



CÔNG TY CỔ PHẦN ĐỊA ỐC SÀI GÒN THƯƠNG TÍN

Digitally signed by CÔNG
TY CỔ PHẦN ĐỊA ỐC SÀI
GÒN THƯƠNG TÍN

Date: 2025.03.31 17:42:49
+07'00'

BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG ĐÃ ĐƯỢC KIỂM TOÁN

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐỊA ỐC SÀI GÒN THƯƠNG TÍN

BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG ĐÃ ĐƯỢC KIỂM TOÁN

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐỊA ỐC SÀI GÒN THƯƠNG TÍN

MỤC LỤC

----- oOo -----

	Trang
1. BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC	01-03
2. BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP	04-05
3. BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG	06-09
4. BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH RIÊNG	10
5. BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ RIÊNG	11-12
6. BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG	13-58

BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024

Ban Tổng Giám đốc trân trọng đề trình báo cáo này cùng với báo cáo tài chính riêng đã được kiểm toán cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024 của Công ty Cổ phần Địa ốc Sài Gòn Thương Tín.

1. Thông tin chung

Thành lập

Công ty Cổ phần Địa ốc Sài Gòn Thương Tín (gọi tắt là "Công ty") được thành lập và hoạt động theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số Công ty Cổ phần 0303315400 do Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 29 tháng 3 năm 2004 và đăng ký thay đổi lần thứ 39 ngày 28 tháng 11 năm 2024 về việc thay đổi vốn điều lệ.

Cổ phiếu của Công ty được niêm yết tại Sở Giao dịch Chứng khoán thành phố Hồ Chí Minh với mã giao dịch là SCR theo Quyết định số 468/QĐ-SGDHCM do Sở Giao dịch Chứng khoán thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 18 tháng 11 năm 2016.

Hình thức sở hữu vốn: Công ty Cổ phần.

Tên tiếng anh: Sai Gon Thuong Tin Real Estate Joint Stock Company.

Tên viết tắt: Sacomreal.

Mã chứng khoán: SCR.

Trụ sở chính: số 253, đường Hoàng Văn Thụ, phường 2, quận Tân Bình, thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam.

Địa điểm kinh doanh: 512 Lý Thường Kiệt, phường 7, quận Tân Bình, thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam.

Hoạt động kinh doanh chính của Công ty

Kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, đất thuê; kinh doanh nhà; đầu tư xây dựng kinh doanh kết cấu hạ tầng khu công nghiệp, khu dân cư, cho thuê kho bãi, nhà xưởng, văn phòng; hoạt động hỗ trợ dịch vụ tài chính; tư vấn, môi giới, đấu giá bất động sản, đấu giá quyền sử dụng đất, xây dựng công trình kỹ thuật dân dụng khác, hoạt động tư vấn quản lý, nghiên cứu thị trường và thăm dò dư luận; tổ chức giới thiệu và xúc tiến thương mại sản xuất vật liệu xây dựng từ đất sét; đại lý môi giới, đấu giá, cung cấp dịch vụ tư vấn kiến trúc và kỹ thuật có liên quan; hoạt động thiết kế chuyên dụng.

2. Tình hình tài chính và kết quả hoạt động

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

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

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

Hội đồng Quản trị

Ông	Nguyễn Thành Chương	Chủ tịch (bổ nhiệm ngày 23/4/2024)
		Thành viên (miễn nhiệm ngày 23/4/2024)
Bà	Huỳnh Bích Ngọc	Chủ tịch (miễn nhiệm ngày 23/4/2024)
Ông	Đặng Hồng Anh	Phó Chủ tịch
Ông	Võ Quốc Khánh	Thành viên (miễn nhiệm ngày 21/02/2025)

BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024

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

Hội đồng Quản trị

Ông	Phạm Trung Kiên	Thành viên độc lập và không điều hành (bổ nhiệm ngày 23/4/2024)
Ông	Lê Quang Vũ	Thành viên độc lập và không điều hành (bổ nhiệm ngày 23/4/2024)
Bà	Trần Diệp Phượng Nhi	Thành viên (miễn nhiệm ngày 23/4/2024)
Ông	Hoàng Mạnh Tiến	Thành viên (miễn nhiệm ngày 23/4/2024)

Ủy ban Kiểm toán

Ông	Phạm Trung Kiên	Chủ tịch (bổ nhiệm ngày 23/4/2024)
Ông	Hoàng Mạnh Tiến	Chủ tịch (miễn nhiệm ngày 23/4/2024)
Ông	Lê Quang Vũ	Thành viên (bổ nhiệm ngày 23/4/2024)
Ông	Nguyễn Thành Chương	Thành viên (miễn nhiệm ngày 23/4/2024)
Bà	Trần Diệp Phượng Nhi	Thành viên (miễn nhiệm ngày 23/4/2024)

Ban Tổng Giám đốc và Kế toán trưởng

Ông	Võ Thanh Lâm	Tổng Giám đốc (bổ nhiệm ngày 23/4/2024) Phó Tổng Giám đốc (bổ nhiệm ngày 05/02/2024 và miễn nhiệm vào ngày 23/4/2024)
Ông	Võ Quốc Khánh	Tổng Giám đốc (miễn nhiệm ngày 23/4/2024)
Bà	Đinh Thị Ngọc Trang	Phó Tổng Giám đốc (bổ nhiệm ngày 05/3/2024)
Bà	Nguyễn Thị Nghi	Phó Tổng Giám đốc (bổ nhiệm ngày 26/8/2024)
Ông	Nguyễn Việt Hùng	Kế toán trưởng (bổ nhiệm ngày 01/4/2024)
Bà	Trần Thị Phương Loan	Kế toán trưởng (miễn nhiệm ngày 01/4/2024)

Người đại diện theo pháp luật của Công ty tại ngày lập báo cáo này là Ông Võ Thanh Lâm.

4. Kiểm toán độc lập

Công ty TNHH Kiểm toán và Dịch vụ Tin học Moore AISC ("Moore AISC") được bổ nhiệm là đơn vị kiểm toán cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024 của Công ty Cổ phần Địa Ốc Sài Gòn Thương Tín.

5. Trách nhiệm của Ban Tổng Giám đốc

Ban Tổng Giám đốc chịu trách nhiệm lập báo cáo tài chính riêng thể hiện trung thực và hợp lý tình hình tài chính của Công ty tại ngày 31 tháng 12 năm 2024, kết quả hoạt động kinh doanh và các luồng lưu chuyển tiền tệ cho năm tài chính kết thúc cùng ngày. Trong việc soạn lập báo cáo tài chính riêng này, Ban Tổng Giám đốc đã xem xét và tuân thủ các vấn đề sau đây:

- Chọn lựa các chính sách kế toán thích hợp và áp dụng một cách nhất quán;
- Thực hiện các xét đoán và ước tính một cách hợp lý và thận trọng;

BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024

5. Trách nhiệm của Ban Tổng Giám đốc (tiếp theo)

- Báo cáo tài chính được lập trên cơ sở hoạt động liên tục, trừ trường hợp không thể giả định rằng Công ty sẽ tiếp tục hoạt động liên tục;
- Công bố danh tính của các bên liên quan của Công ty và các mối quan hệ và giao dịch với các bên liên quan mà Ban Tổng Giám đốc được biết.

Ban Tổng Giám đốc chịu trách nhiệm đảm bảo rằng các sổ sách kế toán đúng đắn đã được thiết lập và duy trì để thể hiện tình hình tài chính của Công ty với độ chính xác hợp lý tại mọi thời điểm và làm cơ sở để soạn lập báo cáo tài chính tuân thủ theo các Chuẩn mực kế toán và Chế độ kế toán Việt Nam được trình bày ở Thuyết minh của báo cáo tài chính. Ban Tổng Giám đốc cũng chịu trách nhiệm đối với việc bảo vệ các tài sản của Công ty và thực hiện các biện pháp hợp lý để phòng ngừa và phát hiện các hành vi gian lận và hoặc vi phạm khác.

Ban Tổng Giám đốc không nhận thấy có bất kỳ thông tin nào liên quan đến gian lận hoặc nghi ngờ gian lận có thể có ảnh hưởng đến Công ty và liên quan đến: Hội đồng Quản trị, Ban Tổng Giám đốc Công ty; những nhân viên có vai trò quan trọng trong kiểm soát nội bộ; hoặc các vấn đề khác mà gian lận có thể ảnh hưởng trọng yếu đến báo cáo tài chính.

6. Phê duyệt báo cáo tài chính

Chúng tôi phê duyệt báo cáo tài chính riêng (đính kèm) đã phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu tình hình tài chính của Công ty tại ngày 31 tháng 12 năm 2024, 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 riêng.

Thay mặt Ban Tổng Giám đốc



Võ Thanh Lâm
Tổng Giám đốc

Tp. Hồ Chí Minh, Việt Nam
Ngày 31 tháng 3 năm 2025

Số: A0724257-R/MOORE AISC-DN5

BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP**KÍNH GỬI QUÝ CỔ ĐÔNG, HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ VÀ BAN TỔNG GIÁM ĐỐC****CÔNG TY CỔ PHẦN ĐỊA ỐC SÀI GÒN THƯƠNG TÍN**

Chúng tôi đã kiểm toán báo cáo tài chính riêng kèm theo của Công ty Cổ phần Địa ốc Sài Gòn Thương Tín (gọi tắt là "Công ty"), được lập ngày 31 tháng 3 năm 2025, từ trang 06 đến trang 58, bao gồm bảng cân đối kế toán riêng tại ngày 31 tháng 12 năm 2024, báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng, báo cáo lưu chuyển tiền tệ riêng cho năm tài chính kết thúc cùng ngày và bản thuyết minh báo cáo tài chính riêng.

Trách nhiệm của Ban Tổng Giám đốc

Ban Tổng Giám đốc Công ty chịu trách nhiệm về việc lập và trình bày trung thực và hợp lý báo cáo tài chính riêng của Công ty theo Chuẩn mực Kế toán, Chế độ Kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính riêng và chịu trách nhiệm về kiểm soát nội bộ mà Ban Tổng Giám đốc xác định là cần thiết để đảm bảo cho việc lập và trình bày báo cáo tài chính riêng 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 riêng 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 riêng 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 riêng. 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 riêng 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 riêng 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 Ban Tổng Giám đốc cũng như đánh giá việc trình bày tổng thể báo cáo tài chính riêng.

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 riêng đã phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu tình hình tài chính riêng của **Công ty Cổ phần Địa ốc Sài Gòn Thương Tín** tại ngày 31 tháng 12 năm 2024, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh riêng và tình hình lưu chuyển tiền tệ riêng cho năm tài chính kết thúc cùng ngày phù hợp với Chuẩn mực kế toán, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính riêng.

Vấn đề khác

Báo cáo tài chính riêng của **Công ty Cổ phần Địa ốc Sài Gòn Thương Tín** cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023 đã được kiểm toán bởi kiểm toán viên và doanh nghiệp kiểm toán khác. Kiểm toán viên này đã đưa ra ý kiến chấp nhận toàn phần đối với báo cáo tài chính này tại ngày 30 tháng 3 năm 2024.

