mại bị tổn thất lớn hơn số phân bổ thì số phân bổ trong năm là số tổn thất phát sinh.

Lợi ích của cổ đông không kiểm soát tại ngày hợp nhất kinh doanh ban đầu được xác định trên cơ sở tỷ lệ của các cổ đông không kiểm soát trong giá trị hợp lý của tài sản, nợ phải trả và nợ tiềm tàng được ghi nhận.

16. Các khoản nợ phải trả và chi phí phải trả

Các khoản nợ phải trả và chi phí phải trả được ghi nhận cho số tiền phải trả trong tương lai liên quan đến hàng hóa và dịch vụ đã nhận được. Chi phí phải trả được ghi nhận dựa trên các ước tính hợp lý về số tiền phải trả.

Việc phân loại các khoản phải trả là phải trả người bán, chi phí phải trả và phải trả khác được thực hiện theo nguyên tắc sau:

- Phải trả người bán phản ánh các khoản phải trả mang tính chất thương mại phát sinh từ giao dịch mua hàng hóa, dịch vụ, tài sản và người bán là đơn vị độc lập với Tập đoàn.
- Chi phí phải trả phản ánh các khoản phải trả cho hàng hóa, dịch vụ đã nhận được từ người bán hoặc đã cung cấp cho người mua nhưng chưa chi trả do chưa có hóa đơn hoặc chưa đủ hồ sơ, tài liệu kế toán và các khoản phải trả cho người lao động về tiền lương nghỉ phép, các khoản chi phí sản xuất, kinh doanh phải trích trước.
- Phải trả khác phản ánh các khoản phải trả không có tính thương mại, không liên quan đến giao dịch mua, bán, cung cấp hàng hóa dịch vụ.

Các khoản nợ phải trả và chi phí phải trả được phân loại ngắn hạn và dài hạn trên Bảng cân đối kế toán hợp nhất căn cứ theo kỳ hạn còn lại tại ngày kết thúc năm tài chính.

17. Dự phòng trợ cấp thôi việc

Khi người lao động chấm dứt hợp đồng lao động, Tập đoàn phải chi trả trợ cấp thôi việc cho người lao động làm việc thường xuyên tại Tập đoàn từ đủ 12 tháng trở lên đối với thời gian không tham gia đóng bảo hiểm thất nghiệp khi họ chấm dứt hợp đồng lao động. Dự phòng trợ cấp thôi việc được trích lập với mức bằng $\frac{1}{2}$ tháng lương cộng phụ cấp lương (nếu có) bình quân của sáu tháng liền kề gần nhất tính đến thời điểm lập Báo cáo tài chính cho 1 năm làm việc.

Tăng, giảm số dự phòng trợ cấp thôi việc cần phải trích lập tại ngày kết thúc năm tài chính được ghi nhận vào chi phí quản lý doanh nghiệp.

18. Vốn chủ sở hữu

Vốn góp của chủ sở hữu

Vốn góp của chủ sở hữu được ghi nhận theo số vốn thực tế đã góp của các cổ đông Công ty mẹ.

Thặng dư vốn cổ phần

Thặng dư vốn cổ phần được ghi nhận theo số chênh lệch giữa giá phát hành và mệnh giá cổ phiếu khi phát hành lần đầu, phát hành bổ sung, chênh lệch giữa giá tái phát hành và giá trị sổ sách của cổ phiếu quỹ và cấu phần vốn của trái phiếu chuyển đổi khi đáo hạn. Chi phí trực tiếp liên quan đến việc phát hành bổ sung cổ phiếu và tái phát hành cổ phiếu quỹ được ghi giảm thặng dư vốn cổ phần.

Cổ phiếu quỹ

Khi mua lại cổ phiếu do Công ty phát hành, khoản tiền trả bao gồm cả các chi phí liên quan đến giao dịch được ghi nhận là cổ phiếu quỹ và được phản ánh là một khoản giảm trừ trong vốn chủ sở hữu. Khi tái phát hành, chênh lệch giữa giá tái phát hành và giá sổ sách của cổ phiếu quỹ được ghi vào khoản mục “Thặng dư vốn cổ phần”.

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ PHÁT TRIỂN SÀI GÒN 3 GROUP

Địa chỉ: 47 Đường số 17, Khu phố 3, phường Hiệp Bình Phước, TP. Thủ Đức, TP. Hồ Chí Minh

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

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

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất (tiếp theo)

19. Phân phối lợi nhuận

Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp được phân phối cho các cổ đông sau khi đã trích lập các quỹ theo Điều lệ của Công ty cũng như các quy định của pháp luật và đã được Đại hội đồng cổ đông phê duyệt.

Việc phân phối lợi nhuận cho các cổ đông được cân nhắc đến các khoản mục phi tiền tệ nằm trong lợi nhuận sau thuế chưa phân phối có thể ảnh hưởng đến luồng tiền và khả năng chi trả cổ tức như lãi do đánh giá lại tài sản mang đi góp vốn, lãi do đánh giá lại các khoản mục tiền tệ, các công cụ tài chính và các khoản mục phi tiền tệ khác.

Cổ tức được ghi nhận là nợ phải trả khi được Đại hội đồng cổ đông phê duyệt.

20. Ghi nhận doanh thu và thu nhập

Doanh thu bán hàng hoá, thành phẩm

Doanh thu bán hàng hóa, thành phẩm được ghi nhận khi đồng thời thỏa mãn các điều kiện sau:

- Tập đoàn đã chuyển giao phần lớn rủi ro và lợi ích gắn liền với quyền sở hữu sản phẩm hoặc hàng hóa cho người mua.
- Tập đoàn 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. Khi hợp đồng quy định người mua được quyền trả lại sản phẩm, hàng hoá, đã mua theo những điều kiện cụ thể, doanh thu chỉ được ghi nhận khi những điều kiện cụ thể đó không còn tồn tại và người mua không được quyền trả lại sản phẩm, hàng hoá (trừ trường hợp khách hàng có quyền trả lại hàng hóa dưới hình thức đổi lại để lấy hàng hóa, dịch vụ khác).
- Tập đoàn đã hoặc 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 cung cấp dịch vụ được ghi nhận khi đồng thời thỏa mãn các điều kiện sau:

- 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 thu chỉ được ghi nhận khi những điều kiện cụ thể đó không còn tồn tại và người mua không được quyền trả lại dịch vụ đã cung cấp.
- Công ty đã hoặc sẽ thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch cung cấp dịch vụ đó.
- Xác định được phần công việc đã hoàn thành vào thời điểm báo cáo.
- Xác định được chi phí phát sinh cho giao dịch và chi phí để hoàn thành giao dịch cung cấp dịch vụ đó.

Trường hợp dịch vụ được thực hiện trong nhiều kỳ thì doanh thu được ghi nhận trong năm được căn cứ vào kết quả phần công việc đã hoàn thành vào ngày kết thúc năm tài chính.

Doanh thu gia công

Doanh thu đối với hoạt động nhận gia công vật tư, hàng hoá là số tiền gia công thực tế được hưởng, không bao gồm giá trị vật tư, hàng hoá nhận gia công.

Doanh thu cho thuê tài sản hoạt động

Doanh thu cho thuê tài sản hoạt động được ghi nhận theo phương pháp đường thẳng trong suốt thời gian cho thuê. Tiền cho thuê nhận trước của nhiều năm được phân bổ vào doanh thu phù hợp với thời gian cho thuê.

Tiền lãi

Tiền lãi được ghi nhận trên cơ sở thời gian và lãi suất thực tế từng năm.

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ PHÁT TRIỂN SÀI GÒN 3 GROUP

Địa chỉ: 47 Đường số 17, Khu phố 3, phường Hiệp Bình Phước, TP. Thủ Đức, TP. Hồ Chí Minh

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

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

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất (tiếp theo)

Cổ tức và lợi nhuận được chia

Cổ tức và lợi nhuận được chia được ghi nhận khi Tập đoàn được quyền nhận cổ tức hoặc lợi nhuận từ việc góp vốn. Cổ tức được nhận bằng cổ phiếu chỉ được theo dõi số lượng cổ phiếu tăng thêm, không ghi nhận giá trị cổ phiếu nhận được.

21. Các khoản giảm trừ doanh thu

Các khoản giảm trừ doanh thu bao gồm chiết khấu thương mại, giảm giá hàng bán và hàng bán bị trả lại phát sinh cùng kỳ tiêu thụ sản phẩm được điều chỉnh giảm doanh thu của kỳ phát sinh.

Trường hợp sản phẩm đã tiêu thụ từ các năm trước, đến năm nay mới phát sinh chiết khấu thương mại, giảm giá, trả lại thì được ghi giảm doanh thu theo nguyên tắc:

- Nếu khoản chiết khấu thương mại, giảm giá, trả lại phát sinh trước thời điểm phát hành Báo cáo tài chính hợp nhất: ghi giảm doanh thu trên Báo cáo tài chính hợp nhất của năm nay.
- Nếu khoản chiết khấu thương mại, giảm giá, trả lại phát sinh sau thời điểm phát hành Báo cáo tài chính hợp nhất: ghi giảm doanh thu trên Báo cáo tài chính hợp nhất của kỳ sau.

22. 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.

Chi phí đi vay được ghi nhận vào chi phí khi phát sinh. Trường hợp chi phí đi vay liên quan trực tiếp đến việc đầu tư xây dựng hoặc sản xuất tài sản dở dang cần có một thời gian đủ dài (trên 12 tháng) để có thể đưa vào sử dụng theo mục đích định trước hoặc bán thì chi phí đi vay này được tính vào giá trị của tài sản đó. Đối với khoản vay riêng phục vụ việc xây dựng tài sản cố định, bất động sản đầu tư, lãi vay được vốn hóa kể cả khi thời gian xây dựng dưới 12 tháng. Các khoản thu nhập phát sinh từ việc đầu tư tạm thời các khoản vay được ghi giảm nguyên giá tài sản có liên quan.

Đối với các khoản vốn vay chung trong đó có sử dụng cho mục đích đầu tư xây dựng hoặc sản xuất tài sản dở dang thì chi phí đi vay vốn hóa được xác định theo tỷ lệ vốn hóa đối với chi phí lũy kế bình quân gia quyền phát sinh cho việc đầu tư xây dựng cơ bản hoặc sản xuất tài sản đó. Tỷ lệ vốn hóa được tính theo tỷ lệ lãi suất bình quân gia quyền của các khoản vay chưa trả trong năm, ngoại trừ các khoản vay riêng biệt phục vụ cho mục đích hình thành một tài sản cụ thể.

23. Các khoản chi phí

Chi phí là những khoản làm giảm lợi ích kinh tế 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.

Các khoản chi phí và khoản doanh thu do nó tạo ra phải được ghi nhận đồng thời theo nguyên tắc phù hợp. Trong trường hợp nguyên tắc phù hợp xung đột với nguyên tắc thận trọng, chi phí được ghi nhận căn cứ vào bản chất và quy định của các chuẩn mực kế toán để đảm bảo phản ánh giao dịch một cách trung thực, hợp lý.

24. Thuế thu nhập doanh nghiệp

Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp bao gồm thuế thu nhập hiện hành và thuế thu nhập hoãn lại.

Thuế thu nhập hiện hành

Thuế thu nhập hiện hành là khoản thuế được tính dựa trên thu nhập tính thuế. Thu nhập tính thuế chênh lệch so với lợi nhuận kế toán là do điều chỉnh các khoản chênh lệch tạm thời giữa thuế và kế toán, các chi phí không được trừ cũng như điều chỉnh các khoản thu nhập không phải chịu thuế và các khoản lỗ được chuyển.

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ PHÁT TRIỂN SÀI GÒN 3 GROUP

Địa chỉ: 47 Đường số 17, Khu phố 3, phường Hiệp Bình Phước, TP. Thủ Đức, TP. Hồ Chí Minh

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

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

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất (tiếp theo)

Thuế thu nhập hoãn lại

Thuế thu nhập hoãn lại là khoản thuế thu nhập doanh nghiệp sẽ phải nộp hoặc sẽ được hoàn lại do chênh lệch tạm thời giữa giá trị ghi sổ của tài sản và nợ phải trả cho mục đích lập Báo cáo tài chính và cơ sở tính thuế thu nhập. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả được ghi nhận cho tất cả các khoản chênh lệch tạm thời chịu thuế. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại chỉ được ghi nhận khi chắc chắn trong tương lai sẽ có lợi nhuận tính thuế để sử dụng những chênh lệch tạm thời được khấu trừ này.

Giá trị ghi sổ của tài sản thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại được xem xét lại vào ngày kết thúc năm tài chính và sẽ được ghi giảm đến mức đảm bảo chắc chắn có đủ lợi nhuận tính thuế cho phép lợi ích của một phần hoặc toàn bộ tài sản thuế thu nhập hoãn lại được sử dụng. Các tài sản thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại chưa được ghi nhận trước đây được xem xét lại vào ngày kết thúc năm tài chính và được ghi nhận khi chắc chắn có đủ lợi nhuận tính thuế để có thể sử dụng các tài sản thuế thu nhập hoãn lại chưa ghi nhận này.

Tài sản thuế thu nhập hoãn lại và thuế thu nhập hoãn lại phải trả 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 dựa trên các mức thuế suất có hiệu lực tại ngày kết thúc năm tài chính. Thuế thu nhập hoãn lại được ghi nhận vào Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh và chỉ ghi trực tiếp vào vốn chủ sở hữu khi khoản thuế đó liên quan đến các khoản mục được ghi thẳng vào vốn chủ sở hữu.

Tài sản thuế thu nhập hoãn lại và thuế thu nhập hoãn lại phải trả được bù trừ khi:

- Tập đoàn có quyền hợp pháp được bù trừ giữa tài sản thuế thu nhập hiện hành với thuế thu nhập hiện hành phải nộp; và
- Các tài sản thuế thu nhập hoãn lại và thuế thu nhập hoãn lại phải trả này liên quan đến thuế thu nhập doanh nghiệp được quản lý bởi cùng một cơ quan thuế:
 - Đối với cùng một đơn vị chịu thuế; hoặc
 - Tập đoàn dự định thanh toán thuế thu nhập hiện hành phải trả và tài sản thuế thu nhập hiện hành trên cơ sở thuần hoặc thu hồi tài sản đồng thời với việc thanh toán nợ phải trả trong từng kỳ tương lai khi các khoản trọng yếu của thuế thu nhập hoãn lại phải trả hoặc tài sản thuế thu nhập hoãn lại được thanh toán hoặc thu hồi.

25. Báo cáo theo bộ phận

Bộ phận theo lĩnh vực kinh doanh là một phần có thể xác định riêng biệt tham gia vào quá trình sản xuất hoặc cung cấp sản phẩm, dịch vụ và có rủi ro và lợi ích kinh tế khác với các bộ phận kinh doanh khác.

Bộ phận theo khu vực địa lý là một phần có thể xác định riêng biệt tham gia vào quá trình sản xuất hoặc cung cấp sản phẩm, dịch vụ trong phạm vi một môi trường kinh tế cụ thể và có rủi ro và lợi ích kinh tế khác với các bộ phận kinh doanh trong các môi trường kinh tế khác.

Thông tin bộ phận được lập và trình bày phù hợp với chính sách kế toán áp dụng cho việc lập và trình bày Báo cáo tài chính hợp nhất của Tập đoàn.

26. Bên liên quan

Các bên được coi là liên quan nếu một bên có khả năng kiểm soát hoặc có ảnh hưởng đáng kể đối với bên kia trong việc ra quyết định các chính sách tài chính và hoạt động. Các bên cũng được xem là bên liên quan nếu cùng chịu sự kiểm soát chung hay chịu ảnh hưởng đáng kể chung.

Trong việc xem xét mối quan hệ của các bên liên quan, bản chất của mối quan hệ được chú trọng nhiều hơn hình thức pháp lý.

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ PHÁT TRIỂN SÀI GÒN 3 GROUP

Địa chỉ: 47 Đường số 17, Khu phố 3, phường Hiệp Bình Phước, TP. Thủ Đức, TP. Hồ Chí Minh

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

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

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất (tiếp theo)**V. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRONG BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT****1. Tiền và các khoản tương đương tiền**

	Số cuối năm	Số đầu năm
Tiền mặt	689.931.423	1.722.400.107
Tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn ⁽ⁱ⁾	245.844.013.787	186.793.872.301
Các khoản tương đương tiền (tiền gửi ngân hàng có kỳ hạn gốc không quá 03 tháng) ⁽ⁱⁱ⁾	415.050.524.806	336.000.000.000
Cộng	661.584.470.016	524.516.272.408

(i) Trong đó, khoản tiền gửi tại Ngân hàng TMCP Công Thương Việt Nam - Chi nhánh TP. Hồ Chí Minh và Ngân hàng TMCP Ngoại Thương Việt Nam – Chi nhánh TP. Hồ Chí Minh với số tiền lần lượt là 9.887.517.587 VND (tương đương 423.267,02 USD) và 3.043.000.000 VND (tương đương 130.000,00 USD) đã được dùng để ký quỹ mở L/C.

(ii) Trong đó, khoản tiền gửi tại Ngân hàng TMCP Công Thương Việt Nam - Chi nhánh 11 TP. Hồ Chí Minh tại ngày kết thúc năm tài chính là 11.174.858.203 VND (số đầu năm là 35.063.619.030 VND) bị phong tỏa để đảm bảo cho mục đích mua tài sản cố định (xem thuyết minh số V.23b).

2. Các khoản đầu tư tài chính

Các khoản đầu tư tài chính của Tập đoàn bao gồm chứng khoán kinh doanh, đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn và đầu tư góp vốn vào đơn vị khác. Thông tin về các khoản đầu tư tài chính của Tập đoàn như sau:

2a. Chứng khoán kinh doanh

	Số cuối năm			Số đầu năm		
	Giá gốc	Giá trị hợp lý	Dự phòng	Giá gốc	Giá trị hợp lý	Dự phòng
Cổ phiếu	408.234.654.185	348.441.223.887	(70.206.245.476)	525.932.336.120	510.563.729.087	(60.917.871.242)
Ngân hàng TMCP Sài Gòn Thương Tín	140.437.731.414	102.825.000.000	(37.612.731.414)	-	-	-
Công ty Cổ phần Pin ắc quy Miền Nam	-	-	-	306.127.607.341	343.121.757.000	-
Công ty Cổ phần Xuất nhập khẩu Y tế TP. Hồ Chí Minh	-	-	-	61.160.603.500	27.157.946.400	(34.002.657.100)
Tổng Công ty Cổ phần Bảo Minh	46.151.708.528	36.775.750.000	(9.375.958.528)	-	-	-
Công ty Cổ phần Đường Quảng Ngãi	17.869.978.206	13.664.860.000	(4.205.118.206)	-	-	-
Công ty Cổ phần Nhiệt điện Quảng Ninh	58.370.442.215	49.275.200.000	(9.095.242.215)	30.200.000.000	38.000.000.000	-
Ngân hàng TMCP Việt Nam Thịnh Vượng	8.441.960.298	8.502.500.000	-	43.792.105.000	42.960.000.000	(832.105.000)
Công ty Cổ phần Tập đoàn Hòa Phát	14.324.000.000	11.340.000.000	(2.984.000.000)	-	-	-
Công ty Cổ phần Xây lắp và Vật liệu Xây dựng Đồng Tháp	27.258.000.000	35.574.000.000	-	-	-	-
Tổng công ty Cổ phần Khoan và Dịch vụ Khoan Dầu khí	14.489.824.524	15.172.500.000	-	-	-	-
Công ty Cổ phần Ngoại thương và Phát triển Đầu tư TP. Hồ Chí Minh	60.160.000.000	61.513.600.000	-	2.944.792.000	1.677.024.000	(1.267.768.000)
Các cổ phiếu khác	20.731.009.000	13.797.813.887	(6.933.195.113)	81.707.228.279	57.647.001.687	(24.815.341.142)
Trái phiếu	3.000.000.000	3.000.000.000	-	3.000.000.000	3.000.000.000	-
Trái phiếu Ngân hàng TMCP Ngoại Thương Việt Nam	3.000.000.000	3.000.000.000	-	3.000.000.000	3.000.000.000	-
Cộng	411.234.654.185	351.441.223.887	(70.206.245.476)	528.932.336.120	513.563.729.087	(60.917.871.242)

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ PHÁT TRIỂN SÀI GÒN 3 GROUP

Địa chỉ: 47 Đường số 17, Khu phố 3, phường Hiệp Bình Phước, TP. Thủ Đức, TP. Hồ Chí Minh

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

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

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất (tiếp theo)

Tình hình biến động dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh như sau:

	Năm nay	Năm trước
Số đầu năm	60.917.871.242	26.191.665.747
Trích lập dự phòng trong năm	38.427.615.646	34.726.205.495
Giảm do hợp nhất kinh doanh	(22.548.233.807)	-
Giảm do bán trong năm	(6.591.007.605)	-
Số cuối năm	70.206.245.476	60.917.871.242

2b. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn

	Số cuối năm		Số đầu năm	
	Giá gốc	Giá trị ghi sổ	Giá gốc	Giá trị ghi sổ
Ngắn hạn	78.459.566.551	78.459.566.551	37.000.000.000	37.000.000.000
Các khoản tiền gửi có kỳ hạn 06 tháng, lãi suất 6%/năm và 9,8%/năm tại Ngân hàng Liên doanh Việt Nga – Chi nhánh TP. Hồ Chí Minh ⁽ⁱ⁾	21.360.986.301	21.360.986.301	37.000.000.000	37.000.000.000
Trái phiếu của Công ty Cổ phần Phát triển Bất động sản Phát Đạt ⁽ⁱⁱ⁾	57.098.580.250	57.098.580.250	-	-
Dài hạn	5.000.000.000	5.000.000.000	67.000.000.000	67.000.000.000
Trái phiếu Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam ⁽ⁱⁱⁱ⁾	5.000.000.000	5.000.000.000	5.000.000.000	5.000.000.000
Trái phiếu Công ty Cổ phần Phát triển Bất động sản Phát Đạt	-	-	62.000.000.000	62.000.000.000
Cộng	83.459.566.551	83.459.566.551	104.000.000.000	104.000.000.000

(i) Khoản tiền gửi tại Ngân hàng Liên doanh Việt Nga – Chi nhánh TP. Hồ Chí Minh tại ngày kết thúc năm tài chính là 21.360.986.301 VND bị phong tỏa để đảm bảo cho khoản vay bổ sung vốn lưu động phục vụ sản xuất kinh doanh (xem thuyết minh số V.23a).

(ii) Khoản đầu tư vào trái phiếu doanh nghiệp với thời hạn nắm giữ là 2 năm với số lượng và ngày đáo hạn cụ thể như sau:

Số lượng	Ngày đáo hạn	Lãi suất
220 trái phiếu	02/02/2023	13%/năm
250 trái phiếu	07/05/2023	13%/năm
100 trái phiếu	02/12/2023	13%/năm

Mệnh giá 100.000.000 VND/trái phiếu

(iii) Khoản đầu tư vào 50.000 trái phiếu doanh nghiệp với thời hạn nắm giữ là 6 năm. Ngày đáo hạn của trái phiếu là ngày 26 tháng 12 năm 2024.

2c. Đầu tư vào công ty liên kết

	Số cuối năm			Số đầu năm		
	Giá gốc	Lợi nhuận phát sinh sau ngày đầu tư	Cộng	Giá gốc	Lợi nhuận phát sinh sau ngày đầu tư	Cộng
Công ty Cổ phần Xuất nhập khẩu Y tế Thành phố Hồ Chí Minh ⁽ⁱ⁾	79.503.047.620	-	79.503.047.620	-	-	-
Quỹ đầu tư Cơ hội PAVO (POIF) ⁽ⁱⁱ⁾	15.810.000.000	-	15.810.000.000	-	-	-
Cộng	95.313.047.620	-	95.313.047.620	-	-	-

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ PHÁT TRIỂN SÀI GÒN 3 GROUP

Địa chỉ: 47 Đường số 17, Khu phố 3, phường Hiệp Bình Phước, TP. Thủ Đức, TP. Hồ Chí Minh

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

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

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất (tiếp theo)

- (i) Tại ngày kết thúc năm tài chính, Tập đoàn nắm giữ 24,79% quyền biểu quyết gián tiếp thông qua Công ty TNHH Đầu tư Sài Gòn 3 Capital.
- (ii) Trong năm, Tập đoàn đã góp vốn 15.810.000.000 VND vào Quỹ đầu tư Cơ hội PAVO (POIF). Tại ngày kết thúc năm tài chính, Tập đoàn nắm giữ 15.810.000.000 VND vốn góp, tương đương 31% vốn điều lệ của Quỹ đầu tư Cơ hội PAVO (POIF).

Giá trị phần sở hữu của Tập đoàn tại các công ty liên kết như sau:

	Giá trị phần sở hữu đầu năm	Góp vốn trong năm	Chuyển thành công ty liên kết khi hợp nhất	Giá trị phần sở hữu cuối năm
Công ty Cổ phần Xuất nhập khẩu Y tế Thành phố Hồ Chí Minh	-	-	79.503.047.620	79.503.047.620
Quỹ đầu tư Cơ hội PAVO (POIF)	-	15.810.000.000	-	15.810.000.000
Cộng	-	15.810.000.000	79.503.047.620	95.313.047.620

Tình hình hoạt động các công ty liên kết

Công ty liên kết đang hoạt động kinh doanh bình thường, không có thay đổi lớn so với năm trước.

Giao dịch với các công ty liên kết

Các giao dịch trọng yếu giữa Tập đoàn với các công ty liên kết như sau:

	Năm nay	Năm trước
Công ty Cổ phần Xuất nhập khẩu Y tế Thành phố Hồ Chí Minh		
Cho vay	-	6.500.000.000
Lãi cho vay	324.079.453	42.169.863
Quỹ đầu tư Cơ hội PAVO (POIF)		
Góp vốn	15.810.000.000	-

2d. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác

	Số cuối năm		Số đầu năm	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Gia Định ⁽ⁱ⁾	23.600.000.000	-	23.600.000.000	-
Công ty Cổ phần Đầu tư Thương mại Dịch vụ Hồ Điệp ⁽ⁱⁱ⁾	102.079.902.222	-	-	-
Công ty Cổ phần Thương mại Dịch vụ Năng lượng Hoàng Gia ⁽ⁱⁱⁱ⁾	14.400.000.000	-	-	-
Công ty TNHH Đầu tư Thương mại Dịch vụ Cẩm Tú ^(iv)	94.800.000.000	-	-	-
Cộng	234.879.902.222	-	23.600.000.000	-

- (i) Tập đoàn nắm giữ 2.300.000 cổ phiếu, tương đương 6,07% vốn điều lệ của Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Gia Định.
- (ii) Theo Sổ đăng ký cổ đông ngày 18 tháng 3 năm 2022 Tập đoàn sở hữu 13.500.000 cổ phần, tương đương 15% vốn điều lệ phát sinh từ mua cổ phần trong năm, đồng thời trong năm Tập đoàn cũng đã chuyển nhượng 4.009.100 cổ phần, tương đương 4,45% vốn điều lệ. Tại ngày kết thúc năm tài chính Tập đoàn còn sở hữu 9.490.900 cổ phần, tương đương 10,55% vốn điều lệ của Công ty Cổ phần Đầu tư Thương mại Dịch vụ Hồ Điệp.

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ PHÁT TRIỂN SÀI GÒN 3 GROUP

Địa chỉ: 47 Đường số 17, Khu phố 3, phường Hiệp Bình Phước, TP. Thủ Đức, TP. Hồ Chí Minh

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

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

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất (tiếp theo)

- (iii) Theo Giấy chứng nhận chứng nhận sở hữu cổ phần số 05/2022 ngày 16 tháng 11 năm 2022, Tập đoàn sở hữu 800.000 cổ phiếu, tương đương 11,26% vốn điều lệ của Công ty Cổ phần Thương mại Dịch vụ Năng lượng Hoàng Gia.
- (iv) Theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 0315241552 thay đổi lần thứ 6 ngày 28 tháng 6 năm 2022 do Sở Kế hoạch và Đầu tư TP. Hồ Chí Minh cấp, Tập đoàn sở hữu 94.810.000.000 VND, tương đương 10,00% vốn điều lệ của Công ty TNHH Đầu tư Thương mại Dịch vụ Cẩm Tú.

Tập đoàn chưa xác định giá trị hợp lý của các khoản đầu tư góp vốn vào đơn vị khác do chưa có hướng dẫn cụ thể về việc xác định giá trị hợp lý.

3. Phải thu ngắn hạn của khách hàng

	Số cuối năm	Số đầu năm
3rd TR8 Apparel, Inc.	-	25.470.738.743
Uniqlo Co., Ltd.	17.677.666.105	78.516.471.106
MGF Sourcing Far East., Ltd.	137.825.878.475	171.040.934.397
Tổng công ty Cổ phần May Việt Tiến	21.792.870.633	-
Cửa hàng Trang thiết bị Y tế Tuyết Trang	5.108.157.966	-
Công ty TNHH Evolution Enterprises	7.167.289.874	-
Các khách hàng khác	56.029.606.749	128.514.613.665
Cộng	245.601.469.802	403.542.757.911

4. Trả trước cho người bán ngắn hạn

	Số cuối năm	Số đầu năm
Công ty Cổ phần Giải pháp Phần mềm Tài chính	1.939.100.000	-
Công ty TNHH MTV Thịnh Huy	-	3.948.397.880
Công ty TNHH MTV Thiết bị Cơ khí Trung Việt	-	1.185.790.903
Các nhà cung cấp khác	2.941.910.992	5.108.172.309
Cộng	4.881.010.992	10.242.361.092

Trong đó, khoản trả trước người bán về mua sắm tài sản cố định tại ngày kết thúc năm tài chính là 1.600.631.040 VND (số đầu năm là 8.621.710.060 VND).

5. Phải thu về cho vay ngắn hạn

	Số cuối năm		Số đầu năm	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
Cho bên liên quan vay	-	-	16.500.000.000	-
Cho Ông Nguyễn Quốc Việt vay với lãi suất 10%/năm	-	-	10.000.000.000	-
Cho Công ty Cổ phần Xuất nhập khẩu Y tế TP. Hồ Chí Minh vay với lãi suất 7,4%/năm	-	-	6.500.000.000	-
Cho các cá nhân và tổ chức khác vay	1.253.776.584.819	(38.090.900.000)	1.295.753.301.779	(26.663.630.000)
Cho Ông Trần Sơn Hải vay	344.360.000.000	-	-	-
Cho Ông Đàm Mạnh Cường vay	100.000.000.000	-	524.022.630	-
Cho Bà Tô Mỹ Phần vay	83.000.000.000	-	35.000.000.000	-
Gốc cho vay giao dịch ký quỹ	213.125.678.351	-	889.783.925.440	-
Gốc ứng trước tiền bán chứng khoán	10.021.856.468	-	72.801.367.180	-
Công ty Cổ phần Vận chuyển Mercury	-	-	44.274.179.137	-

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ PHÁT TRIỂN SÀI GÒN 3 GROUP

Địa chỉ: 47 Đường số 17, Khu phố 3, phường Hiệp Bình Phước, TP. Thủ Đức, TP. Hồ Chí Minh

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

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

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất (tiếp theo)

	Số cuối năm		Số đầu năm	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
Cho Ông Cao Minh Sơn vay với lãi suất 7%/năm	38.090.900.000	(38.090.900.000)	38.090.900.000	(26.663.630.000)
Công ty TNHH Venus HCMC, lãi suất 12,5%/năm và 10%/năm, thời hạn lần lượt tương ứng là 12 tháng và 6 tháng	169.228.150.000	-	-	-
Cho các tổ chức và cá nhân khác vay	295.950.000.000	-	215.278.907.392	-
Cộng	1.253.776.584.819	(38.090.900.000)	1.312.253.301.779	(26.663.630.000)

Các khoản cho tổ chức và cá nhân khác vay với thời hạn tối đa là 12 tháng kể từ ngày cho vay, lãi suất từ 6%/năm đến 16%/năm.