Tp. Hồ Chí Minh, ngày 31 tháng 3 năm 2025

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



Lê Hùng Dũng

Phó Tổng Giám đốc

Giấy chứng nhận đăng ký hành nghề

kiểm toán số: 3174-2025-005-1



Hà Thị Thư

Kiểm toán viên

Giấy chứng nhận đăng ký hành nghề

kiểm toán số: 5952-2023-005-1

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2024

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	31/12/2024	01/01/2024
A. TÀI SẢN NGẮN HẠN	100		4.683.689.156.050	4.745.423.431.250
I. Tiền và các khoản tương đương tiền	110	V.1	127.806.230.488	96.032.008.917
1. Tiền	111		104.932.708.267	31.310.138.443
2. Các khoản tương đương tiền	112		22.873.522.221	64.721.870.474
II. Các khoản đầu tư tài chính ngắn hạn	120		55.841.754.011	10.882.863.432
1. Chứng khoán kinh doanh	121	V.2a	2.863.432	2.863.432
2. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	123	V.2b1	55.838.890.579	10.880.000.000
III. Các khoản phải thu ngắn hạn	130		2.334.388.206.131	2.369.111.666.681
1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	V.3	228.689.070.245	439.975.760.750
2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	V.4a	391.562.390.855	812.146.678.135
3. Phải thu về cho vay ngắn hạn	135	V.5	1.362.653.906.445	372.012.494.445
4. Phải thu ngắn hạn khác	136	V.6a	363.802.162.081	767.574.892.853
5. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	137	V.3,6a	(12.319.323.495)	(22.598.159.502)
IV. Hàng tồn kho	140	V.8	2.066.023.307.843	2.154.353.247.084
1. Hàng tồn kho	141		2.067.003.722.491	2.155.333.661.732
2. Dự phòng giảm giá hàng tồn kho	149		(980.414.648)	(980.414.648)
V. Tài sản ngắn hạn khác	150		99.629.657.577	115.043.645.136
1. Chi phí trả trước ngắn hạn	151	V.14a	12.054.729.598	6.864.169.107
2. Thuế GTGT được khấu trừ	152	V.17b	87.574.927.979	108.179.476.029

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2024

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	31/12/2024	01/01/2024
B. TÀI SẢN DÀI HẠN	200		6.214.855.954.191	4.737.070.274.196
I. Các khoản phải thu dài hạn	210		1.791.106.416.437	611.820.816.858
1. Trả trước cho người bán dài hạn	212	V.4b	242.386.417.634	-
2. Phải thu dài hạn khác	216	V.6b	1.548.719.998.803	611.820.816.858
II. Tài sản cố định	220		9.432.778.596	103.638.262.829
1. Tài sản cố định hữu hình	221	V.10	795.086.840	334.420.655
- Nguyên giá	222		12.311.216.754	12.105.416.824
- Giá trị hao mòn lũy kế	223		(11.516.129.914)	(11.770.996.169)
2. Tài sản cố định thuê tài chính	224	V.11	1.509.579.008	3.359.248.768
- Nguyên giá	225		2.536.092.728	4.963.043.637
- Giá trị hao mòn lũy kế	226		(1.026.513.720)	(1.603.794.869)
3. Tài sản cố định vô hình	227	V.12	7.128.112.748	99.944.593.406
- Nguyên giá	228		20.738.772.647	110.907.616.965
- Giá trị hao mòn lũy kế	229		(13.610.659.899)	(10.963.023.559)
III. Bất động sản đầu tư	230	V.13	561.548.148.424	599.868.145.191
- Nguyên giá	231		698.120.198.637	714.638.757.004
- Giá trị hao mòn lũy kế	232		(136.572.050.213)	(114.770.611.813)
IV. Tài sản dở dang dài hạn	240	V.9	14.242.923.404	-
1. Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang dài hạn	241		14.242.923.404	-
V. Các khoản đầu tư tài chính dài hạn	250		3.356.466.392.186	2.987.689.314.375
1. Đầu tư vào công ty con	251	V.2c1	2.536.007.183.643	2.568.352.183.643
2. Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết	252	V.2c2	-	1.000.000.000
3. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	253	V.2c3	855.955.536.584	452.648.450.491
4. Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn	254	V.2c	(35.496.328.041)	(39.311.319.759)
5. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	255	V.2b2	-	5.000.000.000
VI. Tài sản dài hạn khác	260		482.059.295.144	434.053.734.943
1. Chi phí trả trước dài hạn	261	V.14b	482.059.295.144	428.989.238.891
2. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	262		-	5.064.496.052
TỔNG CỘNG TÀI SẢN	270		10.898.545.110.241	9.482.493.705.446

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2024

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

NGUỒN VỐN	Mã số	Thuyết minh	31/12/2024	01/01/2024
C. NỢ PHẢI TRẢ	300		5.575.406.832.856	4.560.176.350.791
I. Nợ ngắn hạn	310		3.836.138.567.354	3.299.230.001.998
1. Phải trả cho người bán ngắn hạn	311	V.15	312.402.127.111	194.846.231.431
2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312	V.16	809.078.088.530	529.142.509.949
3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313	V.17a	17.669.658.624	5.494.862.746
4. Phải trả người lao động	314		1.954.541.980	14.322.732.550
5. Chi phí phải trả ngắn hạn	315	V.18a	317.629.757.437	328.429.689.459
6. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	318	V.19a	92.484.087.626	4.197.474.956
7. Phải trả ngắn hạn khác	319	V.20a	705.926.202.803	719.320.204.977
8. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	320	V.21a,b	1.543.098.322.850	1.466.658.658.903
9. Quỹ khen thưởng, phúc lợi	322		35.895.780.393	36.817.637.027
II. Nợ dài hạn	330		1.739.268.265.502	1.260.946.348.793
1. Chi phí phải trả dài hạn	333	V.18b	86.016.987.675	86.016.987.675
2. Doanh thu chưa thực hiện dài hạn	336	V.19b	178.184.337.691	128.631.830.483
3. Phải trả dài hạn khác	337	V.20b	58.644.109.794	73.838.464.176
4. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	338	V.21c	1.416.422.830.342	972.459.066.459

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2024

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

NGUỒN VỐN	Mã số	Thuyết minh	31/12/2024	01/01/2024
D. VỐN CHỦ SỞ HỮU	400		5.323.138.277.385	4.922.317.354.655
I. Vốn chủ sở hữu	410	V.22	5.323.138.277.385	4.922.317.354.655
1. Vốn góp của chủ sở hữu	411		4.305.950.360.000	3.956.617.750.000
- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết	411a		4.305.950.360.000	3.956.617.750.000
2. Thặng dư vốn cổ phần	412		332.633.781.211	333.103.781.211
3. Quỹ đầu tư phát triển	418		152.607.772.601	152.607.772.601
4. Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu	420		24.890.292.522	24.890.292.522
5. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	421		507.056.071.051	455.097.758.321
- LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối năm trước	421a		450.297.758.321	303.248.012.082
- LNST chưa phân phối năm nay	421b		56.758.312.730	151.849.746.239
TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN	440		10.898.545.110.241	9.482.493.705.446



Nguyễn Thị Thanh Loan
Người lập biểu



Nguyễn Việt Hùng
Kế toán trưởng




Võ Thanh Lâm
Tổng Giám đốc

Tp. Hồ Chí Minh, Việt Nam
Ngày 31 tháng 3 năm 2025

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH RIÊNG

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Năm 2024	Năm 2023
1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01	VI.1	684.213.384.864	287.351.274.170
2. Các khoản giảm trừ doanh thu	02	VI.2	1.049.691.125	72.740.956
3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	10	VI.3	683.163.693.739	287.278.533.214
4. Giá vốn hàng bán	11	VI.4	749.545.704.322	186.655.612.211
5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ (20 = 10 - 11)	20		(66.382.010.583)	100.622.921.003
6. Doanh thu hoạt động tài chính	21	VI.5	445.295.998.169	373.471.307.678
7. Chi phí tài chính	22	VI.6	259.741.892.922	214.437.916.997
Trong đó: Chi phí lãi vay	23		256.067.656.994	240.935.732.603
8. Chi phí bán hàng	25	VI.7a	18.935.683.054	15.443.899.651
9. Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	VI.7b	30.766.168.131	84.418.574.447
10. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh (30 = 20 + (21 - 22) - (25 + 26))	30		69.470.243.479	159.793.837.586
11. Thu nhập khác	31	VI.8	16.314.233.604	5.453.404.842
12. Chi phí khác	32	VI.9	8.413.201.993	22.656.635.744
13. Lợi nhuận khác (40 = 31 - 32)	40		7.901.031.611	(17.203.230.902)
14. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế (50 = 30 + 40)	50		77.371.275.090	142.590.606.684
15. Chi phí thuế TNDN hiện hành	51	VI.10	15.548.466.308	(4.194.643.503)
16. Chi phí thuế TNDN hoãn lại	52		5.064.496.052	(5.064.496.052)
17. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp (60 = 50 - 51 - 52)	60		56.758.312.730	151.849.746.239

Nguyễn Thị Thanh Loan
Người lập biểu

Tp. Hồ Chí Minh, Việt Nam
Ngày 31 tháng 3 năm 2025

Nguyễn Việt Hùng
Kế toán trưởng



Võ Thanh Lâm
Tổng Giám đốc

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ RIÊNG

(Theo phương pháp gián tiếp)

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Năm 2024	Năm 2023
1. Lợi nhuận trước thuế	01		77.371.275.090	142.590.606.684
2. Điều chỉnh cho các khoản :				
		V.10		
- Khấu hao tài sản cố định và bất động sản đầu tư	02	->13	30.912.756.688	31.639.306.314
- Các khoản dự phòng/ (Hoàn nhập dự phòng)	03	VI.6,7b	(14.093.827.725)	(15.764.171.516)
- Lãi, lỗ từ hoạt động đầu tư	05		(504.575.550.147)	(370.676.825.347)
- Chi phí lãi vay	06	VI.6	256.067.656.994	240.935.732.603
3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động	08		(154.317.689.100)	28.724.648.738
- Tăng (-), giảm (+) các khoản phải thu	09		(196.105.413.807)	(611.206.475.771)
- Tăng (-), giảm (+) hàng tồn kho	10		74.087.015.837	(718.889.672.111)
- Tăng (+), giảm (-) các khoản phải trả (không kể lãi vay phải trả, thuế thu nhập phải nộp)	11		28.919.221.600	(206.637.327.495)
- Tăng (-), giảm (+) chi phí trả trước	12		(58.260.616.744)	(162.915.422.614)
- Tăng (-), giảm (+) chứng khoán kinh doanh	13		-	76.548.574.842
- Tiền lãi vay đã trả	14		(243.711.980.927)	(309.824.635.605)
- Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	15	V.17a	(954.248.041)	(10.147.590.895)
- Tiền chi khác từ hoạt động kinh doanh	17		(5.721.856.634)	(477.865.904)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	20		(556.065.567.816)	(1.914.825.766.815)
1. Tiền chi để mua sắm, xây dựng TSCĐ và các TSDH khác	21		(1.013.588.815)	(2.339.757.535)
2. Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán TSCĐ và các TSDH khác	22		167.047.088.486	-
3. Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác	23		(1.546.135.596.579)	(363.609.800.000)
4. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác	24		515.535.294.000	693.699.634.246
5. Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị	25		(771.380.042.996)	(224.650.000.000)
6. Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	26		1.140.346.022.897	144.900.000.000
7. Tiền thu từ lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27		563.037.184.564	471.116.758.415
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	30		67.436.361.557	719.116.835.126

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ RIÊNG

(Theo phương pháp gián tiếp)

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Năm 2024	Năm 2023
1. Tiền thu từ đi vay	33	VIII.2	3.200.553.931.029	2.125.926.645.139
2. Tiền trả nợ gốc vay	34	VIII.3	(2.679.284.814.384)	(941.832.296.861)
3. Tiền trả nợ gốc thuê tài chính	35	VIII.3	(865.688.815)	(1.287.466.704)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính	40		520.403.427.830	1.182.806.881.574
Lưu chuyển tiền thuần trong năm (50 = 20+ 30 + 40)	50		31.774.221.571	(12.902.050.115)
Tiền và tương đương tiền đầu năm	60		96.032.008.917	108.934.059.032
Tiền và tương đương tiền cuối năm (70 = 50+60+61)	70	V.1	127.806.230.488	96.032.008.917



Nguyễn Thị Thanh Loan
Người lập biểu



Nguyễn Việt Hùng
Kế toán trưởng



Võ Thanh Lâm
Tổng Giám đốc

Tp. Hồ Chí Minh, Việt Nam
Ngày 31 tháng 3 năm 2025

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

I. ĐẶC ĐIỂM HOẠT ĐỘNG CỦA DOANH NGHIỆP

1. Thành lập

Công ty Cổ phần Địa ốc Sài Gòn Thương Tín (gọi tắt là "Công ty") được thành lập và hoạt động theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số Công ty Cổ phần 0303315400 do Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 29 tháng 3 năm 2004 và đăng ký thay đổi lần thứ 39 ngày 28 tháng 11 năm 2024 về việc thay đổi vốn điều lệ.

Tên tiếng anh: Sai Gon Thuong Tin Real Estate Joint Stock Company.

Tên viết tắt: Sacomreal.

Trụ sở chính: số 253, đường Hoàng Văn Thụ, phường 2, quận Tân Bình, thành Phố Hồ Chí Minh, Việt Nam.