6. Phải thu khác**6a. Phải thu ngắn hạn khác**

	Số cuối năm		Số đầu năm	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
Phải thu các bên liên quan	50.000.000	-	181.895.891	-
Công ty Cổ phần Xuất nhập khẩu Y tế TP. Hồ Chí Minh - lãi cho vay phải thu	-	-	42.169.863	-
Ông Nguyễn Quốc Việt - lãi cho vay phải thu	-	-	139.726.028	-
Bà Phạm Việt Lan Anh - tạm ứng	50.000.000	-	-	-
Phải thu các tổ chức và cá nhân khác	205.222.732.073	(11.087.092.717)	52.412.939.980	(7.446.434.203)
Tạm ứng	833.534.172	-	1.803.089.227	-
Lãi cho vay	27.941.782.229	(4.833.874.045)	19.996.647.740	(3.427.153.160)
Lãi dự thu	1.572.990.866	-	679.649.727	-
Cổ tức phải thu	265.181.854	-	537.225.000	-
Đặt cọc thực hiện hợp đồng ⁽ⁱ⁾	146.039.389.000	-	-	-
Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Phong Phước - ký quỹ ủy thác đầu tư ⁽ⁱⁱ⁾	19.723.500.000	-	11.623.500.000	-
Ông Đoàn Quang Sang – phải thu khác	4.000.000.000	(4.000.000.000)	4.000.000.000	(2.000.000.000)
Các khoản ký quỹ ngắn hạn	289.399.486	-	9.919.214.356	-
Các khoản phải thu ngắn hạn khác	4.556.954.466	(2.253.218.672)	7.853.613.930	(2.019.281.043)
Cộng	205.272.732.073	(11.087.092.717)	52.594.835.871	(7.446.434.203)

(i) Khoản đặt cọc của Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Sài Gòn 3 Group cho Quỹ đầu tư cơ hội PVI để mua cổ phiếu theo các Hợp đồng mua bán cổ phiếu được ký vào ngày 24 tháng 11 năm 2022 và 29 tháng 11 năm 2022.

(ii) Khoản tiền ủy thác đầu tư liên quan Thỏa thuận ủy thác đầu tư số 28/TTUTDT/SG3C.2019 ngày 16 tháng 12 năm 2019 và Phụ lục số 01 Thỏa thuận ủy thác đầu tư số 28/TTUTDT/SG3C.2019 ngày 20 tháng 7 năm 2021 giữa Tập đoàn và Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Phong Phước (tên cũ là Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Phong Phú) về việc Tập đoàn sẽ ủy thác cho Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Phong Phước mua 1.107.000 cổ phần thuộc sở hữu của Tập đoàn Dệt may Việt Nam tại Công ty Cổ phần Len Việt Nam và mua 810.000 cổ phần phát hành mới của Công ty Cổ phần Len Việt Nam.

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ PHÁT TRIỂN SÀI GÒN 3 GROUP

Địa chỉ: 47 Đường số 17, Khu phố 3, phường Hiệp Bình Phước, TP. Thủ Đức, TP. Hồ Chí Minh

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

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

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất (tiếp theo)**6b. Phải thu dài hạn khác**

	Số cuối năm	Số đầu năm
Sở Kế hoạch và Đầu tư TP. Hồ Chí Minh - ký quỹ bảo lãnh thực hiện hợp đồng	1.100.667.000	1.100.667.000
Công ty TNHH MTV Cho thuê Tài chính Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam - Chi nhánh TP. Hồ Chí Minh - ký quỹ thuê tài chính	5.251.089.118	5.109.585.039
Công ty Cổ phần Xuất khẩu hàng thủ công mỹ nghệ Sài Gòn – ký quỹ	594.000.000	-
Tiền nộp quỹ hỗ trợ thanh toán	5.359.409.869	2.859.409.869
Các khoản ký quỹ dài hạn khác	1.781.909.904	199.978.000
Cộng	14.087.075.891	9.269.639.908

7. Nợ quá hạn

	Thời gian quá hạn	Số cuối năm		Thời gian quá hạn	Số đầu năm	
		Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi		Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi
Ông Cao Minh Sơn – phải thu cho vay	Trên 3 năm	38.090.900.000	-	Từ 2 năm đến dưới 3 năm	38.090.900.000	11.427.270.000
Ông Cao Minh Sơn – phải thu lãi cho vay	Từ 2 năm đến dưới 3 năm	6.126.194.014	1.292.319.969	Từ 1 năm đến dưới 2 năm	6.126.194.014	2.699.040.854
Ông Đoàn Quang Sang – phải thu khác	Trên 3 năm	4.000.000.000	-	Trên 3 năm	2.000.000.000	-
Các đối tượng khác	Trên 3 năm	3.655.246.007	123.889.572	Trên 3 năm	3.655.246.007	123.889.572
	Từ 6 tháng đến dưới 1 năm	197.931.499	-		-	-
Cộng		52.070.271.520	1.416.209.541		49.872.340.021	14.250.200.426

Tình hình biến động dự phòng nợ phải thu khó đòi như sau:

	Năm nay	Năm trước
Số đầu năm	35.622.139.595	18.722.830.024
Trích lập dự phòng bổ sung	15.031.922.384	16.899.309.571
Số cuối năm	50.654.061.979	35.622.139.595

8. Hàng tồn kho

	Số cuối năm		Số đầu năm	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
Hàng mua đang đi đường	4.995.283.400	-	2.769.049.087	-
Nguyên liệu, vật liệu	66.004.559.915	-	86.231.531.155	-
Công cụ, dụng cụ	1.943.893.705	-	1.678.238.833	-
Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang	91.220.983.303	-	98.036.743.846	-
Thành phẩm	11.740.215.662	(92.622.685)	10.758.081.321	(92.622.685)
Hàng hóa	545.302.124	-	184.815.481	-
Hàng gửi đi bán	-	-	197.291.003	-
Cộng	176.450.238.109	(92.622.685)	199.855.750.726	(92.622.685)

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ PHÁT TRIỂN SÀI GÒN 3 GROUP

Địa chỉ: 47 Đường số 17, Khu phố 3, phường Hiệp Bình Phước, TP. Thủ Đức, TP. Hồ Chí Minh

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

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

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất (tiếp theo)**9. Chi phí trả trước****9a. Chi phí trả trước ngắn hạn**

	Số cuối năm	Số đầu năm
Chi phí công cụ, dụng cụ	963.368.990	1.709.065.543
Chi phí quảng cáo	1.786.500.000	2.126.009.595
Chi phí bảo hiểm	688.133.641	390.951.733
Các chi phí trả trước ngắn hạn khác	3.476.166.939	3.232.646.497
Cộng	6.914.169.570	7.458.673.368

9b. Chi phí trả trước dài hạn

	Số cuối năm	Số đầu năm
Tiền thuê đất Khu công nghiệp ⁽ⁱ⁾	50.311.325.049	60.055.420.933
Chi phí cải tạo, sửa chữa văn phòng, nhà xưởng	5.114.684.453	11.576.095.275
Chi phí công cụ, dụng cụ	3.819.069.017	3.264.725.633
Chi phí trả trước dài hạn khác	255.360.378	1.906.649.420
Cộng	59.500.438.897	76.802.891.261

⁽ⁱ⁾ Trong đó, toàn bộ quyền sử dụng đất thuê tại Khu công nghiệp Đồng An và Khu công nghiệp Nhơn Trạch đã được thế chấp để đảm bảo cho khoản vay của Tập đoàn tại Ngân hàng TMCP Ngoại Thương Việt Nam – Chi nhánh TP. Hồ Chí Minh và Ngân hàng TMCP Công Thương Việt Nam – Chi nhánh TP. Hồ Chí Minh (xem thuyết minh số V.23a và V.23b).

10. Tài sản cố định hữu hình

	Nhà cửa, vật kiến trúc	Máy móc và thiết bị	Phương tiện vận tải, truyền dẫn	Thiết bị, dụng cụ quản lý	Tài sản cố định hữu hình khác	Cộng
Nguyên giá						
Số đầu năm	473.685.626.462	397.473.424.623	33.339.978.072	10.503.382.820	4.838.533.285	919.840.945.262
Tăng do hợp nhất kinh doanh	-	-	-	763.317.640	-	763.317.640
Mua trong năm	1.832.628.018	8.482.201.226	1.648.880.029	617.990.111	-	12.581.699.384
Đầu tư xây dựng cơ bản hoàn thành	5.208.796.750	13.392.192.842	-	-	37.625.889	18.638.615.481
Thanh lý trong năm	(687.505.000)	(16.822.735.489)	(2.494.182.873)	(180.420.220)	(80.395.000)	(20.265.238.582)
Giảm do thanh lý công ty con	-	-	(408.490.000)	(291.598.182)	-	(700.088.182)
Số cuối năm	480.039.546.230	402.525.083.202	32.086.185.228	11.412.672.169	4.795.764.174	930.859.251.003
Trong đó:						
Đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng	144.994.917.807	224.267.283.721	11.659.456.655	9.520.473.601	4.333.774.398	394.775.906.182
Chờ thanh lý	-	-	-	-	-	-
Giá trị hao mòn						
Số đầu năm	100.411.920.056	238.617.456.829	18.332.691.097	8.771.661.596	3.172.263.706	369.305.993.284
Tăng do hợp nhất kinh doanh	-	-	-	763.317.640	-	763.317.640
Khấu hao trong năm	16.649.252.366	29.561.172.979	3.200.143.237	705.400.673	531.186.112	50.647.155.367
Thanh lý trong năm	(637.703.162)	(16.822.735.489)	(1.577.954.250)	(28.033.037)	(56.097.858)	(19.122.523.796)
Giảm do thanh lý công ty con	-	-	(153.183.771)	(87.965.457)	-	(241.149.228)
Số cuối năm	116.423.469.260	251.355.894.319	19.801.696.313	10.124.381.415	3.647.351.960	401.352.793.267

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ PHÁT TRIỂN SÀI GÒN 3 GROUP

Địa chỉ: 47 Đường số 17, Khu phố 3, phường Hiệp Bình Phước, TP. Thủ Đức, TP. Hồ Chí Minh

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

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

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất (tiếp theo)

	Nhà cửa, vật kiến trúc	Máy móc và thiết bị	Phương tiện vận tải, truyền dẫn	Thiết bị, dụng cụ quản lý	Tài sản cố định hữu hình khác	Cộng
Giá trị còn lại						
Số đầu năm	373.273.706.406	158.855.967.794	15.007.286.975	1.731.721.224	1.666.269.579	550.534.951.978
Số cuối năm	363.616.076.970	151.169.188.883	12.284.488.915	1.288.290.754	1.148.412.214	529.506.457.736
<i>Trong đó:</i>						
Tạm thời chưa sử dụng	-	-	-	-	-	-
Đang chờ thanh lý	-	-	-	-	-	-

Một số tài sản cố định hữu hình có giá trị còn lại theo sổ sách là 425.151.889.074 VND đã được thế chấp để đảm bảo cho các khoản vay của Tập đoàn tại Ngân hàng TMCP Ngoại Thương Việt Nam – Chi nhánh TP. Hồ Chí Minh, Ngân hàng TMCP Công Thương Việt Nam – Chi nhánh TP. Hồ Chí Minh và Financing for Healthier Lives, DAC (xem thuyết minh số V.23a và V.23b).

11. Tài sản cố định thuê tài chính

	Máy móc, thiết bị	Phương tiện vận tải, truyền dẫn	Tổng cộng
Nguyên giá			
Số đầu năm	178.530.168.989	884.583.636	179.414.752.625
Số cuối năm	178.530.168.989	884.583.636	179.414.752.625
Giá trị hao mòn			
Số đầu năm	45.624.828.740	272.271.027	45.897.099.767
Khấu hao trong năm	17.853.016.956	88.458.360	17.941.475.316
Số cuối năm	63.477.845.696	360.729.387	63.838.575.083
Giá trị còn lại			
Số đầu năm	132.905.340.249	612.312.609	133.517.652.858
Số cuối năm	115.052.323.293	523.854.249	115.576.177.542

12. Tài sản cố định vô hình

	Quyền sử dụng đất	Chương trình phần mềm máy tính	Tài sản cố định khác	Cộng
Nguyên giá				
Số đầu năm	17.346.050.283	47.325.011.751	3.001.622.347	67.672.684.381
Mua trong năm	-	1.511.823.000	-	1.511.823.000
Đầu tư xây dựng cơ bản hoàn thành	-	1.820.286.028	-	1.820.286.028
Tăng do hợp nhất kinh doanh	-	547.381.565	-	547.381.565
Thanh lý trong năm	(6.050.891.556)	(406.969.000)	-	(6.457.860.556)
Số cuối năm	11.295.158.727	50.797.533.344	3.001.622.347	65.094.314.418
<i>Trong đó:</i>				
Đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng	4.457.763.013	27.651.189.725	208.000.000	32.108.952.738
Giá trị hao mòn				
Số đầu năm	9.718.306.823	32.342.604.346	632.395.604	42.693.306.773
Khấu hao trong năm	232.716.359	4.208.254.250	227.476.116	4.668.446.725
Tăng do hợp nhất kinh doanh	-	252.526.010	-	252.526.010
Thanh lý trong năm	(1.941.490.317)	(296.110.049)	-	(2.237.600.366)

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ PHÁT TRIỂN SÀI GÒN 3 GROUP

Địa chỉ: 47 Đường số 17, Khu phố 3, phường Hiệp Bình Phước, TP. Thủ Đức, TP. Hồ Chí Minh

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

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

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất (tiếp theo)

	Quyền sử dụng đất	Chương trình phần mềm máy tính	Tài sản cố định khác	Cộng
Số cuối năm	8.009.532.865	36.507.274.557	859.871.720	45.376.679.142
Giá trị còn lại				
Số đầu năm	7.627.743.460	14.982.407.405	2.369.226.743	24.979.377.608
Số cuối năm	3.285.625.862	14.290.258.787	2.141.750.627	19.717.635.276
<i>Trong đó:</i>				
Tạm thời không sử dụng	-	-	-	-
Đang chờ thanh lý	-	-	-	-

13. Bất động sản đầu tư

	Quyền sử dụng đất	Nhà	Cộng
Nguyên giá			
Số đầu năm	26.300.000.000	8.281.187.216	34.581.187.216
Giảm do thanh lý công ty con	(26.300.000.000)	(8.281.187.216)	(34.581.187.216)
Số cuối năm	-	-	-
<i>Trong đó:</i>			
Đã khấu hao hết nhưng vẫn cho thuê	-	-	-
Giá trị hao mòn			
Số đầu năm	3.757.142.879	1.338.519.441	5.095.662.320
Khấu hao trong năm	234.821.429	81.638.716	316.460.145
Giảm do thanh lý công ty con	(3.991.964.308)	(1.420.158.157)	(5.412.122.465)
Số cuối năm	-	-	-
Giá trị còn lại			
Số đầu năm	22.542.857.121	6.942.667.775	29.485.524.896
Số cuối năm	-	-	-

14. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang

	Số đầu năm	Chi phí phát sinh trong năm	Kết chuyển vào TSCĐ trong năm	Kết chuyển sang chi phí trả trước	Số cuối năm
Mua sắm tài sản cố định	4.231.037.143	13.140.326.301	(13.969.265.549)	(134.661.769)	3.267.436.126
Xây dựng cơ bản dở dang	8.778.250.151	12.902.547.121	(6.489.635.960)	(13.909.276.222)	1.281.885.090
<i>Hạng mục thiết kế và thi công xây dựng dự án Yu Heng Việt Nam</i>	3.651.064.295	5.548.336.000	-	(9.199.400.295)	-
<i>Hạng mục hệ thống theo dõi năng suất ngành may GPRO</i>	-	4.018.225.790	(4.018.225.790)	-	-
<i>Hạng mục cải tạo, sửa chữa văn phòng 140 Nguyễn Văn Thủ</i>	3.239.634.740	-	-	(3.239.634.740)	-
<i>Máy phun hóa chất T-Spraying</i>	-	960.764.821	(960.764.821)	-	-
<i>Các hạng mục khác</i>	1.887.551.116	2.375.220.510	(1.510.645.349)	(1.470.241.187)	1.281.885.090
Sửa chữa lớn tài sản cố định	2.311.882.400	-	-	-	2.311.882.400
Cộng	15.321.169.694	26.042.873.422	(20.458.901.509)	(14.043.937.991)	6.861.203.616

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ PHÁT TRIỂN SÀI GÒN 3 GROUP

Địa chỉ: 47 Đường số 17, Khu phố 3, phường Hiệp Bình Phước, TP. Thủ Đức, TP. Hồ Chí Minh

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

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

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất (tiếp theo)

15. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại

15a. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại đã ghi nhận

Tài sản thuế thu nhập hoãn lại liên quan đến khoản chênh lệch tạm thời được khấu trừ:

	Số đầu năm	Ghi nhận vào kết quả kinh doanh trong năm	Số cuối năm
Dự phòng trợ cấp mất việc làm	1.318.914.750	(87.614.700)	1.231.300.050
Dự phòng chứng khoán kinh doanh Công ty Cổ phần Cơ khí và Đúc kim loại Sài Gòn	909.000.000	-	909.000.000
Chênh lệch tỷ giá của các khoản mục tiền tệ	214.267.264	1.104.712.072	1.318.979.336
Chi phí phân bổ quyền sử dụng đất tại số 54B Ngõ Chỉ Quốc, phường Bình Chiểu, TP. Thủ Đức, TP. Hồ Chí Minh	1.052.980.000	-	1.052.980.000
Trích trước các khoản chi phí hoạt động	17.500.000	8.410.387	25.910.387
Các khoản chênh lệch tạm thời được khấu trừ khác	419.913.646	11.951.543.041	12.371.456.687
Cộng	3.932.575.660	12.977.050.800	16.909.626.460

Thuế suất thuế thu nhập doanh nghiệp sử dụng để xác định giá trị tài sản thuế thu nhập hoãn lại là 20%.