Địa điểm kinh doanh: 512 Lý Thường Kiệt, phường 7, quận Tân Bình, thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam.

2. Lĩnh vực kinh doanh

Kinh doanh bất động sản.

3. Ngành nghề kinh doanh chính

Kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, đất thuê; kinh doanh nhà; đầu tư xây dựng kinh doanh kết cấu hạ tầng khu công nghiệp, khu dân cư, cho thuê kho bãi, nhà xưởng, văn phòng; hoạt động hỗ trợ dịch vụ tài chính; tư vấn, môi giới, đấu giá bất động sản, đấu giá quyền sử dụng đất, xây dựng công trình kỹ thuật dân dụng khác, hoạt động tư vấn quản lý, nghiên cứu thị trường và thăm dò dư luận; tổ chức giới thiệu và xúc tiến thương mại sản xuất vật liệu xây dựng từ đất sét; đại lý môi giới, đấu giá, cung cấp dịch vụ tư vấn kiến trúc và kỹ thuật có liên quan; hoạt động thiết kế chuyên dụng.

4. Chu kỳ sản xuất, kinh doanh của Công ty

Đối với hoạt động kinh doanh dự án bất động sản: chu kỳ sản xuất, kinh doanh trên 12 tháng

Chu kỳ sản xuất, kinh doanh khác ngoài dự án bất động sản của Công ty kéo dài trong vòng 12 tháng theo năm tài chính thông thường bắt đầu từ ngày 01 tháng 01 đến ngày 31 tháng 12

5. Đặc điểm hoạt động của doanh nghiệp trong năm tài chính có ảnh hưởng đến báo cáo tài chính riêng

Trong năm 2024, tình hình kinh doanh của Công ty vẫn chịu sự ảnh hưởng nặng nề của nền kinh tế vĩ mô. Cụ thể, thị trường bất động sản đang khôi phục nhưng vẫn còn nhiều khó khăn mặc dù các chính sách Nhà nước ban hành nhằm tháo gỡ khó khăn vẫn chưa thấm thía đến doanh nghiệp và thanh khoản thị trường chủ yếu khôi phục ở thị trường chung cư, thị trường đất nền vẫn còn ảm đạm dẫn đến các doanh nghiệp vẫn phải hoạt động cầm chừng, luân phiên để duy trì hoạt động của doanh nghiệp.

6. Tổng số nhân viên đến ngày 31 tháng 12 năm 2024: 86 nhân viên (ngày 31 tháng 12 năm 2023: 118 nhân viên)

7. Cấu trúc doanh nghiệp

7.1 Danh sách các công ty con

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2024, Công ty có mười (10) công ty con sở hữu trực tiếp như sau:

Tên Công ty	Hoạt động chính	Tỷ lệ vốn góp	Tỷ lệ sở hữu	Tỷ lệ quyền biểu quyết
Công ty TNHH MTV Kinh doanh Dịch vụ Địa ốc Sài Gòn Thương Tín	Kinh doanh bất động sản	100,00%	100,00%	100,00%

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

7.1 Danh sách các công ty con (tiếp theo)

Tên Công ty	Hoạt động chính	Tỷ lệ vốn góp	Tỷ lệ sở hữu	Tỷ lệ quyền biểu quyết
Công ty TNHH MTV TTC Land Retail Management (*)	Kinh doanh bất động sản	100,00%	100,00%	100,00%
Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Bất động sản Đông Sài Gòn	Kinh doanh bất động sản	99,89%	99,89%	99,89%
Công ty Cổ phần Đầu tư Kinh doanh Bất động sản Hùng Anh Năm	Kinh doanh bất động sản	95,00%	95,00%	95,00%
Công ty TNHH Dịch vụ Quản lý Bất động sản Sài Gòn Thương Tín	Kinh doanh bất động sản	94,44%	94,44%	94,44%
Công ty Cổ phần Thương mại Nguyễn Kim Đà Nẵng	Bất động sản và dịch vụ thương mại	94,68%	94,68%	94,68%
Công ty Cổ phần Thương Tín Tàu Cuốc	Xây dựng và kinh doanh bất động sản	82,07%	82,07%	82,07%
Công ty TNHH Thương Tín - CJ Cầu Tre	Dịch vụ	74,00%	74,00%	74,00%
Công ty Cổ phần Mai Lan	Dịch vụ	65,20%	65,20%	65,20%
Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản TTC Land Hưng Điền (**)	Kinh doanh bất động sản	61,00%	61,00%	61,00%

(*) Hội đồng Quản trị của Công ty đã thông qua việc giải thể công ty Con này tại 02 tháng 7 năm 2024. Đến thời điểm phát hành báo cáo này, Tập đoàn đang làm các thủ tục giải thể.

Trong năm, Công ty đã hoàn tất việc giải thể và đóng mã số thuế đối với Công ty TNHH MTV Đầu tư Bất động sản TTC Land Phú Quốc.

(**) Đây là công ty Con mà Công ty đăng ký sở hữu 61%, tuy nhiên đến hiện tại chỉ có Công ty thực góp vốn vào công ty Con này chiếm tỷ lệ 100% vốn điều lệ thực góp. Đến thời điểm lập báo cáo này, Hội đồng Quản trị của Công ty đã thông qua việc tạm ngưng kinh doanh công ty Con này kể từ ngày 01 tháng 8 năm 2024.

7.2 Danh sách các công ty liên kết, liên doanh

Trong năm, Công ty đã thoái toàn bộ khoản đầu tư tại Công ty Cổ phần Đầu tư SVG.

8. Tuyên bố về khả năng so sánh thông tin trên báo cáo tài chính riêng

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

9. Áp dụng cơ sở hoạt động liên tục trong việc lập báo cáo tài chính riêng

Báo cáo tài chính riêng cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024 đã được lập dựa trên cơ sở hoạt động liên tục, với giả định rằng Công ty sẽ có thể sử dụng các tài sản và thanh toán các khoản nợ phải trả của Công ty trong quá trình hoạt động kinh doanh bình thường trong tương lai gần trong ít nhất 12 tháng tới kể từ ngày lập báo cáo tài chính riêng này.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

II. NIÊN ĐỘ KẾ TOÁN, ĐƠN VỊ TIỀN TỆ SỬ DỤNG TRONG KẾ TOÁN**1. Niên độ kế toán**

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

2. Đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán

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

III. CHUẨN MỰC VÀ CHẾ ĐỘ KẾ TOÁN CHỦ YẾU ÁP DỤNG**1. Chuẩn mực kế toán và Chế độ kế toán áp dụng**

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

2. Tuyên bố về việc tuân thủ Chuẩn mực kế toán và Chế độ kế toán

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

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

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

Nguyên tắc xác định tỷ giá giao dịch thực tế

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

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

- Tỷ giá giao dịch thực tế khi đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ được phân loại là tài sản: áp dụng theo tỷ giá mua ngoại tệ của Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam. Tỷ giá mua chuyển khoản quy đổi tại ngày 31/12/2024 là: 25.349 VND/USD.

- Tỷ giá giao dịch thực tế khi đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ được phân loại là nợ phải trả: áp dụng theo tỷ giá bán ngoại tệ của Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam. Tỷ giá bán quy đổi tại ngày 31/12/2024: 25.551 VND/USD.

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

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

Tiền bao gồm tiền mặt, tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn.

Các khoản tương đương tiền bao gồm các khoản tiền gửi có kỳ hạn và các khoản đầu tư ngắn hạn có thời hạn gốc không quá ba tháng kể từ ngày đầu tư, có tính thanh khoản cao, có khả năng chuyển đổi dễ dàng thành các lượng tiền xác định và không có nhiều rủi ro trong chuyển đổi thành tiền.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

3. Nguyên tắc kế toán các khoản đầu tư tài chính**Chứng khoán kinh doanh**

Chứng khoán kinh doanh bao gồm cổ phiếu nắm giữ vì mục đích kinh doanh (kể cả chứng khoán có thời gian đáo hạn trên 12 tháng mua vào, bán ra để kiếm lời).

Chứng khoán kinh doanh được ghi nhận theo giá gốc, bao gồm: Giá mua cộng (+) các chi phí mua (nếu có) như chi phí môi giới, giao dịch, cung cấp thông tin, thuế, lệ phí và phí ngân hàng. 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. Thời điểm ghi nhận các khoản chứng khoán kinh doanh là thời điểm công ty có quyền sở hữu, cụ thể như sau:

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

Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh được lập đối với phần giá trị bị tổn thất có thể xảy ra khi có bằng chứng chắc chắn cho thấy giá trị thị trường của các loại chứng khoán Công ty đang nắm giữ vì mục đích kinh doanh bị giảm so với giá trị ghi sổ. Việc lập dự phòng dựa trên giá trị thị trường của chứng khoán kinh doanh tại thời điểm lập báo cáo tài chính.

Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn

Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn bao gồm: các khoản tiền gửi ngân hàng có kỳ hạn với mục đích thu lãi hàng kỳ và các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn khác.

Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn được ghi nhận ban đầu theo giá gốc bao gồm giá mua và các chi phí liên quan đến giao dịch mua các khoản đầu tư. Sau ghi nhận ban đầu, nếu chưa được lập dự phòng tổn thất các khoản đầu tư theo quy định của pháp luật, các khoản đầu tư này được đánh giá theo giá trị có thể thu hồi. Khi có bằng chứng chắc chắn cho thấy một phần hoặc toàn bộ khoản đầu tư có thể không thu hồi được thì số tổn thất được ghi nhận vào chi phí tài chính trong năm và ghi giảm giá trị đầu tư.

Các khoản cho vay

Các khoản cho vay là các khoản cho vay bằng kế ước, hợp đồng, thỏa thuận vay giữa 2 bên với mục đích thu lãi hàng kỳ và được ghi nhận theo giá gốc trừ các khoản dự phòng phải thu khó đòi. Dự phòng phải thu khó đòi của các khoản cho vay được lập căn cứ vào mức ước tính cho phần giá trị bị tổn thất đã quá hạn thanh toán, chưa quá hạn nhưng có thể không đòi được do khách vay không có khả năng thanh toán.

Các khoản đầu tư vào công ty con, công ty liên doanh, công ty liên kết

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

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

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

Các khoản đầu tư vào công ty con, công ty liên doanh, công ty liên kết được ghi nhận ban đầu theo giá gốc, sau đó không được điều chỉnh theo những thay đổi của phần sở hữu của các nhà đầu tư trong tài sản thuần của bên nhận đầu tư. Giá gốc bao gồm giá mua và các chi phí liên quan trực tiếp đến việc đầu tư. Trường hợp đầu tư bằng tài sản phi tiền tệ, giá phí khoản đầu tư được ghi nhận theo giá trị hợp lý của tài sản phi tiền tệ tại thời điểm phát sinh.

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

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

3. Nguyên tắc kế toán các khoản đầu tư tài chính (tiếp theo)**Các khoản đầu tư góp vốn vào đơn vị khác**

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

Các khoản đầu tư được ghi nhận theo giá gốc, bao gồm giá mua và các chi phí liên quan trực tiếp đến việc đầu tư. Trường hợp đầu tư bằng tài sản phi tiền tệ, giá trị khoản đầu tư được ghi nhận theo giá trị hợp lý của tài sản phi tiền tệ tại thời điểm phát sinh.

Khoản đầu tư mà Công ty nắm giữ lâu dài (không phân loại là chứng khoán kinh doanh) và không có ảnh hưởng đáng kể đối với bên được đầu tư, việc lập dự phòng tổn thất được thực hiện như sau:

+ Khoản đầu tư vào cổ phiếu niêm yết hoặc giá trị hợp lý khoản đầu tư được xác định tin cậy, việc lập dự phòng dựa trên giá trị thị trường của cổ phiếu.

+ Khoản đầu tư không xác định được giá trị hợp lý tại thời điểm báo cáo, việc lập dự phòng được thực hiện căn cứ vào khoản lỗ của bên được đầu tư. Căn cứ để trích lập dự phòng tổn thất đầu tư vào đơn vị khác là báo cáo tài chính hợp nhất của công ty được đầu tư (nếu công ty này là công ty mẹ), là báo cáo tài chính của công ty được đầu tư (nếu công ty này là doanh nghiệp độc lập không có công ty con).