15b. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại chưa được ghi nhận

Tập đoàn chưa ghi nhận tài sản thuế thu nhập hoãn lại cho những khoản sau:

	Số cuối năm	Số đầu năm
Các khoản chênh lệch tạm thời được khấu trừ	3.919.479.938	1.643.063.911
Chi phí lãi vay không được trừ ⁽ⁱ⁾	71.185.745.274	58.548.438.001
Lỗ tính thuế ⁽ⁱⁱ⁾	132.740.054.980	264.266.226.317
Cộng	207.845.280.192	324.457.728.229

(i) Theo quy định tại Nghị định số 132/2020/NĐ-CP ngày 05 tháng 11 năm 2020 của Chính phủ, từ kỳ tính thuế năm 2019 trở đi, phần chi phí lãi vay không được trừ được chuyển sang kỳ tính thuế tiếp theo khi xác định tổng chi phí lãi vay được trừ trong trường hợp tổng chi phí lãi vay phát sinh được trừ của kỳ tính thuế tiếp theo thấp hơn mức quy định. Thời gian chuyển chi phí lãi vay tính liên tục không quá 05 năm kể từ năm tiếp sau năm phát sinh chi phí lãi vay không được trừ. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại không được ghi nhận do ít có khả năng có thu nhập chịu thuế trong tương lai để sử dụng những khoản chi phí lãi vay được chuyển này.

(ii) Chi tiết lỗ tính thuế chưa ghi nhận như sau:

	Số cuối năm	Số đầu năm
Năm 2017	-	7.071.955
Năm 2018	-	4.796.504.708
Năm 2019	472.171.422	96.643.415.918
Năm 2020	47.661.109.474	101.702.987.077
Năm 2021	84.606.774.084	61.116.246.659
Cộng	132.740.054.980	264.266.226.317

Theo Luật Thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành, khoản lỗ của bất kỳ năm tính thuế nào được chuyển sang bù trừ vào thu nhập trong thời gian tối đa không quá 5 năm kể từ năm tiếp sau năm phát sinh lỗ và chênh lệch tạm thời có thể được khấu trừ không bị giới hạn về thời gian. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại không được ghi nhận cho những khoản này vì ít có khả năng có thu nhập chịu thuế trong tương lai để sử dụng những lợi ích đó.

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ PHÁT TRIỂN SÀI GÒN 3 GROUP

Địa chỉ: 47 Đường số 17, Khu phố 3, phường Hiệp Bình Phước, TP. Thủ Đức, TP. Hồ Chí Minh

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

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

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất (tiếp theo)

16. Lợi thế thương mại

	Công ty Cổ phần May đa Sài Gòn	Công ty TNHH Sài Gòn 3 Jean	Công ty Cổ phần Chứng khoán Thành Công	Công ty Cổ phần Bông Bạch Tuyết	Công ty TNHH Quản lý quỹ Thành Công (TCAM)	Cộng
Nguyên giá						
Số đầu năm	14.283.282.551	20.007.418.172	31.789.081.174	33.802.737.463	-	99.882.519.360
Tăng do mua công ty con	-	-	-	-	68.789.068.614	68.789.068.614
Giảm khác ⁽ⁱ⁾	-	-	(2.853.060.855)	-	-	(2.853.060.855)
Số cuối năm	14.283.282.551	20.007.418.172	28.936.020.319	33.802.737.463	68.789.068.614	165.818.527.119
Số đã phân bổ						
Số đầu năm	14.283.282.551	20.007.418.172	10.594.172.360	3.802.807.964	-	48.687.681.047
Phân bổ trong năm	-	-	2.710.837.359	3.380.273.746	961.162.329	7.052.273.434
Số cuối năm	14.283.282.551	20.007.418.172	13.305.009.719	7.183.081.710	961.162.329	55.739.954.481
Giá trị còn lại						
Số đầu năm	-	-	21.194.908.814	29.999.929.499	-	51.194.838.313
Số cuối năm	-	-	15.631.010.600	26.619.655.753	67.827.906.285	110.078.572.638

⁽ⁱ⁾ Giảm do Công ty TNHH Đầu tư Sài Gòn 3 Capital thoái 1 phần vốn Công ty Cổ phần Chứng khoán Thành Công trong năm.

17. Phải trả người bán

17a. Phải trả người bán ngắn hạn

	Số cuối năm	Số đầu năm
Thai Kurabo Company Limited	-	5.779.044.216
Công ty TNHH MTV Pangrim Neotex	5.699.552	13.483.030.611
E.8 Denim House, LLC.	3.674.194.921	14.375.950.015
Yadong (Hong Kong) International Trading Co. Ltd	7.428.870.849	-
Công ty TNHH Việt Thắng Jean	8.662.487.739	-
Các nhà cung cấp khác	41.431.985.804	83.717.889.975
Cộng	61.203.238.865	117.355.914.817

Trong đó, khoản phải trả người bán về mua sắm tài sản cố định tại ngày kết thúc năm tài chính là 966.409.434 VND (số đầu năm là 2.297.693.899 VND).

17b. Nợ quá hạn chưa thanh toán

Khoản phải trả người bán quá hạn thanh toán tại ngày kết thúc năm tài chính là 31.114.912 VND (số đầu năm là 2.333.215.492 VND).

18. Người mua trả tiền trước ngắn hạn

	Số cuối năm	Số đầu năm
Công ty TNHH Địa ốc Tân Phú	9.000.000.000	9.000.000.000
Các khách hàng khác	736.942.551	706.216.963
Cộng	9.736.942.551	9.706.216.963

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ PHÁT TRIỂN SÀI GÒN 3 GROUP

Địa chỉ: 47 Đường số 17, Khu phố 3, phường Hiệp Bình Phước, TP. Thủ Đức, TP. Hồ Chí Minh

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

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

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất (tiếp theo)**19. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước**

	Số đầu năm		Số phát sinh trong năm		Giảm khác (i)	Số cuối năm	
	Phải nộp	Phải thu	Số phải nộp	Số đã nộp		Phải nộp	Phải thu
Thuế GTGT hàng bán nội địa	-	296.192	545.055.476	(530.291.829)	-	14.467.455	-
Thuế GTGT hàng nhập khẩu	491.598	-	181.548.629	(181.649.711)	-	390.516	-
Thuế xuất, nhập khẩu	423.908	-	5.235.819.814	(5.235.825.312)	-	418.410	-
Thuế thu nhập doanh nghiệp	20.741.294.431	28.563.277	55.534.132.482	(51.496.483.616)	(295.346.422)	25.315.859.594	860.825.996
Thuế thu nhập cá nhân	4.159.911.288	38.829.672	33.346.281.124	(36.300.548.975)	(19.522.309)	1.373.214.122	225.922.666
Thuế tài nguyên	266.403.690	-	-	(266.403.690)	-	-	-
Thuế nhà đất	-	-	100.573.440	(35.523.840)	(65.049.600)	-	-
Tiền thuê đất	-	310.428.701	7.602.387.694	(7.291.958.993)	-	-	-
Các loại thuế khác	876.772.899	435.461	2.264.993.620	(2.795.745.525)	-	346.020.994	435.461
Cộng	26.045.297.814	378.553.303	104.810.792.279	(104.134.431.491)	(379.918.331)	27.050.371.091	1.087.184.123

(i) Giảm do Tập đoàn thanh lý Công ty Cổ phần Thương mại Bất động sản Sài Gòn 3 trong năm.

Thuế giá trị gia tăng

Tập đoàn nộp thuế giá trị gia tăng theo phương pháp khấu trừ. Thuế suất thuế giá trị gia tăng như sau:

- Xuất khẩu : 0%
- Bông, băng, gạc y tế và khẩu trang y tế : 5%
- Bông tẩy trang, tấm bông, hàng hóa tiêu thụ trong nước khác : 10%
- Dịch vụ : 10%

Thuế thu nhập doanh nghiệp

Tập đoàn phải nộp thuế thu nhập doanh nghiệp cho các khoản thu nhập tính thuế với thuế suất 20%.

Thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp phát sinh của từng công ty trong Tập đoàn trong năm như sau:

Công ty Cổ phần May Sài Gòn 3	45.173.418.792
Công ty TNHH Đầu tư Sài Gòn 3 Capital	5.292.894.202
Công ty Cổ phần Chứng khoán Thành Công	4.665.580.869
Công ty Cổ phần Bông Bạch Tuyết	106.892.197
Công ty Cổ phần Thương mại Bất động sản Sài Gòn 3	295.346.422
Cộng	55.534.132.482

Thuế tài nguyên

Tập đoàn phải nộp thuế tài nguyên cho hoạt động khai thác nước thiên nhiên dùng cho mục đích khác với mức thuế suất 8%.

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ PHÁT TRIỂN SÀI GÒN 3 GROUP

Địa chỉ: 47 Đường số 17, Khu phố 3, phường Hiệp Bình Phước, TP. Thủ Đức, TP. Hồ Chí Minh

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

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

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất (tiếp theo)

Tiền thuê đất

Tập đoàn phải nộp tiền thuê đất cho các khu đất đang sử dụng với mức tiền thuê như sau:

<u>Vị trí đất</u>	<u>Mức tiền thuê (VND/năm)</u>
- Số 54B Ngô Chí Quốc, phường Bình Chiểu, TP. Thủ Đức, TP. Hồ Chí Minh	549.813.014
- Số 47 Đường số 17, phường Hiệp Bình Phước, TP. Thủ Đức, TP. Hồ Chí Minh	1.160.784.768
- Số 19 Dân Chủ, phường Bình Thới, TP. Thủ Đức, TP. Hồ Chí Minh	387.508.608
- Số 284/1 Lê Văn Sỹ, Phường 14, Quận 3, TP. Hồ Chí Minh	674.647.680
- Số 66 Trần Bình Trọng, Phường 1, quận Gò Vấp, TP. Hồ Chí Minh	90.167.501
- Số 69 Trần Bình Trọng, Phường 1, quận Gò Vấp, TP. Hồ Chí Minh	808.248.730
- Số 71/1 Quang Trung, Phường 12, quận Gò Vấp, TP. Hồ Chí Minh	573.202.017
- Số 100 Lê Lợi, Phường 4, quận Gò Vấp, TP. Hồ Chí Minh	461.560.320

Các loại thuế khác

Tập đoàn kê khai và nộp theo quy định.

20. Phải trả người lao động

Tiền lương và tiền thưởng còn phải trả.

21. Chi phí phải trả

21a. Chi phí phải trả ngắn hạn

	<u>Số cuối năm</u>	<u>Số đầu năm</u>
Chi phí lãi vay	12.002.130.778	3.928.053.229
Lãi trái phiếu phải trả	5.628.287.672	10.048.818.370
Chi phí khác	11.931.116.534	18.720.144.746
Cộng	29.561.534.984	32.697.016.345

21b. Chi phí phải trả dài hạn

Chi phí lãi vay phải trả Bà Dương Thị Thảo (là bên liên quan).

22. Phải trả khác

22a. Phải trả ngắn hạn khác

	<u>Số cuối năm</u>	<u>Số đầu năm</u>
Phải trả bên liên quan	13.500.000	80.365.861
Thành viên Hội đồng quản trị - thù lao phải trả	13.500.000	80.365.861
Phải trả các tổ chức và cá nhân khác	12.552.676.359	41.226.085.736
Kinh phí công đoàn, các khoản phải trả cơ quan bảo hiểm	1.356.349.492	8.606.475.048
Công ty TNHH MTV Yu Heng - nhận ký quỹ chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại Dầu Tiếng, tỉnh Bình Dương	-	18.018.056.323
Nhận ký quỹ ngắn hạn khác	1.175.000.000	3.115.134.999
Cổ tức phải trả	1.828.450.249	1.828.450.249
Trợ cấp ốm đau, thai sản phải trả cho nhân viên	-	129.491.721
Các khoản phải trả ngắn hạn khác	8.192.876.618	9.528.477.396
Cộng	12.566.176.359	41.306.451.597

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ PHÁT TRIỂN SÀI GÒN 3 GROUP

Địa chỉ: 47 Đường số 17, Khu phố 3, phường Hiệp Bình Phước, TP. Thủ Đức, TP. Hồ Chí Minh

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

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

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất (tiếp theo)

22b. Phải trả dài hạn khác

Các khoản nhận ký quỹ thuê mặt bằng dài hạn.

22c. Nợ quá hạn chưa thanh toán

Tập đoàn không có nợ phải trả khác quá hạn chưa thanh toán.

23. Vay và nợ thuê tài chính

23a. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn

	Số cuối năm	Số đầu năm
Vay Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam - Chi nhánh TP. Hồ Chí Minh ⁽ⁱ⁾	195.855.815.547	224.521.780.155
Vay Ngân hàng TMCP Công Thương Việt Nam - Chi nhánh TP. Hồ Chí Minh ⁽ⁱⁱ⁾	13.285.124.578	82.436.123.818
Vay Ngân hàng Liên doanh Việt Nga - Chi nhánh TP. Hồ Chí Minh ⁽ⁱⁱⁱ⁾	13.829.417.726	115.835.650.000
Vay Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Nam Kỳ Khởi Nghĩa	-	63.000.000.000
Vay Công ty Cổ phần Chứng khoán MB	-	60.000.000.000
Trái phiếu thường ngắn hạn ^(iv)	334.902.333.336	354.635.500.001
Vay dài hạn đến hạn trả (xem thuyết minh số V.23b)	55.880.000.000	64.000.000.000
Nợ thuê tài chính đến hạn trả (xem thuyết minh số V.23b)	19.265.187.095	18.613.231.746
Cộng	633.017.878.282	983.042.285.720

(i) Bao gồm các khoản vay sau:

- Khoản vay không có tài sản đảm bảo Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam - Chi nhánh TP. Hồ Chí Minh để phục vụ hoạt động sản xuất kinh doanh của Công ty Cổ phần May Sài Gòn 3 với lãi suất được xác định theo từng thời kỳ, thời hạn vay 6 tháng.
- Khoản vay Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam – Chi nhánh TP. Hồ Chí Minh để bổ sung nguồn vốn hoạt động kinh doanh của Công ty Cổ phần Bông Bạch Tuyết với lãi suất quy định theo từng Giấy nhận nợ, thời hạn vay 06 tháng. Khoản vay này được đảm bảo bằng việc thế chấp một số máy móc, thiết bị thuộc quyền sở hữu của Công ty (xem các thuyết minh số V.9b và V.10).

(ii) Khoản vay không có tài sản đảm bảo Ngân hàng TMCP Công Thương Việt Nam - Chi nhánh TP. Hồ Chí Minh để phục vụ hoạt động sản xuất kinh doanh với lãi suất được xác định theo từng thời kỳ, thời hạn vay 6 tháng.