4. Nguyên tắc ghi nhận các khoản phải thu thương mại và phải thu khác

Các khoản phải thu được ghi nhận theo giá gốc trừ dự phòng cho các khoản phải thu khó đòi.

Việc phân loại các khoản phải thu là phải thu khách hàng và phải thu khác tùy thuộc theo tính chất của giao dịch phát sinh hoặc quan hệ giữa công ty và đối tượng phải thu.

Phương pháp lập dự phòng phải thu khó đòi: dự phòng phải thu khó đòi được ước tính cho phần giá trị bị tổn thất của các khoản nợ phải thu và các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn khác có bản chất tương tự các khoản phải thu khó có khả năng thu hồi đã quá hạn thanh toán, chưa quá hạn nhưng có thể không đòi được do khách nợ không có khả năng thanh toán vì lâm vào tình trạng phá sản, đang làm thủ tục giải thể, mất tích, bỏ trốn...

5. Nguyên tắc kế toán các hợp đồng hợp tác kinh doanh (BCC)

Hợp đồng hợp tác kinh doanh dưới hình thức hoạt động kinh doanh đồng kiểm soát là hoạt động liên doanh không thành lập một cơ sở kinh doanh mới. Các bên liên doanh có nghĩa vụ và được hưởng quyền lợi theo thỏa thuận trong hợp đồng. Hoạt động của hợp đồng liên doanh được các bên góp vốn thực hiện cùng với các hoạt động kinh doanh thông thường khác của từng bên.

Công ty là bên góp vốn

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

BCC quy định các bên khác tham gia BCC được hưởng một khoản lợi nhuận cố định, Công ty ghi nhận doanh thu cho thuê tài sản đối với khoản được chia từ BCC. Nếu BCC quy định bên tham gia BCC được hưởng một khoản thu nhập ngay sau khi hoàn thành nghĩa vụ đã thỏa thuận trong BCC và không có nghĩa vụ hoàn trả dù bất kỳ lý do nào khác thì bên nhận được ghi nhận doanh thu từ hợp tác kinh doanh như là phần lợi nhuận tối thiểu từ BCC.

Tập đoàn là bên nhận góp vốn

Khi nhận tiền, tài sản của các các bên khác đóng góp cho hoạt động BCC, Công ty ghi nhận là nợ phải trả và không ghi nhận vào vốn chủ sở hữu. Chênh lệch giữa giá trị hợp lý của tài sản trả lại và giá trị khoản nhận góp của các bên được phản ánh là thu nhập khác hoặc chi phí khác.

BCC quy định các bên khác tham gia BCC được hưởng một khoản lợi nhuận cố định, Công ty ghi nhận toàn bộ doanh thu, chi phí và lợi nhuận sau thuế của BCC trên Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh; Ghi nhận toàn bộ Lợi nhuận sau thuế của BCC vào chỉ tiêu "Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối" của Bảng cân đối kế toán.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

6. Nguyên tắc ghi nhận hàng tồn kho

Hàng tồn kho được ghi nhận theo giá gốc (-) trừ dự phòng giảm giá và dự phòng cho hàng tồn kho lỗi thời, mất phẩm chất.

Hàng tồn kho là bất động sản

Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang để xây dựng các sản phẩm bất động sản bao gồm chi phí quyền sử dụng đất, chi phí bồi thường, hỗ trợ tái định cư, chi phí tư vấn, thiết kế, chi phí xây dựng, chi phí quản lý dự án, chi phí lãi vay vốn hoá và các chi phí khác liên quan mà phát sinh trực tiếp trong quá trình thực hiện các dự án bất động sản của Tập đoàn.

Bất động sản được mua hoặc xây dựng với mục đích để bán trong quá trình hoạt động bình thường của Công ty, không phải để cho thuê hoặc chờ tăng giá được ghi nhận là hàng hoá bất động sản. Hàng hoá bất động sản được thể hiện theo giá thấp hơn giữa giá gốc để đưa mỗi sản phẩm đến địa điểm và trạng thái hiện tại và giá trị thuần có thể thực hiện được.

Giá trị thuần có thể thực hiện được là giá bán ước tính của các sản phẩm bất động sản dựa trên giá thị trường trong kỳ kinh doanh bình thường trừ chi phí ước tính để hoàn thành các sản phẩm bất động sản và chi phí ước tính cần thiết cho việc bán hàng.

Hàng tồn kho khác

Hàng tồn kho khác bao gồm giá mua, chi phí vận chuyển và các chi phí liên quan trực tiếp khác phát sinh để có được hàng tồn kho ở địa điểm và trạng thái hiện tại.

Công ty áp dụng phương pháp kê khai thường xuyên để hạch toán hàng tồn kho với giá trị được xác định theo phương pháp bình quân gia quyền.

Dự phòng giảm giá hàng tồn kho được trích lập cho phần giá trị dự kiến bị tổn thất cho các khoản suy giảm trong giá trị (do giảm giá, tồn thất, kém phẩm chất, lỗi thời,...) có thể xảy ra đối với nguyên vật liệu, công cụ, dụng cụ, hàng tồn kho khác thuộc quyền sở hữu của Công ty.

7. Nguyên tắc ghi nhận và khấu hao tài sản cố định (TSCĐ)**7.1 Tài sản cố định hữu hình**

Tài sản cố định hữu hình được ghi nhận theo nguyên giá trừ đi (-) giá trị hao mòn lũy kế. Nguyên giá là toàn bộ các chi phí mà doanh nghiệp phải bỏ ra để có được tài sản cố định tính đến thời điểm đưa tài sản đó vào trạng thái sẵn sàng sử dụng theo dự tính. Các chi phí phát sinh sau ghi nhận ban đầu chỉ được ghi tăng nguyên giá tài sản cố định nếu các chi phí này chắc chắn làm tăng lợi ích kinh tế trong tương lai do sử dụng tài sản đó. Các chi phí không thỏa mãn điều kiện trên được ghi nhận là chi phí trong kỳ.

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

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

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

7.2 Tài sản cố định vô hình

Tài sản cố định vô hình được ghi nhận theo nguyên giá trừ đi (-) giá trị hao mòn lũy kế. Nguyên giá tài sản cố định vô hình là toàn bộ các chi phí mà doanh nghiệp phải bỏ ra để có được tài sản cố định vô hình tính đến thời điểm đưa tài sản đó vào sử dụng theo dự kiến.

Tài sản cố định vô hình là quyền sử dụng đất

Nguyên giá tài sản cố định vô hình là quyền sử dụng đất là số tiền trả khi nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất hợp pháp từ người khác, chi phí đền bù, giải phóng mặt bằng, san lấp mặt bằng, lệ phí trước bạ...

Phần mềm kế toán

Phần mềm kế toán là toàn bộ các chi phí mà Công ty đã chi ra tính đến thời điểm đưa phần mềm vào sử dụng.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

7. Nguyên tắc ghi nhận và khấu hao tài sản cố định (TSCĐ) (tiếp theo)**7.3 Tài sản cố định thuê tài chính**

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 cộng với các chi phí trực tiếp phát sinh ban đầu liên quan đến hoạt động thuê tài chính. Tất cả các khoản thuê khác không phải là thuê tài chính đều được xem là thuê hoạt động.

7.4 Phương pháp khấu hao TSCĐ

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

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

Máy móc, thiết bị	02 - 03 năm
Phương tiện vận tải, truyền dẫn	02 - 07 năm
Thiết bị, dụng cụ quản lý	03 - 06 năm
Phần mềm máy tính	03 - 06 năm

Quyền sử dụng đất vô thời hạn được ghi nhận theo giá gốc và không tính khấu hao.

Riêng tài sản cố định thuê tài chính được trích khấu hao theo phương pháp khấu hao đường thẳng theo thời gian sử dụng ước tính hoặc theo thời hạn thuê tài sản, nếu có cam kết là bên thuê sẽ không được chuyển giao quyền sở hữu tài sản khi hết hạn hợp đồng thuê.

8. Nguyên tắc ghi nhận và khấu hao bất động sản đầu tư

Bất động sản đầu tư được ghi nhận theo nguyên giá trừ đi (-) giá trị hao mòn lũy kế.

Nguyên giá của bất động sản đầu tư là toàn bộ các chi phí bằng tiền hoặc tương đương tiền mà doanh nghiệp phải bỏ ra hoặc giá trị hợp lý của các khoản đưa ra để trao đổi nhằm có được bất động sản đầu tư tính đến thời điểm mua hoặc xây dựng hoàn thành bất động sản đầu tư đó.

Nguyên giá của bất động sản đầu tư được mua bao gồm giá mua và các chi phí liên quan trực tiếp như: phí dịch vụ tư vấn về pháp luật liên quan, thuế trước bạ, các chi phí liên quan khác.

Nguyên giá của bất động sản đầu tư tự xây dựng là giá thành thực tế và các chi phí liên quan trực tiếp của bất động sản đầu tư tính đến ngày hoàn thành công việc.

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

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

Phương pháp khấu hao Bất động sản đầu tư: khấu hao được ghi nhận theo phương pháp đường thẳng dựa trên thời gian hữu dụng ước tính của bất động sản đầu tư đó.

Công ty không trích khấu hao đối với Bất động sản đầu tư nắm giữ chờ tăng giá. Trường hợp có bằng chứng chắc chắn cho thấy Bất động sản đầu tư bị giảm giá so với giá trị thị trường và khoản giảm giá được xác định một cách đáng tin cậy thì Công ty đánh giá giảm nguyên giá Bất động sản đầu tư và ghi nhận khoản tổn thất vào giá vốn hàng bán. Khi Bất động sản đầu tư tăng trở lại thì Công ty thực hiện hoàn nhập tối đa bằng số đã ghi giảm trước đây.

Thời gian hữu dụng ước tính của các bất động sản đầu tư như sau:

Nhà xưởng, vật kiến trúc	10 - 55 năm
--------------------------	-------------

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

9. Nguyên tắc ghi nhận chi phí trả trước

Chi phí trả trước tại Công ty bao gồm các chi phí thực tế đã phát sinh nhưng có liên quan đến kết quả hoạt động kinh doanh của nhiều kỳ kế toán. Chi phí trả trước bao gồm: chi phí công cụ dụng cụ, chi phí thuê đất, thuê mặt bằng, thuê kho, chi phí môi giới, nhà máy và các chi phí trả trước khác.

Phương pháp phân bổ chi phí trả trước:

Chi phí trả trước là công cụ, dụng cụ, chi phí trả trước khác được tính và phân bổ vào chi phí hoạt động kinh doanh từng kỳ theo phương pháp đường thẳng. Căn cứ vào tính chất và mức độ từng loại chi phí mà có thời gian phân bổ như sau: chi phí trả trước ngắn hạn phân bổ trong vòng 12 tháng; chi phí trả trước dài hạn phân bổ từ trên 12 tháng đến 36 tháng.

Các chi phí bán hàng liên quan trực tiếp đến dự án được treo lại chờ phân bổ trên cơ sở tương ứng với doanh thu khi Công ty chuyển giao phần lớn quyền lợi và rủi ro cho người mua.

10. Nguyên tắc ghi nhận nợ phải trả

Các khoản nợ phải trả được ghi nhận theo nguyên giá và không thấp hơn nghĩa vụ phải thanh toán.

Công ty thực hiện phân loại các khoản nợ phải trả là phải trả người bán và phải trả khác tùy thuộc theo tính chất của giao dịch phát sinh hoặc quan hệ giữa công ty và đối tượng phải trả.

Các khoản nợ phải trả được theo dõi chi tiết theo kỳ hạn phải trả, đối tượng phải trả, loại nguyên tệ phải trả (bao gồm việc đánh giá lại nợ phải trả thỏa mãn định nghĩa các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ) và các yếu tố khác theo nhu cầu quản lý của Công ty.

Tại thời điểm lập báo cáo tài chính, Công ty ghi nhận ngay một khoản phải trả khi có các bằng chứng cho thấy một khoản tồn thất có khả năng chắc chắn xảy ra theo nguyên tắc thận trọng.

11. Nguyên tắc ghi nhận vay và nợ phải trả thuê tài chính

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

Các khoản nợ phải trả thuê tài chính được ghi nhận là tổng số tiền phải trả tính bằng giá trị hiện tại của khoản thanh toán tiền thuê tối thiểu hoặc giá trị hợp lý của tài sản thuê.