(iii) Khoản vay Ngân hàng Liên doanh Việt Nga – Chi nhánh TP. Hồ Chí Minh để bổ sung nguồn vốn lưu động phục vụ sản xuất kinh doanh với lãi suất và thời hạn quy định theo từng Giấy nhận nợ. Khoản vay này được đảm bảo bằng việc phong tỏa các khoản tiền gửi tiết kiệm có kỳ hạn trên 3 tháng (xem các thuyết minh số V.2b).

(iv) Thông tin chi tiết về trái phiếu thường ngắn hạn của Tập đoàn như sau:

- Tên trái phiếu : Trái phiếu Công ty TNHH Đầu tư Sài Gòn 3 Capital
- Mã trái phiếu : SGCCH2223001
- Thời điểm phát hành : 16/9/2022
- Kỳ hạn gốc : 1 năm
- Số lượng trái phiếu phát hành : 1.850 trái phiếu
- Mệnh giá : 100.000.000 VND
-

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ PHÁT TRIỂN SÀI GÒN 3 GROUP

Địa chỉ: 47 Đường số 17, Khu phố 3, phường Hiệp Bình Phước, TP. Thủ Đức, TP. Hồ Chí Minh

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

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

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất (tiếp theo)

- Lãi suất : Nợ gốc của Trái phiếu sẽ chịu lãi với mức lãi suất cố định là 10,5%/năm. Tiền lãi trái phiếu được thanh toán theo từng kỳ tính lãi mỗi 6 tháng/ lần bắt đầu từ ngày phát hành đến ngày đáo hạn và trả sau, định kỳ vào ngày trả lãi.
- Tài sản đảm bảo : Cổ phiếu các Công ty ở Công ty Cổ phần Chứng khoán Rồng Việt
 - + Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Sài Gòn 3 Group (7.000.000 cổ phiếu)
 - + Công ty Cổ phần Chứng khoán Thành Công (24.000.000 cổ phiếu)Tổ chức phát hành phải cam kết duy trì tổng giá trị tài sản đảm bảo/tổng giá trị trái phiếu đang lưu hành tại thời điểm định giá ít nhất bằng 140% trái phiếu lưu hành tại thời điểm định giá.
- Mục đích sử dụng vốn : Tăng quy mô vốn hoạt động của Công ty và/hoặc cơ cấu lại nguồn vốn Công ty
- Mua lại trái phiếu : Công ty TNHH Đầu tư Sài Gòn 3 Capital không có kế hoạch mua lại Trái Phiếu trước hạn. Công ty TNHH Đầu tư Sài Gòn 3 Capital có thể bị bắt buộc mua lại Trái Phiếu trước hạn theo quy định của các điều kiện, điều khoản khác của trái phiếu quy định tại các văn kiện trái phiếu có liên quan.
Vào ngày đáo hạn, tổ chức phát hành sẽ mua lại 100% số lượng trái phiếu mỗi người sở hữu trái phiếu đang sở hữu.
- Tình hình sử dụng số tiền thu được từ việc phát hành trái phiếu : Công ty TNHH Đầu tư Sài Gòn 3 Capital sử dụng toàn bộ vốn từ phát hành trái phiếu để cơ cấu lại nguồn vốn: trả nợ, giá trị giải ngân: 185 tỷ đồng, thời gian giải ngân: quý 3 năm 2022.
- Tên trái phiếu : Trái phiếu Công ty Cổ phần Chứng khoán Thành Công
- Mã trái phiếu : TCIH2223001
- Thời điểm phát hành : 23/02/2022
- Kỳ hạn gốc : 1 năm
- Số lượng trái phiếu phát hành : 2.000 trái phiếu
- Mệnh giá : 100.000.000 VND
- Lãi suất : Nợ gốc của Trái phiếu sẽ chịu lãi với mức lãi suất cố định là 10%/năm. Tiền lãi trái phiếu được thanh toán theo từng kỳ tính lãi mỗi 6 tháng/ lần bắt đầu từ ngày phát hành đến ngày đáo hạn và trả sau, định kỳ vào ngày trả lãi.
- Tài sản đảm bảo : Cổ phiếu Công ty Cổ phần Chứng khoán Thành Công
Giá trị tài sản đảm bảo biến động theo giá cổ phiếu giao dịch trên HNX.
Số lượng, giá trị tài sản bảo đảm có thể biến động tăng/giảm phụ thuộc vào thỏa thuận của các bên có liên quan thể hiện tại các Văn kiện Trái phiếu và/hoặc thực tế phát sinh.
- Mục đích sử dụng vốn : Tăng quy mô vốn hoạt động để tài trợ cho các giao dịch cho vay ký quỹ, đầu tư.
- Tình hình sử dụng số tiền thu được từ việc phát hành trái phiếu : Công ty Cổ phần Chứng khoán Thành Công sử dụng vốn từ phát hành trái phiếu để tài trợ cho các giao dịch cho vay ký quỹ: 187.408.500.000 VND, đầu tư: 12.591.500.000 VND, thời gian giải ngân: quý 1 năm 2022.
- Mua lại trái phiếu : Vào ngày 21 tháng 11 năm 2022, Công ty Cổ phần Chứng khoán Thành Công đã mua lại 25% số lượng trái phiếu đang sở hữu là 500 trái phiếu tương ứng với tổng giá trị 50.000.000.000

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ PHÁT TRIỂN SÀI GÒN 3 GROUP

Địa chỉ: 47 Đường số 17, Khu phố 3, phường Hiệp Bình Phước, TP. Thủ Đức, TP. Hồ Chí Minh

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

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

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất (tiếp theo)

VND (Năm mươi tỷ đồng).

Số trái phiếu còn lại là 1.500 trái phiếu tương ứng với tổng giá trị 150.000.000.000 VND (Một trăm năm mươi tỷ đồng) Công ty Cổ phần Chứng khoán Thành Công sẽ mua lại vào ngày đáo hạn.

- Tên trái phiếu : Trái phiếu Công ty Cổ phần Chứng khoán Thành Công
 - Mã trái phiếu : TC1H2122001
 - Thời điểm phát hành : 08/02/2021
 - Kỳ hạn gốc : 1 năm
 - Số lượng trái phiếu phát hành : 1.900 trái phiếu
 - Mệnh giá : 100.000.000 VND
 - Lãi suất : Nợ gốc của Trái phiếu sẽ chịu lãi với mức lãi suất cố định là 9%/năm. Tiền lãi trái phiếu được thanh toán theo từng kỳ tính lãi mỗi 6 tháng/ lần bắt đầu từ ngày phát hành đến ngày đáo hạn và trả sau, định kỳ vào ngày trả lãi.
 - Tài sản đảm bảo : Cổ phiếu các Công ty:
 - + Công ty Cổ phần Chứng khoán Thành Công
 - + Công ty Cổ phần Bông Bạch Tuyết
 - + Công ty Cổ phần Pin Ác quy Miền Nam
 - + Công ty Cổ phần Cơ điện lạnh
- Giá trị tài sản đảm bảo biến động theo giá cổ phiếu giao dịch trên HNX, HOSE.
- Số lượng, giá trị tài sản bảo đảm có thể biến động tăng/giảm phụ thuộc vào thỏa thuận của các bên có liên quan thể hiện tại các Văn kiện Trái phiếu và/hoặc thực tế phát sinh.
- Mục đích sử dụng vốn : Tăng quy mô vốn hoạt động để tài trợ cho các giao dịch cho vay ký quỹ, đầu tư.
 - Tình hình sử dụng số tiền thu được từ việc phát hành trái phiếu : Công ty Cổ phần Chứng khoán Thành Công sử dụng vốn từ phát hành trái phiếu để tài trợ cho các giao dịch cho vay ký quỹ: 150.000.000.000 VND, đầu tư: 40.000.000.000 VND, thời gian giải ngân: quý 1 năm 2021.
 - Mua lại trái phiếu : Vào ngày tròn 6 tháng kể từ ngày phát hành, tổ chức phát hành đã mua lại 50% số lượng trái phiếu mỗi người sở hữu trái phiếu đang sở hữu. Số trái phiếu còn lại sẽ đáo hạn vào ngày đáo hạn.

Vào ngày 08 tháng 02 năm 2022, Công ty đã mua lại toàn bộ khoản trái phiếu này.

Tập đoàn có khả năng trả được các khoản vay và nợ ngắn hạn.

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ PHÁT TRIỂN SÀI GÒN 3 GROUP

Địa chỉ: 47 Đường số 17, Khu phố 3, phường Hiệp Bình Phước, TP. Thủ Đức, TP. Hồ Chí Minh

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

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

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất (tiếp theo)

Chi tiết số phát sinh về các khoản vay ngắn hạn trong năm như sau:

	Số đầu năm	Số tiền vay phát sinh trong năm	Kết chuyển từ vay và nợ dài hạn	Giảm do đánh giá lại số dư có gốc ngoại tệ	Số tiền vay đã trả trong năm	Số cuối năm
Vay ngắn hạn ngân hàng	485.793.553.973	1.211.571.387.295	-	(2.726.903.280)	(1.471.667.680.137)	222.970.357.851
Vay ngắn hạn các tổ chức khác	60.000.000.000	65.746.020.289	-	-	(125.746.020.289)	-
Vay ngắn hạn cá nhân	-	81.360.000.000	-	-	(81.360.000.000)	-
Trái phiếu thường ngắn hạn	354.635.500.001	384.870.000.000	-	(17.000.000)	(404.586.166.665)	334.902.333.336
Vay dài hạn đến hạn trả	64.000.000.000	-	55.880.000.000	-	(64.000.000.000)	55.880.000.000
Nợ thuê tài chính đến hạn trả	18.613.231.746	-	19.265.186.597	-	(18.613.231.248)	19.265.187.095
Cộng	983.042.285.720	1.743.547.407.584	75.145.186.597	(2.743.903.280)	(2.165.973.098.340)	633.017.878.282

23b. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn

	Số cuối năm	Số đầu năm
Vay Bà Dương Thị Thảo (là bên liên quan) ⁽ⁱ⁾	125.000.000.000	-
Vay Bà Đỗ Trúc Thông	15.820.000.000	-
Vay dài hạn Ngân hàng TMCP Công Thương Việt Nam - Chi nhánh TP. Hồ Chí Minh ⁽ⁱⁱ⁾	149.000.000.000	193.000.000.000
Vay Financing for Healthier Lives, DAC ⁽ⁱⁱⁱ⁾	106.920.000.000	115.125.000.000
Nợ thuê tài chính Công ty TNHH MTV cho thuê tài chính Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam - Chi nhánh TP. Hồ Chí Minh ^(iv)	42.514.408.157	59.676.451.744
Cộng	439.254.408.157	367.801.451.744

(i) Khoản vay không tài sản đảm bảo Bà Dương Thị Thảo (là bên liên quan) được sử dụng vào mục đích đầu tư tài chính, thời hạn vay 24 tháng với lãi suất 14%/năm. Số tiền vay và lãi vay được hoàn trả khi kết thúc hợp đồng vay.

(ii) Bao gồm các khoản vay sau:

- Khoản vay để thanh toán các chi phí đầu tư hợp pháp của Dự án đầu tư Nhà máy Công ty Cổ phần May Sài Gòn 3 - Xí nghiệp Minako Đồng An với lãi suất 8,1%/năm, thời hạn vay 5 năm kể từ ngày giải ngân đầu tiên, thời gian ân hạn 12 tháng. Số tiền vay được hoàn trả hàng quý, thanh toán lần đầu vào ngày 25 tháng 7 năm 2019. Khoản vay này được đảm bảo bằng việc thế chấp quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất và máy móc thiết bị hình thành từ dự án đầu tư Nhà máy Công ty Cổ phần May Sài Gòn 3 - Xí nghiệp Minako Đồng An (xem thuyết minh số V.9b và V.10).
- Khoản vay để thanh toán các chi phí đầu tư của dự án Nhà máy May và hoàn thiện các sản phẩm may mặc Công ty TNHH Sài Gòn 3 Jean, thời hạn vay 8 năm kể từ ngày giải ngân đầu tiên, thời gian ân hạn 12 tháng, lãi suất cho vay được quy định cụ thể trên từng Giấy nhận nợ. Số tiền vay được hoàn trả hàng quý, thanh toán lần đầu vào ngày 25 tháng 9 năm 2020. Khoản vay này được đảm bảo bằng việc thế chấp quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất và máy móc thiết bị của Công ty TNHH Sài Gòn 3 Jean (xem thuyết minh số V.9b và V.10).

(iii) Khoản vay Financing for Healthier Lives, DAC để đáp ứng nhu cầu của đơn vị liên quan đến các sản phẩm và dịch vụ y tế theo phương án kinh doanh đã được Hội đồng quản trị phê duyệt, với lãi suất hàng năm là Libor 6 tháng tính theo Đô la Mỹ cộng với 5,8%/năm, thời hạn vay 05 năm. Số tiền vay được hoàn trả theo lịch thanh toán cụ thể, thanh toán lần đầu vào ngày 15 tháng 9 năm 2023. Khoản vay này được đảm bảo bằng các tài sản thuộc quyền sở hữu của Công ty như sau:

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ PHÁT TRIỂN SÀI GÒN 3 GROUP

Địa chỉ: 47 Đường số 17, Khu phố 3, phường Hiệp Bình Phước, TP. Thủ Đức, TP. Hồ Chí Minh

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

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

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất (tiếp theo)

- Phong tỏa khoản tiền gửi tại Ngân hàng TMCP Công Thương Việt Nam - Chi nhánh 11 TP. Hồ Chí Minh tại ngày kết thúc năm tài chính với số tiền là 11.174.858.203 VND để đảm bảo cho mục đích mua tài sản cố định (xem thuyết minh số V.1).
 - Thế chấp một số máy móc, thiết bị tại B52-B54/I đường 2E, Khu công nghiệp Vĩnh Lộc, xã Vĩnh Lộc A, huyện Bình Chánh, TP. Hồ Chí Minh (xem thuyết minh số V.10).
- (iv) Khoản nợ phải trả về thuê tài chính Công ty TNHH MTV cho thuê tài chính Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam - Chi nhánh TP. Hồ Chí Minh theo các hợp đồng thuê sau:
- Hợp đồng thuê số 74.18.02/CTTC ngày 17 tháng 7 năm 2018 để Công ty Cổ phần May Sài Gòn 3 cho Công ty Cổ phần May Việt Tiến Đông Á (nay là Công ty TNHH Sài Gòn 3 Jean) thuê hoạt động theo dự án đầu tư: Nhà máy may và hoàn thiện các sản phẩm may mặc (nhà máy Wash Sài Gòn 3) với tổng giá trị tài sản là 788.000,00 EUR, tỷ lệ cho thuê tài chính là 85% tổng giá trị tài sản thuê tài chính theo giá CIF-Ho Chi Minh. Trị giá cho thuê theo hợp đồng là 669.800,00 EUR, số tiền trả trước 118.200,00 EUR. Thời gian cho thuê là 84 tháng, chu kỳ thanh toán 1 tháng/kỳ, ngày thanh toán định kỳ là ngày 20, thời gian ân hạn gốc là 6 tháng, ngày bắt đầu tính lãi là ngày 12 tháng 11 năm 2018. Khoản nợ phải trả về thuê tài chính này được đảm bảo bằng khoản ký quỹ thuê tài chính thông thường 27.877,94 USD (xem thuyết minh số V.6b).
 - Hợp đồng thuê số 74.18.03/CTTC ngày 17 tháng 7 năm 2018 để Công ty Cổ phần May Sài Gòn 3 cho Công ty Cổ phần May Việt Tiến Đông Á (nay là Công ty TNHH Sài Gòn 3 Jean) thuê hoạt động theo dự án đầu tư: Nhà máy may và hoàn thiện các sản phẩm may mặc (nhà máy Wash Sài Gòn 3) với tổng giá trị tài sản là 2.613.560,00 EUR, tỷ lệ cho thuê tài chính là 85% tổng giá trị tài sản thuê tài chính theo giá CIF-Ho Chi Minh. Trị giá cho thuê theo hợp đồng là 2.221.526,00 EUR, số tiền trả trước 392.034,00 EUR. Thời gian cho thuê là 84 tháng, chu kỳ thanh toán 1 tháng/kỳ, ngày thanh toán định kỳ là ngày 20, thời gian ân hạn gốc là 6 tháng, ngày bắt đầu tính lãi là ngày 7 tháng 12 năm 2018. Khoản nợ phải trả về thuê tài chính này được đảm bảo bằng khoản ký quỹ thuê tài chính thông thường 92.462,78 USD. Theo hợp đồng ủy thác nhập khẩu số 74.18.03-1/UTNK ngày 17 tháng 7 năm 2018, tổng giá trị tài sản là 1.938.150,00 EUR, khoản ký quỹ thuê tài chính thông thường tương đương 3% tổng giá trị tài sản là 58.144,50 EUR (xem thuyết minh số V.6b).
 - Hợp đồng thuê số 83.18.07/CTTC ngày 17 tháng 7 năm 2018 để Công ty Cổ phần May Sài Gòn 3 cho Công ty Cổ phần May Việt Tiến Đông Á (nay là Công ty TNHH Sài Gòn 3 Jean) thuê hoạt động theo dự án đầu tư: Nhà máy may và hoàn thiện các sản phẩm may mặc (nhà máy Wash Sài Gòn 3) với tổng giá trị tài sản là 2.080.700,00 EUR, tỷ lệ cho thuê tài chính là 85% tổng giá trị tài sản thuê tài chính theo giá CIF-Ho Chi Minh. Trị giá cho thuê theo hợp đồng là 1.768.595,00 EUR, số tiền trả trước 312.105,00 EUR. Thời gian cho thuê là 84 tháng, chu kỳ thanh toán 1 tháng/kỳ, ngày thanh toán định kỳ là ngày 20, thời gian ân hạn gốc là 6 tháng, ngày bắt đầu tính lãi là ngày 30 tháng 01 năm 2019. Khoản nợ phải trả về thuê tài chính này được đảm bảo bằng khoản ký quỹ thuê tài chính thông thường 62.421,00 EUR (xem thuyết minh số V.6b).
 - Hợp đồng thuê số 83.18.08/CTTC ngày 17 tháng 7 năm 2018 để Công ty Cổ phần May Sài Gòn 3 cho Công ty Cổ phần May Việt Tiến Đông Á (nay là Công ty TNHH Sài Gòn 3 Jean) thuê hoạt động theo dự án đầu tư: Nhà máy may và hoàn thiện các sản phẩm may mặc (nhà máy Wash Sài Gòn 3) với tổng giá trị tài sản là 434.000,00 EUR, tỷ lệ cho thuê tài chính là 85% tổng giá trị tài sản thuê tài chính theo giá CIF-Ho Chi Minh. Trị giá cho thuê theo hợp đồng là 368.900,00 EUR, số tiền trả trước 65.100,00 EUR. Thời gian cho thuê là 84 tháng, chu kỳ thanh toán 1 tháng/kỳ, ngày thanh toán định kỳ là ngày 20, thời gian ân hạn gốc là 6 tháng, ngày bắt đầu tính lãi là ngày 10 tháng 12 năm 2018. Khoản nợ phải trả về thuê tài chính này được đảm bảo bằng khoản ký quỹ thuê tài chính thông thường 13.020,00 EUR (xem thuyết minh số V.6b).
 - Hợp đồng thuê số 74.20.02/CTTC ngày 24 tháng 7 năm 2020 để Công ty Cổ phần May Sài Gòn 3 cho Công ty Cổ phần May Việt Tiến Đông Á (nay là Công ty TNHH Sài Gòn 3 Jean) thuê hoạt động theo dự án đầu tư: Nhà máy may và hoàn thiện các sản phẩm may mặc (nhà máy Wash Sài Gòn 3) với tổng giá trị tài sản là 676.000,00 EUR, tỷ lệ cho thuê tài chính là 85% tổng giá trị tài sản thuê tài chính theo giá CIF-Ho Chi Minh. Trị giá cho thuê theo hợp đồng là 574.600,00 EUR, số tiền trả trước 101.400,00 EUR. Thời gian cho thuê là 84 tháng, chu kỳ thanh toán 1 tháng/kỳ, ngày thanh toán định kỳ là ngày 20, thời gian ân hạn gốc là 6 tháng, ngày bắt đầu tính lãi là ngày 08 tháng 10 năm 2020. Khoản nợ phải trả về thuê tài chính này được đảm bảo bằng khoản ký quỹ thuê tài chính thông thường 13.520,00 EUR (xem thuyết minh số V.6b).

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ PHÁT TRIỂN SÀI GÒN 3 GROUP

Địa chỉ: 47 Đường số 17, Khu phố 3, phường Hiệp Bình Phước, TP. Thủ Đức, TP. Hồ Chí Minh

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

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

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất (tiếp theo)

- Hợp đồng thuê 83.18.11/CTTC ngày 18 tháng 11 năm 2018 để thuê xe ô tô Toyota Hiace biển số 51B-275.54. Tổng giá trị tài sản là 970.700.000 VND, giá trị cho thuê theo hợp đồng là 757.600.000 VND (trong đó thuế giá trị gia tăng là 67.211.041 VND), thời gian cho thuê là 60 tháng, chu kỳ thanh toán 1 tháng/kỳ, thời gian ân hạn gốc là 6 tháng, lãi suất 9,3%/năm, ngày bắt đầu tính lãi là ngày 03 tháng 12 năm 2018.

Tập đoàn có khả năng trả được khoản vay và nợ dài hạn.

Kỳ hạn thanh toán các khoản vay và nợ thuê tài chính dài hạn như sau:

	Số cuối năm	Số đầu năm
Từ 1 năm trở xuống	75.145.187.095	82.613.231.746
Trên 1 năm đến 5 năm	439.254.408.157	341.957.716.291
Trên 5 năm	-	25.843.735.453
Cộng	514.399.595.252	450.414.683.490

Chi tiết số phát sinh về các khoản vay và nợ thuê tài chính dài hạn như sau:

	Số đầu năm	Số tiền vay phát sinh trong năm	Kết chuyển sang vay và nợ ngắn hạn	Giảm do đánh giá lại số dư có gốc ngoại tệ	Số tiền vay đã trả trong năm	Số cuối năm
Vay dài hạn ngân hàng	193.000.000.000	-	(44.000.000.000)	-	-	149.000.000.000
Vay tổ chức khác	115.125.000.000	-	(11.880.000.000)	3.675.000.000	-	106.920.000.000
Vay cá nhân	-	425.000.000.000	-	-	(284.180.000.000)	140.820.000.000
Nợ thuê tài chính	59.676.451.744	-	(19.265.186.597)	2.103.143.010	-	42.514.408.157
Cộng	367.801.451.744	425.000.000.000	(75.145.186.597)	5.778.143.010	(284.180.000.000)	439.254.408.157

23c. Vay và nợ thuê tài chính quá hạn chưa thanh toán

Tập đoàn không có các khoản vay và nợ thuê tài chính quá hạn chưa thanh toán.

24. Quỹ khen thưởng, phúc lợi

Quỹ khen thưởng, phúc lợi còn phải trả tại Công ty Cổ phần May Sài Gòn 3 và Công ty Cổ phần May da Sài Gòn.

25. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả

Khoản thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại liên quan đến khoản hoàn nhập dự phòng đầu tư tài chính đã trích lập cho các công ty trong Tập đoàn. Chi tiết phát sinh trong năm như sau:

Số đầu năm	70.358.287.168
Ghi nhận vào kết quả kinh doanh trong năm	2.710.396.927
Giảm khác	(31.166)
Số cuối năm	73.068.652.932

Thuế suất thuế thu nhập doanh nghiệp sử dụng để xác định giá trị thuế thu nhập hoãn lại phải trả là 20%.

26. Dự phòng phải trả

Dự phòng nợ phải trả dài hạn liên quan đến trợ cấp thôi việc. Chi tiết phát sinh như sau:

	Năm nay	Năm trước
Số đầu năm	6.718.939.200	5.986.972.700
Tăng do trích lập	459.829.545	1.820.216.596
Số sử dụng	(897.903.045)	(1.088.250.096)
Số cuối năm	6.280.865.700	6.718.939.200

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ PHÁT TRIỂN SÀI GÒN 3 GROUP

Địa chỉ: 47 Đường số 17, Khu phố 3, phường Hiệp Bình Phước, TP. Thủ Đức, TP. Hồ Chí Minh

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

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

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất (tiếp theo)

27. Vốn chủ sở hữu

27a. Bảng đối chiếu biến động của vốn chủ sở hữu

Thông tin về biến động của vốn chủ sở hữu được trình bày ở Phụ lục đính kèm.

27b. Chi tiết vốn góp của chủ sở hữu

	Số cuối năm	Số đầu năm
Ông Nguyễn Quốc Việt	152.695.290.000	152.695.290.000
Ông Phạm Xuân Hồng	39.777.270.000	39.777.270.000
Bà Cao Thị Quỳnh Liên	52.163.960.000	64.463.960.000
Công ty Cổ phần Đầu tư Hưng Phúc	139.444.290.000	139.444.290.000
Tổng công ty Cổ phần Bảo hiểm Quân Đội	-	41.040.000.000
Các cổ đông khác	370.566.190.000	317.226.190.000
Cộng	754.647.000.000	754.647.000.000

27c. Cổ phiếu

	Số cuối năm	Số đầu năm
Số lượng cổ phiếu đăng ký phát hành	75.464.700	75.464.700
Số lượng cổ phiếu đã phát hành	75.464.700	75.464.700
- Cổ phiếu phổ thông	75.464.700	75.464.700
- Cổ phiếu ưu đãi	-	-
Số lượng cổ phiếu được mua lại	-	-
- Cổ phiếu phổ thông	-	-
- Cổ phiếu ưu đãi	-	-
Số lượng cổ phiếu đang lưu hành	75.464.700	75.464.700
- Cổ phiếu phổ thông	75.464.700	75.464.700
- Cổ phiếu ưu đãi	-	-

Mệnh giá cổ phiếu đang lưu hành: 10.000 VND.

28. Các khoản mục ngoài Bảng cân đối kế toán hợp nhất

28a. Tài sản thuê ngoài

Tổng số tiền thuê tối thiểu trong tương lai của các hợp đồng thuê hoạt động tài sản không thể hủy ngang theo các thời hạn như sau:

	Số cuối năm	Số đầu năm
Từ 01 năm trở xuống	4.122.736.498	5.762.027.102
Trên 01 năm đến 05 năm	12.165.028.182	8.031.261.395
Trên 5 năm	38.483.834.272	38.801.736.211
Cộng	54.771.598.952	52.595.024.708

Các khoản thanh toán tiền thuê hoạt động ở trên bao gồm:

- Tiền thuê 11.906,9 m² đất tại số 54B Ngô Chí Quốc, phường Bình Chiểu, TP. Thủ Đức, TP. Hồ Chí Minh với giá thuê là 30.303 VND/m²/năm. Hợp đồng thuê được ký với thời hạn 50 năm tính từ ngày 22 tháng 9 năm 2003.
- Tiền thuê 21.139 m² đất tại số 47 Đường số 17, phường Hiệp Bình Phước, TP. Thủ Đức, TP. Hồ Chí Minh với giá thuê là 26.830 VND/m²/năm. Hợp đồng thuê được ký với thời hạn 46 năm tính từ ngày 09 tháng 01 năm 2001.
- Tổng số tiền thuê 6.693 m² đất tại số 71/1 Quang Trung, Phường 14, quận Gò Vấp, TP. Hồ Chí Minh bao gồm 6.532,14 m² với giá thuê là 82.368 VND/m²/năm và 160,86 m² với giá thuê 218.592 VND/m²/năm. Hợp đồng thuê được ký với thời hạn 41 năm tính từ ngày 27 tháng 01 năm 2005.

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ PHÁT TRIỂN SÀI GÒN 3 GROUP

Địa chỉ: 47 Đường số 17, Khu phố 3, phường Hiệp Bình Phước, TP. Thủ Đức, TP. Hồ Chí Minh

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

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

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất (tiếp theo)

- Tổng số tiền thuê 3.216 m² kho tại số 100 Lê Lợi, Phường 4, quận Gò Vấp, TP. Hồ Chí Minh với giá thuê là 143.520 VND/m²/năm. Hợp đồng thuê được ký với thời hạn 41 năm tính từ ngày 27 tháng 01 năm 2005.
- Tiền thuê tại Lầu 2, Số 6 Hồ Tùng Mậu, Phường Nguyễn Thái Bình, Quận 1, TP. Hồ Chí Minh. Hợp đồng thuê có kỳ hạn 4 năm, hết hạn vào ngày 29 tháng 4 năm 2026, với giá thuê có thuế giá trị gia tăng là 180.000.000 VND/tháng

28b. Ngoại tệ các loại

	Số cuối năm	Số đầu năm
Dollar Mỹ (USD)	3.552.040,41	3.417.979,04
Euro (EUR)	15,59	526,51

28c. Nợ khó đòi đã xử lý

Khoản nợ phải thu tiền gia công Blue Ambrosia Inc với số tiền 1.739.722.444 VND đã được xóa sổ do không có khả năng thu hồi.

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

1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ

1a. Tổng doanh thu

	Năm nay	Năm trước
Doanh thu bán hàng hóa	17.912.214.053	349.082.640
Doanh thu bán thành phẩm	1.368.394.020.140	1.306.288.250.435
Doanh thu gia công	170.552.503.180	61.982.668.088
Doanh thu dịch vụ cho thuê	195.422.708	207.842.984
Doanh thu dịch vụ tài chính	72.103.044.483	87.886.067.171
Doanh thu kinh doanh bất động sản đầu tư	3.006.093.236	10.478.593.104
Doanh thu khác	23.815.470.666	2.793.540.668
Cộng	1.655.978.768.466	1.469.986.045.090

1b. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ cho các bên liên quan

Tập đoàn không phát sinh giao dịch bán hàng và cung cấp dịch vụ cho các bên liên quan.

2. Các khoản giảm trừ doanh thu

	Năm nay	Năm trước
Chiết khấu thương mại	15.995.742.501	12.298.346.024
Hàng bán bị trả lại	959.096.677	4.604.798.935
Giảm giá hàng bán	45.265.500	117.480.611
Cộng	17.000.104.678	17.020.625.570

3. Giá vốn hàng bán

	Năm nay	Năm trước
Giá vốn của hàng hóa đã bán	148.313.155	6.138.000
Giá vốn thành phẩm đã bán	1.095.616.486.574	1.089.765.815.289
Giá vốn gia công	141.061.882.573	62.073.496.035
Giá vốn dịch vụ cho thuê	17.679.768.382	21.059.889.680
Giá vốn dịch vụ tài chính	29.034.383.993	28.349.542.950
Chi phí kinh doanh bất động sản	912.821.673	2.786.180.548
Giá vốn khác	783.632.662	772.713.034
Cộng	1.285.237.289.012	1.204.813.775.536

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ PHÁT TRIỂN SÀI GÒN 3 GROUP

Địa chỉ: 47 Đường số 17, Khu phố 3, phường Hiệp Bình Phước, TP. Thủ Đức, TP. Hồ Chí Minh

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

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

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất (tiếp theo)**4. Doanh thu hoạt động tài chính**

	Năm nay	Năm trước
Lãi tiền gửi ngân hàng	19.842.528.916	14.765.191.526
Lãi tiền cho vay	173.199.343.054	86.178.335.096
Lãi đầu tư trái phiếu	188.755.425	267.620.038
Cổ tức được chia	14.660.790.000	5.888.267.500
Lãi chênh lệch tỷ giá phát sinh	33.759.730.666	14.663.120.838
Lãi thanh lý các khoản đầu tư ngắn hạn, dài hạn	244.493.061.455	-
Lãi bán chứng khoán kinh doanh	56.631.765.096	207.029.584.736
Doanh thu tài chính khác	627.134.934	700.421.444
Cộng	543.403.109.546	329.492.541.178

5. Chi phí tài chính

	Năm nay	Năm trước
Chi phí lãi vay	86.345.857.831	49.397.118.912
Chi phí lãi trái phiếu	26.044.726.031	6.731.517.683
Dự phòng giảm giá đầu tư chứng khoán	38.427.615.646	34.726.205.495
Hoàn nhập dự phòng do thay đổi từ chứng khoán kinh doanh sang liên kết do hợp nhất	(22.548.233.807)	-
Lỗ bán chứng khoán kinh doanh	78.594.509.652	6.751.997.404
Lỗ chênh lệch tỷ giá phát sinh	23.029.693.954	6.219.688.818
Lỗ chênh lệch tỷ giá do đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ	7.741.350.641	2.316.408.796
Chi phí tài chính khác	804.837.331	193.201.514
Cộng	238.440.357.279	106.336.138.622