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

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

Chi phí đi vay bao gồm lãi tiền vay và các chi phí khác phát sinh liên quan trực tiếp đến các khoản vay của doanh nghiệp được ghi nhận như khoản chi phí sản xuất, kinh doanh trong năm, trừ khi chi phí này phát sinh từ các khoản vay liên quan trực tiếp đến việc đầu tư xây dựng hoặc sản xuất tài sản dở dang được tính vào giá trị tài sản đó (được vốn hóa) khi có đủ điều kiện quy định tại chuẩn mực kế toán số 16 "Chi phí đi vay".

Tỷ lệ vốn hóa được sử dụng để xác định chi phí đi vay được vốn hóa trong kỳ: Trường hợp phát sinh các khoản vốn vay chung, trong đó có sử dụng cho mục đích đầu tư xây dựng hoặc sản xuất một tài sản dở dang thì số chi phí đi vay có đủ điều kiện vốn hóa trong mỗi kỳ kế toán 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 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 kỳ của doanh nghiệp. Chi phí đi vay được vốn hóa trong kỳ không được vượt quá tổng số chi phí đi vay phát sinh trong kỳ đó.

13. Nguyên tắc ghi nhận chi phí phải trả

Chi phí phải trả bao gồm chi phí xây dựng dự án, chi phí lãi tiền vay, chi phí thuê đất, chi phí chia lợi nhuận cố định và các chi phí phải trả khác... đã phát sinh trong kỳ báo cáo nhưng thực tế chưa chi trả. Các chi phí này được ghi nhận dựa trên các ước tính hợp lý về số tiền phải trả theo các hợp đồng, thỏa thuận cụ thể.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

14. Chính sách tiền lương và các khoản bảo hiểm bắt buộc

Tiền lương được tính toán và trích lập đưa vào chi phí trong năm dựa theo Quy chế lương của Công ty và theo hợp đồng lao động. Theo đó, bảo hiểm xã hội, bảo hiểm y tế và bảo hiểm thất nghiệp cũng được trích lập theo quy định hiện hành.

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

15. Nguyên tắc ghi nhận doanh thu chưa thực hiện

Doanh thu chưa thực hiện là doanh thu sẽ được ghi nhận tương ứng với phần nghĩa vụ mà Công ty sẽ phải thực hiện trong một hoặc nhiều kỳ kế toán tiếp theo.

Doanh thu chưa thực hiện bao gồm số tiền của khách hàng đã trả trước cho một hoặc nhiều kỳ kế toán về cho thuê tài sản; khoản lãi nhận trước khi cho vay vốn hoặc mua các công cụ nợ; khoản chênh lệch giữa giá bán hàng trả chậm, trả góp theo cam kết với giá bán trả tiền ngay, khoản doanh thu tương ứng với giá trị hàng hóa, dịch vụ hoặc số phải chiết khấu giảm giá cho khách hàng trong chương trình khách hàng truyền thống...

Phương pháp phân bổ doanh thu chưa thực hiện theo nguyên tắc phù hợp với phần nghĩa vụ mà Công ty sẽ phải thực hiện trong một hoặc nhiều kỳ kế toán tiếp theo.

16. Nguyên tắc ghi nhận vốn chủ sở hữu**Vốn góp của chủ sở hữu**

Vốn góp của chủ sở hữu được hình thành từ số tiền đã góp vốn ban đầu, góp bổ sung của các cổ đông. Vốn góp của chủ sở hữu được ghi nhận theo số vốn thực tế đã góp bằng tiền hoặc bằng tài sản tính theo mệnh giá của cổ phiếu đã phát hành khi mới thành lập, hoặc huy động thêm để mở rộng quy mô hoạt động của Công ty.

Thặng dư vốn cổ phần

Phần ánh khoản chênh lệch tăng giữa giá phát hành cổ phiếu so với mệnh giá khi phát hành lần đầu hoặc phát hành bổ sung cổ phiếu và chênh lệch tăng, giảm giữa số tiền thực tế thu được so với giá mua lại khi tái phát hành cổ phiếu quỹ. Trường hợp mua lại cổ phiếu để hủy bỏ ngay tại ngày mua thì giá trị cổ phiếu được ghi giảm nguồn vốn kinh doanh tại ngày mua là giá thực tế mua lại và cũng phải ghi giảm nguồn vốn kinh doanh chi tiết theo mệnh giá và phần thặng dư vốn cổ phần của cổ phiếu mua lại.

Lợi nhuận chưa phân phối

Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối được ghi nhận là số lợi nhuận (hoặc lỗ) từ kết quả hoạt động kinh doanh của Công ty sau khi trừ (-) chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp của kỳ hiện hành và các khoản điều chỉnh do áp dụng hồi tố thay đổi chính sách kế toán, điều chỉnh hồi tố sai sót trọng yếu của các năm trước.

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

Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu

Nguồn kinh phí cho hoạt động kinh doanh, dự án bao gồm ngân sách hoạt động dự kiến.

Quỹ đầu tư phát triển

Quỹ này được trích lập nhằm phục vụ việc mở rộng hoạt động hoặc đầu tư chiều sâu của Công ty.

Quỹ khen thưởng phúc lợi

Quỹ này được trích lập để khen thưởng, khuyến khích vật chất, đem lại lợi ích chung và nâng cao phúc lợi cho công nhân viên, và được trình bày như một khoản phải trả trên bảng cân đối kế toán riêng.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

17. Nguyên tắc và phương pháp ghi nhận Doanh thu và thu nhập khác**Doanh thu bán hàng**

Doanh thu bán hàng được ghi nhận khi đồng thời thỏa mãn 5 điều kiện sau: 1. Doanh nghiệp đã chuyển giao phần lớn rủi ro và lợi ích gắn liền quyền sở hữu sản phẩm hoặc hàng hóa cho người mua; 2. Doanh nghiệp không còn nắm giữ quyền quản lý hàng hóa như người sở hữu hàng hóa hoặc quyền kiểm soát hàng hóa; 3. Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn. Khi hợp đồng quy định người mua được quyền trả lại sản phẩm, hàng hóa đã mua theo những điều kiện cụ thể, doanh nghiệp chỉ được ghi nhận doanh thu khi những điều kiện cụ thể đó không còn tồn tại và người mua không được quyền trả lại sản phẩm, hàng hóa (trừ trường hợp trả lại dưới hình thức đổi lại để lấy hàng hóa, dịch vụ khác); 4. Doanh nghiệp đã hoặc sẽ thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch bán hàng; 5. Xác định được các chi phí liên quan đến giao dịch bán

Doanh thu cho thuê tài sản

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 kỳ được phân bổ vào doanh thu phù hợp với thời gian cho thuê.

Doanh thu cung cấp dịch vụ

Doanh thu của giao dịch về cung cấp dịch vụ được ghi nhận khi kết quả của giao dịch đó được xác định một cách đáng tin cậy. Trường hợp giao dịch về cung cấp dịch vụ liên quan đến nhiều kỳ thì doanh thu được ghi nhận trong năm theo kết quả phần công việc đã hoàn thành vào ngày lập Bảng Cân đối kế toán của kỳ đó. Doanh thu cung cấp dịch vụ được ghi nhận khi đồng thời thỏa mãn tất cả bốn (4) điều kiện: 1. Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn. Khi hợp đồng quy định người mua được quyền trả lại dịch vụ đã mua theo những điều kiện cụ thể, doanh nghiệp chỉ được ghi nhận doanh thu khi những điều kiện cụ thể đó không còn tồn tại và người mua không được quyền trả lại dịch vụ đã cung cấp; 2. Doanh nghiệp đã hoặc sẽ thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch cung cấp dịch vụ đó; 3. Xác định được phần công việc đã hoàn thành vào ngày lập bảng Cân đối kế toán; 4. Xác định được chi phí phát sinh cho giao dịch và chi phí hoàn thành giao dịch cung cấp dịch vụ đó.

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

Doanh thu hợp đồng xây dựng

Doanh thu ban đầu được ghi nhận trong hợp đồng; và các khoản tăng, giảm khi thực hiện hợp đồng, các khoản tiền thưởng và các khoản thanh toán khác nếu các khoản này có khả năng làm thay đổi doanh thu, và có thể xác định được một cách đáng tin cậy. Doanh thu của hợp đồng xây dựng được xác định bằng giá trị hợp lý của các khoản đã thu hoặc sẽ thu được. Việc xác định doanh thu của hợp đồng chịu tác động của nhiều yếu tố không chắc chắn vì chúng tùy thuộc vào các sự kiện sẽ xảy ra trong tương lai. Việc ước tính thường phải được sửa đổi khi các sự kiện đó phát sinh và những yếu tố không chắc chắn được giải quyết. Vì vậy, doanh thu của hợp đồng có thể tăng hay giảm ở từng thời kỳ.

Ghi nhận doanh thu và chi phí của hợp đồng xây dựng được ghi nhận khi kết quả thực hiện hợp đồng xây dựng được xác định một cách đáng tin cậy và được khách hàng xác nhận, doanh thu và chi phí liên quan đến hợp đồng được ghi nhận tương ứng với phần công việc đã hoàn thành được khách hàng xác nhận trong năm phản ánh trên hóa đơn đã lập.

Đối với hợp đồng xây dựng giá cố định, kết quả của hợp đồng được ước tính một cách đáng tin cậy khi thỏa mãn đồng thời 4 điều kiện: 1. Tổng doanh thu của hợp đồng được tính toán một cách đáng tin cậy; 2. Doanh nghiệp thu được lợi ích kinh tế từ hợp đồng; 3. Chi phí để hoàn thành hợp đồng và phần công việc đã hoàn thành tại thời điểm lập báo cáo tài chính được tính toán một cách đáng tin cậy; 4. Các khoản chi phí liên quan đến hợp đồng có thể xác định được rõ ràng và tính toán một cách đáng tin cậy để tổng chi phí thực tế của hợp đồng có thể so sánh được với tổng dự toán.

Đối với hợp đồng xây dựng với chi phí phụ thêm, kết quả của hợp đồng được ước tính một cách đáng tin cậy khi thỏa mãn đồng thời 2 điều kiện: 1. Doanh nghiệp thu được lợi ích kinh tế từ hợp đồng; 2. Các khoản chi phí liên quan đến hợp đồng có thể xác định được rõ ràng và tính toán một cách đáng tin cậy không kể có được hoàn trả hay không.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

17. Nguyên tắc và phương pháp ghi nhận Doanh thu và thu nhập khác (tiếp theo)**Doanh thu từ hoạt động hợp tác kinh doanh**

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

Hợp tác kinh doanh quy định các bên khác tham gia hợp tác kinh doanh được hưởng một khoản lợi nhuận cố định, Tập đoàn ghi nhận doanh thu cho thuê tài sản đối với khoản được chia từ hợp tác kinh doanh. Nếu BCC quy định bên tham gia BCC được hưởng một khoản thu nhập ngay sau khi hoàn thành nghĩa vụ đã thỏa thuận trong BCC và không có nghĩa vụ hoàn trả dù bất kỳ lý do nào khác thì bên nhận được ghi nhận doanh thu từ hợp tác kinh doanh như là phần lợi nhuận tối thiểu từ BCC.

Trường hợp BCC quy định việc phân chia kết quả hoạt động của BCC là lợi nhuận sau thuế nếu có lãi, đồng thời phải gánh chịu lỗ và các bên được quyền kiểm soát hoạt động, dòng tiền BCC theo tỷ lệ góp vốn của mỗi bên thì các bên xác định ghi nhận theo hình thức phân chia doanh thu, chi phí tương ứng.

Doanh thu hoạt động tài chính

Doanh thu hoạt động tài chính phản ánh doanh thu từ tiền lãi tiền gửi, cho vay, lãi từ hợp đồng hợp tác kinh doanh, lãi chuyển nhượng vốn, cổ tức, lợi nhuận được chia và doanh thu hoạt động tài chính khác của doanh nghiệp.

Doanh thu phát sinh từ tiền lãi, cổ tức và lợi nhuận được chia của doanh nghiệp được ghi nhận khi thỏa mãn đồng thời 2 điều kiện: 1. Có khả năng thu được lợi ích từ giao dịch đó; 2. Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn.

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

- Cổ tức và lợi nhuận được chia được ghi nhận khi cổ đông được quyền nhận cổ tức hoặc các bên tham gia góp vốn được quyền nhận lợi nhuận từ việc góp vốn.

Khi không thể thu hồi một khoản mà trước đó đã ghi vào doanh thu thì khoản có khả năng không thu hồi được hoặc không chắc chắn thu hồi được đó phải hạch toán vào chi phí phát sinh trong năm, không ghi giảm doanh thu.

18. Nguyên tắc và phương pháp ghi nhận giá vốn hàng bán

Giá vốn hàng bán phản ánh trị giá vốn của sản phẩm, hàng hóa, dịch vụ, bất động sản bán trong kỳ và các chi phí khác được ghi nhận vào giá vốn hoặc ghi giảm giá vốn trong kỳ báo cáo. Giá vốn được ghi nhận tại thời điểm giao dịch phát sinh hoặc khi có khả năng tương đối chắc chắn sẽ phát sinh trong tương lai không phân biệt đã chi tiền hay chưa. Giá vốn hàng bán và doanh thu được ghi nhận đồng thời theo nguyên tắc phù hợp.

19. Nguyên tắc và phương pháp ghi nhận chi phí tài chính

Chi phí tài chính bao gồm các khoản chi phí hoặc khoản lỗ liên quan đến các hoạt động đầu tư tài chính, chi phí lãi vay và các khoản chi phí tài chính khác.

Khoản chi phí tài chính được ghi nhận chi tiết cho từng nội dung chi phí khi thực tế phát sinh trong kỳ và được xác định một cách đáng tin cậy khi có đầy đủ bằng chứng về các khoản chi phí này.

20. Nguyên tắc và phương pháp ghi nhận chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp

Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp bao gồm chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành và chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại phát sinh trong năm làm căn cứ xác định kết quả hoạt động kinh doanh sau thuế của Công ty trong năm tài chính hiện hành.

Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành là số thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp tính trên thu nhập chịu thuế trong năm và thuế suất thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành.

Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại là số thuế thu nhập doanh nghiệp sẽ phải nộp trong tương lai phát sinh từ việc ghi nhận thuế thu nhập hoãn lại phải trả trong kỳ và hoàn nhập tài sản thuế thu nhập hoãn lại đã được ghi nhận từ các năm trước. Công ty không phản ánh vào tài khoản này tài sản thuế thu nhập hoãn lại hoặc thuế thu nhập hoãn lại phải trả phát sinh từ các giao dịch được ghi nhận trực tiếp vào vốn chủ sở hữu.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

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

Thu nhập thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại là khoản ghi giảm chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại phát sinh từ việc ghi nhận tài sản thuế thu nhập hoãn lại trong kỳ và hoãn nhập thuế thu nhập hoãn lại phải trả đã được ghi nhận từ các năm trước.

Công ty chỉ bù trừ các tài sản thuế thu nhập hoãn lại và thuế thu nhập hoãn lại phải trả 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 liên quan tới thuế thu nhập doanh nghiệp được quản lý bởi cùng một cơ quan thuế đối với cùng một đơn vị chịu thuế và doanh nghiệp dự định thanh toán thuế thu nhập hiện hành phải trả và tài sản thuế thu nhập hiện hành trên cơ sở thuần.

Các khoản thuế phải nộp ngân sách nhà nước sẽ được quyết toán cụ thể với cơ quan thuế. Chênh lệch giữa số thuế phải nộp theo sổ sách và số liệu kiểm tra quyết toán sẽ được điều chỉnh khi có quyết toán chính thức với cơ quan thuế.

Thuế suất thuế thu nhập doanh nghiệp đang áp dụng hiện hành là 20%.

Công ty đã thanh tra, quyết toán thuế đến năm 2022.

21. Các bên liên quan

Các bên liên quan là các doanh nghiệp, các cá nhân, trực tiếp hay gián tiếp qua một hay nhiều trung gian, có quyền kiểm soát hoặc chịu sự kiểm soát của Công ty. Các bên liên kết, các cá nhân nào trực tiếp hoặc gián tiếp nắm giữ quyền biểu quyết và có ảnh hưởng đáng kể đối với Công ty, những chức trách quản lý chủ chốt như Ban Tổng Giám đốc, Hội đồng Quản trị, những thành viên thân cận trong gia đình của những cá nhân hoặc các bên liên kết hoặc những công ty liên kết với cá nhân này cũng được coi là các bên liên quan. Trong việc xem xét từng mối quan hệ giữa các bên liên quan, bản chất của mối quan hệ được chú ý chứ không phải là hình thức pháp lý.

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

1. Tiền và các khoản tương đương tiền	31/12/2024	01/01/2024
Tiền	104.932.708.267	31.310.138.443
Tiền mặt	143.563.184	94.833.000
Tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn (*)	104.789.145.083	31.215.305.443
Các khoản tương đương tiền	22.873.522.221	64.721.870.474
Tiền gửi có kỳ hạn gốc không quá 3 tháng (**)	22.873.522.221	64.721.870.474
Cộng	127.806.230.488	96.032.008.917

(*) Trong đó, bao gồm khoản tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn có gốc ngoại tệ tại ngày 31/12/2024 là 11,8 USD, tương đương 298.666 VND.

(**) Các khoản tiền gửi có kỳ hạn gốc không quá 3 tháng tại các Ngân hàng TMCP với lãi suất dao động từ 1,6%/năm đến 3,7%/năm (tại ngày 31 tháng 12 năm 2023: từ 3,5%/năm đến 5,0%/năm).

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2024, toàn bộ khoản tương đương tiền này đang được thế chấp để đảm bảo cho các khoản vay tại các Ngân hàng TMCP (xem thuyết minh số V.21).

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

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

c. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác

Tên Công ty	Lĩnh vực kinh doanh	Tình trạng	% sở hữu	31/12/2024		01/01/2024	
				Giá gốc (VND)	Dự phòng (VND)	Giá gốc (VND)	Dự phòng (VND)
c.1 Đầu tư vào công ty Con							
+ Công ty TNHH MTV Kinh doanh Dịch vụ Địa ốc Sài Gòn Thương Tín	Cung cấp dịch vụ	Đang hoạt động	100,00	70.000.000.000	-	70.000.000.000	-
+ Công ty TNHH Dịch vụ Quản lý Bất động sản Sài Gòn Thương Tín	Cung cấp dịch vụ	Đang hoạt động	94,44	85.000.000.000	-	85.000.000.000	-
+ Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Bất động sản Đông Sài Gòn	Kinh doanh bất động sản	Đang hoạt động	99,89	234.112.145.583	(13.411.818.893)	234.112.145.583	(9.513.442.765)
+ Công ty Cổ phần Thương tín Tàu Cuốc (1)	Kinh doanh bất động sản	Đang hoạt động	82,07	261.645.224.000	-	293.940.224.000	-
+ Công ty Cổ phần Mai Lan	Cung cấp dịch vụ	Đang hoạt động	65,20	105.534.512.410	-	105.534.512.410	-
+ Công ty TNHH Thương tín - CJ Cầu Tre	Kinh doanh bất động sản	Đang hoạt động	74,00	444.000.000.000	-	444.000.000.000	-
+ Công ty Cổ phần Đầu tư Kinh doanh Bất động sản Hùng Anh Năm	Kinh doanh bất động sản	Đang hoạt động	95,00	680.940.335.000	(15.685.855.982)	680.940.335.000	(16.347.314.441)
+ Công ty CP Thương Mại Nguyễn Kim Đà Nẵng	Kinh doanh bất động sản	Đang hoạt động	94,68	640.031.966.650	(6.211.346.567)	640.031.966.650	(10.389.852.315)
+ Công ty TNHH MTV TTC Land Retail Management	Cung cấp dịch vụ	Đang làm thủ tục giải thể	100,00	1.300.000.000	-	1.300.000.000	-
+ Công ty TNHH MTV Đầu tư Bất động sản TTC Land Phú Quốc	Kinh doanh bất động sản	Đã giải thể	100,00	-	-	50.000.000	(47.027.016)
+ Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản TTC Land Hưng Điền	Kinh doanh bất động sản	Tạm ngưng hoạt động	100,00	13.443.000.000	(172.355.015)	13.443.000.000	(113.872.317)
Cộng				2.536.007.183.643	(35.481.376.457)	2.568.352.183.643	(36.411.508.854)

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

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

	31/12/2024				01/01/2024			
	Tỷ lệ sở hữu (%)	Tình trạng	Tỷ lệ biểu quyết (%)	Giá gốc (VND)	Tỷ lệ sở hữu (%)	Dự phòng (VND)	Tỷ lệ biểu quyết (%)	Giá gốc (VND)
c.2 Đầu tư vào công ty liên kết								
+ Công ty Cổ phần Đầu tư SVG	-	Sản xuất và xây dựng	-	-	50,00	-	49,89	1.000.000.000
Cộng								(811.000.642)
c.3 Đầu tư vào đơn vị khác								
				31/12/2024				01/01/2024
				Tỷ lệ sở hữu (%)	Dự phòng (VND)	Tỷ lệ biểu quyết (%)	Giá gốc (VND)	Dự phòng (VND)
+ Công ty Cổ phần Thương mại và Xây dựng Phước Tân (3)	11,33	Đang hoạt động	11,33	177.333.985.000	-	19,88	311.215.800.000	-
+ Công ty Cổ phần May Tiến Phát (4)	-	Đã thoái hết vốn	-	-	-	4,00	18.230.998.907	(2.088.810.263)
+ Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Hùng Anh	0,62	Đang hoạt động	0,62	14.951.584	(14.951.584)	0,62	14.951.584	-
+ Công ty Cổ phần Khu công nghiệp Thành Thành Công (5)	-	Đã thoái hết vốn	-	-	-	3,69	123.186.700.000	-
+ Công ty Cổ phần Toàn Hải Vân (6)	10,05	Đang hoạt động	10,05	678.606.600.000	-	-	-	-
Cộng				855.955.536.584	(14.951.584)		452.648.450.491	(2.088.810.263)