6. Chi phí bán hàng

	Năm nay	Năm trước
Chi phí cho nhân viên	23.247.324.546	14.987.467.032
Chi phí khấu hao tài sản cố định	891.658.585	264.267.164
Chi phí hoa hồng môi giới	9.850.882.669	3.106.971.648
Chi phí xuất hàng	3.744.677.002	13.088.356.072
Chi phí hỗ trợ bán hàng	3.060.192.264	-
Chi phí dịch vụ mua ngoài	1.848.124.190	2.374.931.049
Các chi phí khác	20.809.045.318	11.968.954.140
Cộng	63.451.904.574	45.790.947.105

7. Chi phí quản lý doanh nghiệp

	Năm nay	Năm trước
Chi phí cho nhân viên	119.476.929.048	121.684.492.638
Chi phí nguyên liệu, vật liệu	10.811.397.581	9.505.694.108
Chi phí khấu hao tài sản cố định	15.142.955.675	15.432.334.710
Thuế, phí và lệ phí	4.581.590.449	3.460.954.025
Trích lập dự phòng trợ cấp thôi việc và quỹ tiền lương	53.400.199.286	1.633.580.096
Dự phòng phải thu khó đòi	15.031.922.384	16.899.309.571
Lợi thế thương mại phân bổ	7.052.273.434	6.808.109.754
Chi phí dịch vụ mua ngoài	15.019.064.621	13.075.610.432
Chi phí bằng tiền khác	18.942.803.188	15.112.813.396
Cộng	259.459.135.666	203.612.898.730

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ PHÁT TRIỂN SÀI GÒN 3 GROUP

Địa chỉ: 47 Đường số 17, Khu phố 3, phường Hiệp Bình Phước, TP. Thủ Đức, TP. Hồ Chí Minh

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

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

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất (tiếp theo)**8. Thu nhập khác**

	Năm nay	Năm trước
Lãi thanh lý, nhượng bán tài sản cố định	11.071.077.343	89.090.909
Lãi thanh lý nhượng bán chi phí xây dựng cơ bản dở dang	475.663.047	-
Tiền phạt vi phạm hợp đồng	2.179.895.638	625.047.081
Lãi nhượng bán công cụ dụng cụ, chi phí trả trước	699.289.421	-
Thu hồi tiền lương bỏ việc	-	22.909.642
Thu nhập tiền điện năng lượng mặt trời	280.021.600	621.142.600
Các khoản thu nhập khác	56.498.470	8.646.184.515
Cộng	14.762.445.519	10.004.374.747

9. Chi phí khác

	Năm nay	Năm trước
Chi phí ngừng hoạt động do ảnh hưởng của dịch Covid - 19	-	4.438.549.341
Lỗ thanh lý công cụ dụng cụ, chi phí trả trước	110.310.423	-
Thuế bị phạt, bị truy thu	70.370.713	994.574.091
Chi phí khấu hao cho thuê xe	173.248.574	127.120.975
Phạt do vi phạm hợp đồng	8.550.861.732	9.698.174.650
Chi phí khác	472.873.031	261.627.878
Cộng	9.377.664.473	15.520.046.935

10. Lãi trên cổ phiếu**10a. Lãi cơ bản/suy giảm trên cổ phiếu**

	Năm nay	Năm trước
Lợi nhuận kế toán sau thuế thu nhập doanh nghiệp của cổ đông Công ty mẹ	304.865.778.297	80.234.677.957
Thù lao Hội đồng quản trị và Ban kiểm soát	-	(528.000.000)
Lợi nhuận tính lãi cơ bản/suy giảm trên cổ phiếu	304.865.778.297	79.706.677.957
Số lượng bình quân gia quyền của cổ phiếu phổ thông đang lưu hành trong năm	75.464.700	75.464.700
Lãi cơ bản/suy giảm trên cổ phiếu	4.040	1.056

10b. Thông tin khác

Không có các giao dịch cổ phiếu phổ thông hoặc giao dịch cổ phiếu phổ thông tiềm năng nào xảy ra từ ngày kết thúc năm tài chính đến ngày công bố Báo cáo tài chính hợp nhất này.

11. Chi phí sản xuất kinh doanh theo yếu tố

	Năm nay	Năm trước
Chi phí nguyên liệu, vật liệu	827.452.875.552	681.366.169.510
Chi phí nhân công	489.469.215.008	448.237.990.554
Chi phí khấu hao tài sản cố định	80.625.810.987	78.885.328.363
Chi phí dịch vụ mua ngoài	98.899.131.636	113.565.459.103
Chi phí khác	172.662.426.815	87.402.986.998
Cộng	1.669.109.459.998	1.409.457.934.528



CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ PHÁT TRIỂN SÀI GÒN 3 GROUP

Địa chỉ: 47 Đường số 17, Khu phố 3, phường Hiệp Bình Phước, TP. Thủ Đức, TP. Hồ Chí Minh

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

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

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất (tiếp theo)

VII. NHỮNG THÔNG TIN KHÁC

1. Giao dịch và số dư với các bên liên quan

Các bên liên quan với Tập đoàn bao gồm: các thành viên quản lý chủ chốt, các cá nhân có liên quan với các thành viên quản lý chủ chốt và các bên liên quan khác.

1a. Giao dịch và số dư với các thành viên quản lý chủ chốt và các cá nhân có liên quan với các thành viên quản lý chủ chốt

Các thành viên quản lý chủ chốt gồm: các thành viên Hội đồng quản trị và Tổng Giám đốc Công ty mẹ. Các cá nhân có liên quan với các thành viên quản lý chủ chốt là các thành viên mật thiết trong gia đình các thành viên quản lý chủ chốt.

Giao dịch với các thành viên quản lý chủ chốt và các cá nhân có liên quan với các thành viên quản lý chủ chốt

Tập đoàn không phát sinh giao dịch bán hàng và cung cấp dịch vụ cho các thành viên quản lý chủ chốt và các cá nhân có liên quan với các thành viên quản lý chủ chốt và chỉ phát sinh các giao dịch sau với các thành viên Hội đồng thành viên và các cá nhân có liên quan với các thành viên quản lý chủ chốt:

	<u>Năm nay</u>	<u>Năm trước</u>
Ông Nguyễn Quốc Việt		
Lãi cho vay	555.890.410	-
Bà Dương Thị Thảo		
Vay tiền	325.000.000.000	-
Chi phí lãi vay	21.107.808.218	-

Công nợ với các thành viên quản lý chủ chốt và các cá nhân có liên quan với các thành viên quản lý chủ chốt

Công nợ với các thành viên quản lý chủ chốt và các cá nhân có liên quan với các thành viên quản lý chủ chốt được trình bày tại thuyết minh số V.5, V.6a, V.21b, V.22a và V.23b.

Các khoản công nợ phải thu các thành viên quản lý chủ chốt và các cá nhân có liên quan với các thành viên quản lý chủ chốt không có bảo đảm và sẽ được thanh toán bằng tiền. Không có khoản dự phòng phải thu khó đòi nào được lập cho các khoản nợ phải thu các thành viên quản lý chủ chốt và các cá nhân có liên quan với các thành viên quản lý chủ chốt.

Thu nhập của các thành viên quản lý chủ chốt và Ban Kiểm soát

	<u>Năm nay</u>	<u>Năm trước</u>
Hội đồng quản trị	5.662.212.246	3.923.127.571
Ông Phạm Xuân Hồng	240.000.000	300.277.780
Ông Nguyễn Khánh Linh	2.602.196.818	2.207.699.988
Ông Nguyễn Quốc Việt	2.820.015.428	1.340.149.803
Bà Nguyễn Ngọc Diệp	-	75.000.000
Ban Kiểm soát	2.310.627.076	1.139.743.808
Bà Phạm Viết Lan Anh	917.612.610	872.238.808
Ông Lê Ngọc Hùng	1.393.014.466	-
Ông Bùi Văn Kiệt	-	219.505.000
Bà Nguyễn Thị Thu Hiền	-	48.000.000
Cộng	7.972.839.322	5.062.871.379

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ PHÁT TRIỂN SÀI GÒN 3 GROUP

Địa chỉ: 47 Đường số 17, Khu phố 3, phường Hiệp Bình Phước, TP. Thủ Đức, TP. Hồ Chí Minh

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

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

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất (tiếp theo)

1b. Giao dịch và số dư với các bên liên quan khác

Các bên liên quan khác với Tập đoàn bao gồm:

Bên liên quan khác	Mối quan hệ
Công ty Cổ phần Xuất nhập khẩu Y tế Thành phố Hồ Chí Minh	Công ty liên kết
Quỹ đầu tư Cơ hội PAVO (POIF)	Công ty liên kết
Công ty Cổ phần Ngoại thương và Phát triển Đầu tư Thành phố Hồ Chí Minh	Công ty có cùng thành viên quản lý chủ chốt
Công ty Cổ phần Đầu tư Hưng Phúc	Cổ đông sở hữu 18,48% vốn điều lệ

Giao dịch với các bên liên quan khác

Các giao dịch phát sinh với các công ty liên kết đã được trình bày ở thuyết minh số V.2a.

Giá dịch vụ cung cấp cho bên liên quan khác là giá thỏa thuận.

Công nợ với bên liên quan khác

Công nợ với bên liên quan khác được trình bày tại thuyết minh số V.5 và V.6a.

Các khoản công nợ phải thu bên liên quan khác không có bảo đảm và sẽ được thanh toán bằng tiền. Không có khoản dự phòng phải thu khó đòi nào được lập cho các khoản nợ phải thu bên liên quan khác.

2. Thông tin về bộ phận

Báo cáo bộ phận chính yếu là theo lĩnh vực kinh doanh do các hoạt động kinh doanh của Tập đoàn được tổ chức và quản lý theo tính chất của sản phẩm và dịch vụ cung cấp với mỗi một bộ phận là các đơn vị kinh doanh cung cấp các sản phẩm khác nhau.

2a. Thông tin về lĩnh vực kinh doanh

Tập đoàn có các lĩnh vực kinh doanh chính sau:

- Sản xuất và kinh doanh hàng may mặc;
- Đầu tư tài chính và kinh doanh chứng khoán;
- Các lĩnh vực khác: kinh doanh bất động sản, sản xuất và kinh doanh các sản phẩm y tế.

Thông tin về kết quả kinh doanh, tài sản cố định và các tài sản dài hạn khác và giá trị các khoản chi phí lớn không bằng tiền của bộ phận theo lĩnh vực kinh doanh của Tập đoàn như sau:

	Sản xuất và kinh doanh hàng may mặc	Đầu tư tài chính và kinh doanh chứng khoán	Các lĩnh vực khác	Các khoản loại trừ	Cộng
Năm nay					
Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ ra bên ngoài	1.413.806.898.805	72.103.044.483	153.068.720.500	-	1.638.978.663.788
Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ giữa các bộ phận	83.246.214.491	503.189.440	11.694.582.383	(95.443.986.314)	-
Tổng doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	1.497.053.113.296	72.606.233.923	164.763.302.883	(95.443.986.314)	1.638.978.663.788
Kết quả kinh doanh theo bộ phận	34.000.583.377	6.776.759.008	(7.804.256.619)	(2.142.751.230)	30.830.334.536
Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh					30.830.334.536
Doanh thu hoạt động tài chính					543.403.109.546

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ PHÁT TRIỂN SÀI GÒN 3 GROUP

Địa chỉ: 47 Đường số 17, Khu phố 3, phường Hiệp Bình Phước, TP. Thủ Đức, TP. Hồ Chí Minh

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

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

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất (tiếp theo)

	Sản xuất và kinh doanh hàng may mặc	Đầu tư tài chính và kinh doanh chứng khoán	Các lĩnh vực khác	Các khoản loại trừ	Cộng
Chi phí tài chính					(238.440.357.279)
Thu nhập khác					14.762.445.519
Chi phí khác					(9.377.664.473)
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành					(55.534.132.482)
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại					10.266.653.873
Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp					295.910.389.240
Tổng chi phí đã phát sinh để mua tài sản cố định và các tài sản dài hạn khác	(11.107.948.365)	(4.549.608.403)	(18.578.913.133)	(210.220.000)	(34.446.689.901)
Tổng chi phí khấu hao và phân bổ chi phí trả trước dài hạn	58.867.099.944	12.725.725.395	9.115.623.224	(82.637.576)	80.625.810.987
Tổng giá trị các khoản chi phí lớn không bằng tiền (trừ chi phí khấu hao và phân bổ chi phí trả trước dài hạn)	45.756.200.430	(14.306.568.720)	(5.395.954.772)	5.317.456.830	31.371.133.768
Năm trước					
Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ ra bên ngoài	1.218.607.791.763	87.886.067.171	146.471.560.586	-	1.452.965.419.520
Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ giữa các bộ phận	93.786.849.315	1.575.427.993	18.178.171.091	(113.540.448.399)	-
Tổng doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	1.312.394.641.078	89.461.495.164	164.649.731.677	(113.540.448.399)	1.452.965.419.520
Kết quả kinh doanh theo bộ phận	(25.972.894.903)	25.786.085.429	8.680.308.053	(9.745.700.430)	(1.252.201.851)
Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh					(1.252.201.851)
Doanh thu hoạt động tài chính					329.492.541.178
Chi phí tài chính					(106.336.138.622)
Thu nhập khác					10.004.374.747
Chi phí khác					(15.520.046.935)
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành					(74.420.242.362)
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại					(22.047.789.416)
Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp					119.920.496.739

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ PHÁT TRIỂN SÀI GÒN 3 GROUP

Địa chỉ: 47 Đường số 17, Khu phố 3, phường Hiệp Bình Phước, TP. Thủ Đức, TP. Hồ Chí Minh

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

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

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất (tiếp theo)

	Sản xuất và kinh doanh hàng may mặc	Đầu tư tài chính và kinh doanh chứng khoán	Các lĩnh vực khác	Các khoản loại trừ	Cộng
Tổng chi phí đã phát sinh để mua tài sản cố định và các tài sản dài hạn khác	(6.214.832.597)	(5.497.055.370)	(23.548.642.641)	502.711.343	(34.757.819.265)
Tổng chi phí khấu hao và phân bổ chi phí trả trước dài hạn	59.960.543.209	11.366.091.171	7.718.311.441	(159.617.458)	78.885.328.363
Tổng giá trị các khoản chi phí lớn không bằng tiền (trừ chi phí khấu hao và phân bổ chi phí trả trước dài hạn)	14.795.685.053	36.068.648.744	2.581.397.865	-	53.445.731.662

Tài sản và nợ phải trả của bộ phận theo lĩnh vực kinh doanh của Tập đoàn như sau:

	Sản xuất và kinh doanh hàng may mặc	Đầu tư tài chính và kinh doanh chứng khoán	Các lĩnh vực khác	Cộng
Số cuối năm				
Tài sản trực tiếp của bộ phận	1.778.421.908.496	1.880.122.243.441	349.120.757.346	4.007.664.909.283
Các tài sản không phân bổ theo bộ phận				148.539.043.218
Tổng tài sản				4.156.203.952.501
Nợ phải trả trực tiếp của bộ phận	667.912.804.176	579.919.092.553	85.235.099.721	1.333.066.996.450
Nợ phải trả không phân bổ theo bộ phận				106.038.082.192
Tổng nợ phải trả				1.439.105.078.642
Số đầu năm				
Tài sản trực tiếp của bộ phận	1.958.310.329.876	1.726.240.089.508	313.906.651.333	3.998.457.070.717
Các tài sản không phân bổ theo bộ phận				8.424.026.108
Tổng tài sản				4.006.881.096.825
Nợ phải trả trực tiếp của bộ phận	840.573.247.140	710.972.616.632	191.690.611.647	1.743.236.475.419
Nợ phải trả không phân bổ theo bộ phận				1.383.347.261
Tổng nợ phải trả				1.744.619.822.680

2b. Thông tin về khu vực địa lý

Toàn bộ hoạt động kinh doanh của Tập đoàn chỉ diễn ra trên lãnh thổ Việt Nam.