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

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

- (1) Theo Nghị quyết HĐQT và hợp đồng chuyển nhượng, Công ty đã hoàn tất việc chuyển nhượng cổ phần tương ứng với 10,13% tỷ lệ sở hữu tại Công ty Cổ phần Thương Tín Tàu Cuộc cho Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Bất động sản Đông Sài Gòn, với giá trị chuyển nhượng là 49.500.000.000 VND và đã ghi nhận khoản lợi nhuận với giá trị 17.205.000.000 VND vào doanh thu hoạt động tài chính trong năm. Theo đó, tỷ lệ sở hữu của Công ty vào Công ty Cổ phần Thương Tín Tàu Cuộc giảm từ 92,20% xuống còn 82,07%. Công ty đã thu toàn bộ giá trị chuyển nhượng như trên.
- (2) Theo Nghị quyết HĐQT và hợp đồng chuyển nhượng, Công ty đã thoái vốn toàn bộ khoản đầu tư vào Công ty Cổ phần Đầu tư SVG và ghi nhận khoản lợi nhuận với giá trị 811.000.642 VND vào doanh thu hoạt động tài chính trong năm.
- (3) Theo Nghị quyết HĐQT và hợp đồng chuyển nhượng, Công ty đã hoàn tất việc chuyển nhượng cổ phần tương ứng với 4,79% tỷ lệ sở hữu tại Công ty Cổ phần Thương mại Xây dựng Phước Tân cho Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản Long An, với giá trị chuyển nhượng là 105.525.000.000 VND
- Theo Nghị quyết HĐQT và hợp đồng chuyển nhượng, Công ty đã hoàn tất việc chuyển nhượng cổ phần tương ứng với 3,76% tỷ lệ sở hữu tại Công ty Cổ phần Thương mại Xây dựng Phước Tân cho Công ty Cổ phần Xây dựng Thương mại và Xuất nhập khẩu Thái Tôn, với giá trị chuyển nhượng là 83.002.500.000 VND.
- Theo đó, tỷ lệ sở hữu của Công ty vào Công ty Cổ phần Thương mại Xây dựng Phước Tân giảm từ 19,88% xuống còn 11,33% và đã ghi nhận khoản lợi nhuận với giá trị 54.645.685.000 VND vào doanh thu hoạt động tài chính trong năm. Công ty đã thu toàn bộ giá trị chuyển nhượng trên.
- (4) Theo Nghị quyết HĐQT và hợp đồng chuyển nhượng, Công ty đã chuyển nhượng toàn bộ cổ phần tương ứng với 4,50% tỷ lệ sở hữu tại Công ty Cổ phần May Tiến Phát cho Công ty Cổ phần Thương Tín Tàu Cuộc với giá trị chuyển nhượng là 18.231.417.000 VND và ghi nhận khoản lợi nhuận với giá trị 418.093 VND vào doanh thu hoạt động tài chính trong năm. Công ty đã thu được toàn bộ giá trị chuyển nhượng trên.
- (5) Theo Nghị quyết HĐQT và hợp đồng chuyển nhượng, Công ty đã chuyển nhượng toàn bộ cổ phần tương ứng với 11,165% tỷ lệ sở hữu tại Công ty Cổ phần Khu công nghiệp Thành Thành Công cho Công ty Cổ phần Đầu tư Thành Thành Tín với giá trị chuyển nhượng là 592.620.479.600 VND và ghi nhận khoản lợi nhuận với giá trị 198.433.779.600 VND vào doanh thu hoạt động tài chính trong năm. Đến thời điểm lập báo cáo này, Công ty đã thu được 573.214.771.200 VND.
- (6) Theo Nghị quyết HĐQT và hợp đồng nhận chuyển nhượng, Công ty đã hoàn tất việc nhận chuyển nhượng 1,1% cổ phần trong Công ty Cổ phần Toàn Hai Ván từ Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản Long An và 9,009% cổ phần từ Công ty Cổ phần Đầu tư Thành Thành Tín với giá trị nhận chuyển nhượng lần lượt là 105.606.600.000 VND và 573.000.000.000 VND.
- (*) Giá trị hợp lý tại thời điểm 31 tháng 12 năm 2024 của các khoản đầu tư vào các đơn vị chưa đại chúng đến thời điểm hiện tại vẫn chưa có hướng dẫn cụ thể và thông nhất về phương pháp xác định giá trị hợp lý trong kế toán của các khoản đầu tư này. Do vậy, Công ty trình bày giá trị hợp lý của các khoản đầu tư vào các công ty Con, công ty liên doanh, công ty liên kết và các khoản đầu tư vào đơn vị khác căn cứ vào báo cáo tài chính của công ty được đầu tư theo phương pháp giá gốc trừ dự phòng suy giảm.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

3. Phải thu của khách hàng ngắn hạn	31/12/2024		01/01/2024	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
Phải thu khách hàng là các bên liên quan (xem thuyết minh IX.3)	112.384.033.325	-	312.408.801.086	-
Công ty TNHH MTV Dịch vụ Công ích Quận 4 (i)	23.909.892.689	-	23.909.892.689	-
Các khách hàng khác	92.395.144.231	(7.715.093.571)	103.657.066.975	(19.020.751.496)
Cộng	228.689.070.245	(7.715.093.571)	439.975.760.750	(19.020.751.496)

(i) Khoản phải thu Công ty TNHH MTV Dịch vụ Công ích Quận 4 liên quan đến bán các vật tư cho dự án Belleza. Khoản này sẽ được cân trừ với phần phải trả về thi công xây dựng cho Công ty TNHH MTV Dịch vụ Công ích Quận 4 khi dự án được nghiệm thu, quyết toán.

4. Trả trước cho người bán	31/12/2024		01/01/2024	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
a. Ngắn hạn	391.562.390.855	-	812.146.678.135	-
Trả trước người bán là các bên liên quan (xem thuyết minh IX.3)	84.328.422.212	-	414.080.480.189	-
Công ty Cổ phần Nội Thất 68 (1)	260.738.181.800	-	52.978.181.800	-
Công ty TNHH Đầu tư Sabeco HP (2)	-	-	227.355.785.711	-
Các nhà cung cấp khác	46.495.786.843	-	117.732.230.435	-
b. Dài hạn	242.386.417.634	-	-	-
Công ty TNHH Đầu tư Sabeco HP (2)	227.355.785.711	-	-	-
Các nhà cung cấp khác	15.030.631.923	-	-	-
Cộng	633.948.808.489	-	812.146.678.135	-

(1) Trong đó, đang bao gồm: khoản ứng trước cho Công ty Cổ phần Nội thất 68 theo Hợp đồng dịch vụ tổ chức sự kiện để thực hiện dịch vụ tổ chức sự kiện nhằm quảng bá, giới thiệu và tổ chức bán hàng sản phẩm Nhà phố thương mại thuộc dự án Khu phức hợp Vịnh Đầm tọa lạc tại Tổ 11, ấp Suối Lớn, xã Dương Tơ, thành phố Phú Quốc, tỉnh Kiên Giang. Đến thời điểm lập báo cáo này, Công ty đã ứng trước cho Công ty Cổ phần Nội thất 68 để thực hiện hợp đồng với số tiền 51.458.800.000 VND.

Khoản ứng trước cho Công ty Cổ phần Nội Thất 68 theo Hợp đồng hứa chuyển nhượng, hứa nhận chuyển nhượng vốn góp để nhận chuyển nhượng 49% vốn điều lệ tại Công ty TNHH Đầu tư Kinh doanh An Việt. Đến thời điểm lập báo cáo này, Công ty đã ứng trước số tiền 207.760.000.000 VND.

(2) Khoản ứng trước được phân loại dài hạn cho Công ty TNHH Đầu tư Sabeco HP theo các Thỏa thuận Nguyên tắc để mua sản phẩm hình thành trong tương lai đối với 74% tổng số lượng sản phẩm của dự án Charmigton Iris, tọa lạc tại số 76, đường Tôn Thất Thuyết, phường 16, quận 4, thành phố Hồ Chí Minh.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

5. Phải thu về cho vay ngắn hạn	31/12/2024		01/01/2024	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
Phải thu về cho vay là các bên liên quan (xem thuyết minh IX.3) (1)	748.019.712.000	-	71.166.000.000	-
Công ty TNHH Đầu tư Kinh doanh An Việt (2)	384.833.500.000	-	2.000.000.000	-
Công ty Cổ phần Thực phẩm CJ Cầu Tre (3)	156.000.000.000	-	156.000.000.000	-
Các tổ chức khác	73.800.694.445	-	142.846.494.445	-
Cộng	1.362.653.906.445	-	372.012.494.445	-

(1) Khoản cho Công ty Cổ phần May Tiến Phát và Công ty Cổ phần Thương Tín Tàu Cuốc vay theo các hợp đồng vay vốn và các phụ lục đính kèm. Số dư tại ngày 31/12/2024 lần lượt là 612.802.712.000 VND và 135.217.000.000 VND.

Trong đó, khoản cho Công ty Cổ phần May Tiến Phát vay đang được đảm bảo bằng cổ phần của một bên liên quan.

(2) Khoản cho Công ty TNHH Đầu tư Kinh doanh An Việt vay theo các hợp đồng vay vốn và các phụ lục đính kèm. Thời hạn đáo hạn: 12 tháng. Số dư tại ngày 31/12/2024 là 384.833.500.000 VND. Đến thời điểm lập báo cáo này, Công ty đã thu được khoản gốc là 255.090.000.000 VND.

(3) Khoản cho Công ty Cổ phần Thực phẩm CJ Cầu Tre vay theo hợp đồng vay và phụ lục đính kèm. Thời hạn đáo hạn: 12 tháng. Số dư tại ngày 31/12/2024 là 156.000.000.000 VND.

Tất cả các khoản cho vay trên có lãi suất dao động từ 8,5%/năm đến 12%/năm (tại ngày 31 tháng 12 năm 2023: từ 10%/năm đến 14,6%/năm).

6. Phải thu khác	31/12/2024		01/01/2024	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
a. Ngắn hạn	363.802.162.081	(4.604.229.924)	767.574.892.853	(3.577.408.006)
Phải thu về lãi tiền gửi và lãi cho vay (1)	196.816.435.828	-	372.545.980.419	-
Phải thu lãi từ hợp tác kinh doanh	-	-	122.949.704.477	-
Tạm ứng cho nhân viên	38.313.905.832	-	21.532.528.952	-
Phải thu ủy thác đầu tư	38.603.753.916	-	84.493.391.551	-
Phải thu cổ tức, lợi nhuận được chia	12.663.619.640	-	102.020.247.879	-
Phải thu từ góp vốn hợp tác kinh doanh	35.971.173.667	-	24.728.173.667	-
Ký cược, ký quỹ	176.400.000	-	294.400.000	-
Các khoản phải thu khác	41.256.873.198	(4.604.229.924)	39.010.465.908	(3.577.408.006)

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

6. Phải thu khác (tiếp theo)	31/12/2024		01/01/2024	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
b. Dài hạn	1.548.719.998.803		611.820.816.858	
Phải thu từ góp vốn hợp tác kinh doanh (2,3)	1.343.625.496.992	-	555.481.847.398	-
Đặt cọc để thực hiện dự án (4)	42.000.000.000	-	42.000.000.000	-
Ký quỹ, ký cược (5)	163.094.501.811	-	14.338.969.460	-
Cộng (*)	1.912.522.160.884	(4.604.229.924)	1.379.395.709.711	(3.577.408.006)
(*) Trong đó:				
Phải thu khác là các bên liên quan (xem thuyết minh IX.3)	1.463.692.112.815	-	1.006.681.186.430	-
Phải thu các đối tượng khác	448.830.048.069	(4.604.229.924)	372.714.523.281	(3.577.408.006)
Cộng	1.912.522.160.884	(4.604.229.924)	1.379.395.709.711	(3.577.408.006)

(1) Đến ngày lập báo cáo này, trong tổng số dư lãi cho vay lũy kế tính đến ngày 31/12/2024, các bên đi vay đã thanh toán cho Công ty số tiền là 25.636.391.031 VND. Số dư lãi cho vay liên quan đến Công ty Cổ phần May Tiến Phát đã được đảm bảo bằng cổ phần của một bên liên quan.

(2) Khoản đầu tư hợp tác với Công ty Cổ phần Toàn Hải Vân theo Thỏa thuận Hợp tác góp vốn đầu tư khu phức hợp Vịnh Đầm tọa lạc xã Dương tơ và phường An Thới, thành phố Phú Quốc, tỉnh Kiên Giang, Việt Nam. Công ty đã sử dụng toàn bộ nguồn thu từ phát hành trái phiếu trong năm để thực hiện hợp tác đầu tư dự án trên. Vì vậy, hai bên đã thỏa thuận các chi phí liên quan đến phát hành trái phiếu và chi phí sử dụng vốn trái phiếu phát sinh trong thời hạn hợp tác được ghi nhận là chi phí chung của khoản hợp tác trên. Tổng giá trị vốn góp và chi phí chung của khoản hợp tác tại ngày 31/12/2024 là 1.136.721.824.062 VND

(3) Khoản đầu tư hợp tác với Công ty Cổ phần Thương mại Nguyễn Kim Đà Nẵng theo Thỏa thuận Hợp tác góp vốn đầu tư để phát triển dự án Trung tâm cao ốc phức hợp Nguyễn Kim. Trong năm, hai bên đã hoàn tất việc thanh lý Thỏa thuận hợp tác trên theo biên bản chấm dứt thỏa thuận Hợp tác góp vốn đầu tư ngày 12/11/2024. Số dư góp vốn tại ngày 31/12/2024 là 180.000.000.000 VND. Đến thời điểm lập báo cáo này, Công ty đã thu hồi toàn bộ số tiền hợp tác trên.

(4) Khoản đặt cọc theo Hợp đồng hợp tác kinh doanh với Công ty Cổ phần Đầu tư và Vận tải Việt Nam từ năm 2012 để thực hiện dự án Charmington La Pointe trên quy mô diện tích 5.055,1 m² tại quận 10, thành phố Hồ Chí Minh.