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ PHÁT TRIỂN SÀI GÒN 3 GROUP

Địa chỉ: 47 Đường số 17, Khu phố 3, phường Hiệp Bình Phước, TP. Thủ Đức, TP. Hồ Chí Minh

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

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

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất (tiếp theo)

3. Sự kiện phát sinh sau ngày kết thúc năm tài chính

Không có sự kiện trọng yếu nào phát sinh sau ngày kết thúc năm tài chính yêu cầu phải điều chỉnh số liệu hoặc công bố trên Báo cáo tài chính hợp nhất.



Trương Thị Hồng Nhạn
Người lập



Tạ Hoàng Sơn
Kế toán trưởng



TP. Hồ Chí Minh, ngày 30 tháng 3 năm 2023

Nguyễn Quốc Việt
Tổng Giám đốc



CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ PHÁT TRIỂN SÀI GÒN 3 GROUP

Địa chỉ: 47 Đường số 17, Khu phố 3, phường Hiệp Bình Phước, TP. Thủ Đức, TP. Hồ Chí Minh

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

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

Phụ lục: Bảng đối chiếu biến động của vốn chủ sở hữu

Đơn vị tính: VND

	Vốn góp của chủ sở hữu	Thặng dư vốn cổ phần	Cổ phiếu quỹ	Quỹ đầu tư phát triển	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	Lợi ích của cổ đông không kiểm soát	Cộng
Số dư đầu năm trước	698.747.650.000	225.070.638.380	-	1.791.748.983	751.395.432.936	184.850.726.964	1.861.856.197.263
Tăng phần vốn của cổ đông không kiểm soát do góp vốn bổ sung trong năm trước	-	-	-	-	(55.952.318)	144.894.752.318	144.838.800.000
Tăng phần vốn của cổ đông không kiểm soát do Công ty TNHH Đầu tư Sài Gòn 3 Capital thoái 1 phần vốn Công ty Cổ phần Chứng khoán Thành Công trong năm	-	-	-	-	45.743.487.630	90.975.781.765	136.719.269.395
Tăng vốn từ lợi nhuận trong năm trước	55.899.350.000	-	-	-	(55.899.350.000)	-	-
Lợi nhuận trong năm trước	-	-	-	-	80.234.677.957	39.685.818.782	119.920.496.739
Trích lập các quỹ trong năm trước	-	-	-	9.011.915.417	(13.424.701.078)	4.412.785.661	-
Chia cổ tức trong năm trước	-	-	-	-	-	(3.625.734)	(3.625.734)
Thủ lao tạm trích cho Hội đồng quản trị, Ban kiểm soát	-	-	-	-	(528.000.000)	-	(528.000.000)
Thường vượt kê hoạch cho Hội đồng quản trị, Ban kiểm soát và Ban điều hành tại công ty con	-	-	-	-	(244.873.378)	(274.990.140)	(519.863.518)
Điều chỉnh khác	-	-	-	-	(22.000.000)	-	(22.000.000)
Số dư cuối năm trước	754.647.000.000	225.070.638.380	-	10.803.664.400	807.198.721.749	464.541.249.616	2.262.261.274.145
Số dư đầu năm nay	754.647.000.000	225.070.638.380	-	10.803.664.400	807.198.721.749	464.541.249.616	2.262.261.274.145
Tăng phần vốn của cổ đông không kiểm soát do Công ty TNHH Đầu tư Sài Gòn 3 Capital thoái 1 phần vốn Công ty Cổ phần Chứng khoán Thành Công trong năm	-	-	-	-	43.083.038.288	115.764.165.657	158.847.203.945
Lợi nhuận trong năm nay	-	-	-	-	304.865.778.297	(8.955.389.057)	295.910.389.240
Hoàn nhập thủ lao hội đồng quản trị	-	-	-	-	66.865.861	-	66.865.861
Điều chỉnh khác	-	-	-	-	(31.633.082)	44.773.750	13.140.668
Số dư cuối năm nay	754.647.000.000	225.070.638.380	-	10.803.664.400	1.155.182.771.113	571.394.799.966	2.717.098.873.859


Trương Thị Hồng Nhạn
Người lập




Tạ Hoàng Sơn
Kế toán trưởng



Hồ Chí Minh, ngày 30 tháng 3 năm 2023
Nguyễn Quốc Việt
Tổng Giám đốc

TỜ TRÌNH 02

ĐẠI HỘI ĐỒNG CỔ ĐÔNG THƯỜNG NIÊN NĂM 2023

V/v: Lựa chọn đơn vị kiểm toán độc lập kiểm toán Báo cáo tài chính năm 2023

Kính gửi: ĐẠI HỘI ĐỒNG CỔ ĐÔNG

Căn cứ:

- Luật Chứng khoán số 54/2019/QH14 ngày 26/11/2019;
- Luật Doanh nghiệp số 59/2020/QH14 ngày 17/6/2020;
- Điều lệ Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Sài Gòn 3 Group (“Công ty”);

Để thực hiện việc kiểm toán Báo cáo tài chính năm 2023 của Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Sài Gòn 3 Group theo quy định của pháp luật và Điều lệ tổ chức hoạt động của Công ty, Ban kiểm soát kính trình Đại hội đồng cổ đông ủy quyền cho Hội đồng quản trị lựa chọn một trong ba đơn vị kiểm toán độc lập có uy tín được phép hoạt động tại Việt Nam thực hiện kiểm toán và soát xét Báo cáo tài chính – Năm tài chính 2023 của Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Sài Gòn 3 Group và thực hiện việc ký kết hợp đồng với công ty kiểm toán gồm:

1. CÔNG TY TNHH KIỂM TOÁN VÀ TƯ VẤN A & C
2. CÔNG TY TNHH PRICEWATERHOUSECOOPERS VIỆT NAM
3. CÔNG TY TNHH KPMG

Kính trình Đại hội đồng cổ đông xem xét, thông qua.

TP.HCM, ngày 26 tháng 04 năm 2023

TM. BAN KIỂM SOÁT
TRƯỞNG BAN KIỂM SOÁT

Nơi nhận:

- HĐQT, BKS “để báo cáo”;
- ĐHĐCĐ “để thông qua”.

PHẠM VIỆT LAN ANH

TỜ TRÌNH 05

ĐẠI HỘI ĐỒNG CỔ ĐÔNG THƯỜNG NIÊN NĂM 2023

V/v: Báo cáo việc chào bán cổ phiếu cho Cổ đông hiện hữu và hủy bỏ phương án chào bán cổ phiếu cho Cổ đông hiện hữu để tăng vốn Điều lệ

Kính gửi: ĐẠI HỘI ĐỒNG CỔ ĐÔNG

Căn cứ:

- Luật Chứng khoán số 54/2019/QH14 ngày 26/11/2019;
- Luật Doanh nghiệp số 59/2020/QH14 ngày 17/6/2020;
- Điều lệ Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Sài Gòn 3 Group (“Công ty”);
- Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông bất thường năm 2022 số 02/2022/NQ-ĐHĐCĐBT ngày 27/06/2022.

Hội đồng quản trị (“HDQT”) báo cáo Đại hội đồng cổ đông (“ĐHĐCĐ”) về việc chào bán cổ phiếu cho cổ đông hiện hữu để tăng vốn Điều lệ như sau:

- Do diễn biến của thị trường không thuận lợi ảnh hưởng đến lợi ích của Công ty và Cổ đông, HDQT đã thông qua việc hoãn Hồ sơ chào bán thêm cổ phiếu cho cổ đông hiện hữu được Đại hội đồng cổ đông bất thường thông qua ngày 26/07/2022.

HDQT kính trình ĐHCĐ xem xét thông qua việc hủy bỏ phương án chào bán cổ phiếu cho Cổ đông hiện hữu để tăng vốn điều lệ đã được ĐHCĐ bất thường năm 2022 thông qua theo Nghị quyết số 02/2022/NQ-ĐHĐCĐBT ngày 26/07/2022.

Hội đồng quản trị kính trình Đại hội đồng cổ đông xem xét và biểu quyết thông qua.

Trân trọng.

TP.HCM, ngày 26 tháng 04 năm 2023

TM. HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ
CHỦ TỊCH HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

Nơi nhận:

- HDQT, BKS “để báo cáo”;
- ĐHCĐ “để thông qua”.

PHẠM XUÂN HỒNG

TỜ TRÌNH 06

ĐẠI HỘI ĐỒNG CỔ ĐÔNG THƯỜNG NIÊN NĂM 2023

V/v: Báo cáo niêm yết cổ phiếu lên Sở Giao Dịch Chứng Khoán Thành phố Hồ Chí Minh

Kính gửi: **ĐẠI HỘI ĐỒNG CỔ ĐÔNG**

Căn cứ:

- Luật Chứng khoán số 54/2019/QH14 ngày 26/11/2019;
- Luật Doanh nghiệp số 59/2020/QH14 ngày 17/6/2020;
- Điều lệ Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Sài Gòn 3 Group (“Công ty”);
- Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông bất thường năm 2022 số 03/2022/NQ-ĐHĐCĐBT ngày 27/06/2022.

Hội đồng quản trị (“HDQT”) báo cáo Đại hội đồng cổ đông (“ĐHĐCĐ”) về việc niêm yết cổ phiếu Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Sài Gòn 3 Group (Mã chứng khoán: SGI) lên Sở Giao Dịch Chứng Khoán Thành phố Hồ Chí Minh (“HOSE”) như sau:

HDQT kính trình ĐHĐCĐ thông qua việc tiếp tục thực hiện niêm yết toàn bộ cổ phiếu SGI lên HOSE và ủy quyền cho HDQT toàn quyền thực hiện tất cả thủ tục, thông qua tất cả tài liệu, hồ sơ có liên quan bao gồm nhưng không giới hạn việc quyết định, bổ sung, chỉnh sửa các cam kết các vấn đề/tài liệu/hồ sơ có liên quan (kể cả các vấn đề thuộc thẩm quyền của ĐHĐCĐ), giải trình/bổ sung/chỉnh sửa tài liệu, hồ sơ cho HOSE và các cơ quan nhà nước có thẩm quyền,... đảm bảo việc niêm yết cổ phiếu SGI lên HOSE thành công.

HDQT kính trình ĐHĐCĐ thông qua báo cáo này, tiếp tục thực hiện việc niêm yết cổ phiếu SGI lên HOSE và các vấn đề có liên quan.

Kính trình Đại hội đồng cổ đông xem xét, thông qua.

TP.HCM, ngày 26 tháng 04 năm 2023

TM. HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ
CHỦ TỊCH HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

Nơi nhận:

- HDQT, BKS “để báo cáo”;
- ĐHĐCĐ “để thông qua”.

PHẠM XUÂN HỒNG



ĐẠI HỘI ĐỒNG CỔ ĐÔNG THƯỜNG NIÊN NĂM 2023
CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ PHÁT TRIỂN SÀI GÒN 3 GROUP

Ngày 17 tháng 05 năm 2023

THẺ BIỂU QUYẾT

Tên Cổ đông	: XXX
Mã số Cổ đông	: SGIXXX
Số ĐKSH	: XXX
Tổng số phiếu biểu quyết	: XXX

Ngày 17 tháng 05 năm 2023

PHIẾU BIỂU QUYẾT

Mã số cổ đông: **SGIXXX**

Tên cổ đông: **XXX**

Số ĐKSH: **XXX**

Ngày cấp: **XXX**

Số cổ phần sở hữu: **xxx** cổ phần

Số phiếu biểu quyết: **xxx** phiếu

Sau khi nghiên cứu nội dung các báo cáo, tờ trình tại Đại Hội Đồng Cổ Đông thường niên năm 2023 của Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Sài Gòn 3 Group, tôi có ý kiến biểu quyết từng vấn đề như sau:

Stt	Nội dung biểu quyết	Tán thành	Không tán thành	Không có ý kiến
01	Báo cáo hoạt động của Hội đồng quản trị năm 2022 và định hướng năm 2023	☐	☐	☐
02	Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh năm 2022 và kế hoạch năm 2023	☐	☐	☐
03	Báo cáo hoạt động của Ban kiểm soát năm 2022	☐	☐	☐
04	Tờ trình thông qua Báo cáo tài chính đã được kiểm toán năm 2022	☐	☐	☐
05	Tờ trình lựa chọn đơn vị kiểm toán độc lập kiểm toán Báo cáo tài chính năm 2023	☐	☐	☐
06	Tờ trình thông qua thù lao cho Hội đồng quản trị & Ban kiểm soát năm 2022 và Kế hoạch cho năm 2023	☐	☐	☐
07	Tờ trình phân phối lợi nhuận và chi trả cổ tức năm 2022 cho cổ đông	☐	☐	☐
08	Tờ trình Báo cáo việc chào bán cổ phiếu cho cổ đông hiện hữu và hủy bỏ phương án chào bán cổ phiếu cho Cổ đông hiện hữu để tăng vốn Điều lệ	☐	☐	☐

09	Tờ trình Báo cáo việc niêm yết cổ phiếu lên Sở Giao Dịch Chứng Khoán Thành phố Hồ Chí Minh			
----	---	-------------	-------------	-------------

**Cổ đông/đại diện được ủy quyền
ký và ghi rõ họ tên**

Số: 01/2023/NQ-ĐHĐCĐ

Tp. Hồ Chí Minh, ngày 17 tháng 05 năm 2023

DỰ THẢO NGHỊ QUYẾT ĐẠI HỘI ĐỒNG CỔ ĐÔNG THƯỜNG NIÊN NĂM 2023

- Căn cứ Luật Doanh Nghiệp hiện hành nước Cộng hoà xã hội chủ nghĩa Việt Nam;
- Căn cứ Điều lệ Cổ phần Đầu tư Phát triển Sài Gòn 3 Group;
- Căn cứ Biên bản Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2023 số 01/2023/BB-ĐHĐCĐ ngày 17/05/2023;

ĐẠI HỘI ĐỒNG CỔ ĐÔNG CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ PHÁT TRIỂN SÀI GÒN 3 GROUP QUYẾT NGHỊ:

- Điều 1:** Thông qua Báo cáo hoạt động của Hội đồng quản trị năm 2022 và định hướng năm 2023 của Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Sài Gòn 3 Group.
- Điều 2:** Thông qua Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh năm 2022 và kế hoạch năm 2023 của Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Sài Gòn 3 Group.
- Điều 3:** Thông qua Báo cáo hoạt động của Ban kiểm soát năm 2022 của Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Sài Gòn 3 Group
- Điều 4:** Thông qua Báo cáo tài chính đã được kiểm toán năm 2022 theo Tờ trình số
- Điều 5:** Thông qua việc lựa chọn đơn vị kiểm toán độc lập kiểm toán Báo cáo tài chính năm 2023 theo Tờ trình số
- Điều 6:** Thông qua thù lao Hội đồng quản trị và Ban kiểm soát năm 2022 và Kế hoạch năm 2023 theo Tờ trình số
- Điều 7:** Thông qua phân phối lợi nhuận và chi trả cổ tức năm 2022 cho cổ đông theo Tờ trình số
- Điều 8:** Thông qua Báo cáo việc chào bán cổ phiếu cho cổ đông hiện hữu và hủy bỏ phương án chào bán cổ phiếu cho cổ đông hiện hữu để tăng vốn Điều lệ theo Tờ trình số
- Điều 9:** Thông qua Tờ trình Báo cáo việc niêm yết cổ phiếu lên Sở Giao Dịch Chứng Khoán Thành phố Hồ Chí Minh theo Tờ trình số

Điều 10: Nghị quyết có hiệu lực kể từ ngày 17/05/2023

Nghị quyết này đã được Đại Hội Đồng Cổ Đông chính thức thông qua tại phiên họp thường niên 2023 được tổ chức vào ngày 17/05/2023.

Tất cả các Cổ đông của Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Sài Gòn 3 Group, Thành viên Hội đồng quản trị, Thành viên Ban kiểm soát và toàn thể cán bộ nhân viên Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Sài Gòn 3 Group có trách nhiệm thi hành Nghị quyết này.

**TM. ĐẠI HỘI ĐỒNG CỔ ĐÔNG
CHỦ TỊCH HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ**

Nơi nhận:

- Như Điều 10;
- Lưu VP HĐQT.

PHẠM XUÂN HỒNG