(5) Đây là khoản đặt cọc để thuê kho của Công ty Cổ phần Xây dựng Thương mại và Xuất nhập khẩu Thái Tôn với diện tích 38.705m² tại 301 đường ĐT 743, KP Đồng An, phường Hòa Bình, thành phố Thuận An, tỉnh Bình Dương. Thời hạn cho thuê là 7 năm. Tính tới thời điểm hiện tại, Công ty Cổ phần Xây dựng Thương mại và Xuất nhập khẩu Thái Tôn đã đặt cọc 154.723.527.011 VND

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

8. Hàng tồn kho	31/12/2024		01/01/2024	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
Công cụ dụng cụ	980.414.648	(980.414.648)	980.414.648	(980.414.648)
Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang (i)	989.857.344.829	-	1.308.703.950.661	-
Hàng hóa bất động sản (ii)	1.076.165.963.014	-	845.649.296.423	-
Cộng	2.067.003.722.491	(980.414.648)	2.155.333.661.732	(980.414.648)

(i) Trong năm, Công ty không có chi phí lãi vay vốn hoá vào chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang. Chi phí lãi vay được vốn hóa trong năm 2023 là 9.018.575.334 VND.

(ii) Hàng hóa bất động sản của Công ty chủ yếu là các sản phẩm thuộc dự án Selavia Phú Quốc.

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2024, các quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và các tài sản khác gắn liền với các dự án được dùng làm tài sản đảm bảo cho các khoản vay tại các Ngân hàng TMCP (xem thuyết minh số V.21).

9. Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang dài hạn	31/12/2024	01/01/2024
Các công trình, dự án khác (*)	14.242.923.404	-
Cộng	14.242.923.404	-

(*) Một số công trình, dự án khác đã chậm tiến độ thực hiện dự án trên 12 tháng nên được phân loại từ chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang ngắn hạn qua.

- Giá trị hàng tồn kho dùng để thế chấp, cầm cố bảo đảm các khoản nợ phải trả tại thời điểm cuối năm: không có.

10. Tài sản cố định hữu hình

Khoản mục	Máy móc thiết bị	Phương tiện vận tải	Thiết bị dụng cụ quản lý	Tổng cộng
Nguyên giá				
Số dư đầu năm	525.124.990	-	11.580.291.834	12.105.416.824
<i>Mua trong năm</i>	-	-	54.000.000	54.000.000
<i>Chuyển từ thuê tài chính</i>	-	2.426.950.909	-	2.426.950.909
<i>Thanh lý, nhượng bán</i>	(37.960.000)	(1.262.300.000)	(974.890.979)	(2.275.150.979)
Số dư cuối năm	487.164.990	1.164.650.909	10.659.400.855	12.311.216.754
Giá trị hao mòn lũy kế				
Số dư đầu năm	525.124.990	-	11.245.871.179	11.770.996.169
<i>Chuyển từ thuê tài chính</i>	-	939.580.109	-	939.580.109
<i>Khấu hao trong năm</i>	-	256.542.987	132.171.908	388.714.895
<i>Thanh lý, nhượng bán</i>	(37.960.000)	(586.067.857)	(959.133.402)	(1.583.161.259)
Số dư cuối năm	487.164.990	610.055.239	10.418.909.685	11.516.129.914
Giá trị còn lại				
Số dư đầu năm	-	-	334.420.655	334.420.655
Số dư cuối năm	-	554.595.670	240.491.170	795.086.840

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

- Nguyên giá tài sản cố định cuối năm đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng: 10.681.859.845 VND.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

11. Tài sản cố định thuê tài chính

Khoản mục	Phương tiện vận tải	Tổng cộng
Nguyên giá		
Số dư đầu năm	4.963.043.637	4.963.043.637
<i>Chuyển sang tài sản cố định</i>	(2.426.950.909)	(2.426.950.909)
Số dư cuối kỳ	2.536.092.728	2.536.092.728
Giá trị hao mòn lũy kế		
Số dư đầu năm	1.603.794.869	1.603.794.869
<i>Khấu hao trong năm</i>	362.298.960	362.298.960
<i>Chuyển sang tài sản cố định</i>	(939.580.109)	(939.580.109)
Số dư cuối năm	1.026.513.720	1.026.513.720
Giá trị còn lại		
Số dư đầu năm	3.359.248.768	3.359.248.768
Số dư cuối năm	1.509.579.008	1.509.579.008

12. Tài sản cố định vô hình

Khoản mục	Quyền sử dụng đất	Phần mềm	Tổng cộng
Nguyên giá			
Số dư đầu năm	90.175.781.818	20.731.835.147	110.907.616.965
<i>Mua trong năm</i>	-	93.900.000	93.900.000
<i>Thanh lý, nhượng bán</i>	(90.175.781.818)	-	(90.175.781.818)
<i>Giảm khác</i>	-	(86.962.500)	(86.962.500)
Số dư cuối năm	-	20.825.735.147	20.738.772.647
Giá trị hao mòn lũy kế			
Số dư đầu năm	-	10.963.023.559	10.963.023.559
<i>Khấu hao trong năm</i>	-	2.647.636.340	2.647.636.340
Số dư cuối năm	-	13.610.659.899	13.610.659.899
Giá trị còn lại			
Số dư đầu năm	90.175.781.818	9.768.811.588	99.944.593.406
Số dư cuối năm	-	7.215.075.248	7.128.112.748

- Giá trị còn lại của tài sản cố định vô hình đã dùng để thế chấp, cầm cố đảm bảo các khoản vay: không có.

- Nguyên giá tài sản cố định vô hình cuối năm đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng: 1.046.887.000 VND.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

13. Bất động sản đầu tư

Khoản mục	Nhà cửa và vật kiến trúc (*)	Tổng cộng
Nguyên giá		
Số dư đầu năm	714.638.757.004	714.638.757.004
<i>Thanh lý, nhượng bán</i>	(16.518.558.367)	(16.518.558.367)
Số dư cuối năm	698.120.198.637	698.120.198.637
Giá trị hao mòn lũy kế		
Số dư đầu năm	114.770.611.813	114.770.611.813
<i>Khấu hao trong năm</i>	27.514.106.493	27.514.106.493
<i>Thanh lý, nhượng bán</i>	(5.712.668.093)	(5.712.668.093)
Số dư cuối năm	136.572.050.213	136.572.050.213
Giá trị còn lại		
Số dư đầu năm	599.868.145.191	599.868.145.191
Số dư cuối năm	561.548.148.424	561.548.148.424

(*) Công ty dùng một phần giá trị ghi sổ của bất động sản đầu tư này để thế chấp cho các khoản vay ngắn hạn và vay dài hạn từ các Ngân hàng (xem thuyết minh số V.21 - Vay và nợ thuê tài chính).

Đến thời điểm lập báo cáo này, Công ty chưa thực hiện việc xác định giá trị hợp lý của bất động sản đầu tư này nên giá trị hợp lý của bất động sản đầu tư tại ngày 31 tháng 12 năm 2024 chưa được trình bày trên Bản thuyết minh báo cáo tài chính riêng này. Ban Tổng Giám đốc Công ty tin rằng giá trị hợp lý của bất động sản này sẽ cao hơn nhiều so với giá mua ban đầu nếu được yêu cầu xác định giá trị hợp lý.

14. Chi phí trả trước

	31/12/2024	01/01/2024
a. Ngắn hạn	12.054.729.598	6.864.169.107
Chi phí môi giới	-	4.779.400.003
Công cụ, dụng cụ	841.131.598	961.298.817
Chi phí thuê kho (1)	11.213.598.000	-
Chi phí trả trước khác	-	1.123.470.287
b. Dài hạn	482.059.295.144	428.989.238.891
Chi phí môi giới, nhà mẫu	375.957.127.566	354.287.825.047
Chi phí thuê đất, mặt bằng (2)	99.682.213.697	68.606.217.571
Công cụ, dụng cụ	4.243.918.944	6.095.196.273
Chi phí trả trước khác	2.176.034.937	-
Cộng	494.114.024.742	435.853.407.998

(1) Đây là khoản chi phí thuê kho tại Lô D và O2, KCN Sóng Thần 1, Thành phố Dĩ An, tỉnh Bình Dương của Công ty Cổ phần Khai thác và Quản lý Khu công nghiệp Đặng Huỳnh. Thời gian thuê là: từ 01/10/2024 đến 30/6/2025.

(2) Chi phí thuê đất, thuê mặt bằng tại các dự án với thời hạn thuê từ 10 năm đến 37 năm.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

15. Phải trả người bán ngắn hạn	31/12/2024		01/01/2024	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
Phải trả người bán là các bên liên quan (xem thuyết minh IX.3)	152.717.746.378	152.717.746.378	74.917.319.998	74.917.319.998
Công ty TNHH Đầu Tư và Xây Dựng Unicons	47.093.792.405	47.093.792.405	-	-
Các nhà cung cấp khác	112.590.588.328	112.590.588.328	119.928.911.433	119.928.911.433
Cộng	312.402.127.111	312.402.127.111	194.846.231.431	194.846.231.431

16. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	31/12/2024	01/01/2024
	Người mua trả tiền trước là các bên liên quan (xem thuyết minh (IX.3) (1)	459.033.449.797
Công ty Cổ phần Nội thất 68 (2)	142.720.245.715	-
Công ty Cổ phần Xây dựng và Kết cấu thép Đại Tín	57.000.000.000	57.000.000.000
Các khách hàng khác (3)	150.324.393.018	328.509.060.152
Cộng	809.078.088.530	529.142.509.949

(1) Trong đó đang bao gồm: khoản nhận trả trước từ Công ty Cổ phần Thương Tín Tàu Cuốc theo Hợp đồng hứa mua hứa bán để mong muốn nhận chuyển nhượng 20% vốn điều lệ của Công ty Cổ phần Đầu tư Kinh doanh Bất động sản Hùng Anh Năm. Đến ngày 31/12/2024, Công ty đã nhận trả trước với số tiền 315.400.000.000 VND.

(2) Khoản nhận trả tiền trước từ Công ty Cổ phần Nội thất 68 theo Hợp đồng mua bán hàng hoá để cung cấp hàng hoá bao gồm vật tư và máy móc thiết bị phục vụ cho công tác thi công xây dựng và lắp đặt thiết bị theo nhu cầu của Công ty. Đến ngày 31/12/2024, Công ty còn nhận trả trước từ Công ty Cổ phần Nội thất 68 là 142.720.242.715 VND.

(3) Số dư này chủ yếu thể hiện các khoản thanh toán theo tiến độ hợp đồng từ khách hàng mua nhà và căn hộ thuộc các dự án đang được thi công xây dựng của Công ty. Công ty sẽ bàn giao nhà và căn hộ cho khách hàng sau khi hoàn thành xây dựng và ghi nhận doanh thu tương ứng.

17. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước

a. Phải nộp	01/01/2024	Số phải nộp trong năm	Số đã thực nộp trong năm	31/12/2024
	Thuế giá trị gia tăng	1.213.949.060	1.141.508.905	872.516.270
Thuế thu nhập doanh nghiệp	-	15.548.466.308	954.248.041	14.594.218.267
Thuế thu nhập cá nhân	3.716.575.796	7.309.009.354	9.505.857.905	1.519.727.245
Các loại thuế khác	564.337.890	3.755.617.820	4.247.184.293	72.771.417
Cộng	5.494.862.746	27.754.602.387	15.579.806.509	17.669.658.624
b. Khấu trừ	01/01/2024	Tăng trong năm	Giảm trong năm	31/12/2024
Thuế giá trị gia tăng	108.179.476.029	20.341.085.386	40.945.633.436	87.574.927.979
Cộng	108.179.476.029	20.341.085.386	40.945.633.436	87.574.927.979

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

	31/12/2024	01/01/2024
18. Chi phí phải trả ngắn hạn		
a. Ngắn hạn	317.629.757.437	328.429.689.459
Chi phí xây dựng dự án	236.881.726.284	242.872.822.466
Chi phí lãi vay	42.779.948.045	47.326.020.290
Chi phí phải trả khác	37.968.083.108	38.230.846.703
b. Dài hạn	86.016.987.675	86.016.987.675
Chi phí thuê đất và chia lợi nhuận cố định (*)	86.016.987.675	86.016.987.675
Cộng	403.646.745.112	414.446.677.134
(*) Đây là khoản trích trước chi phí thuê đất và chia lợi nhuận cố định với Công ty Cổ phần Đầu tư và Vận tải Việt Nam theo Hợp đồng hợp tác kinh doanh liên quan đến phần dự án Charmington La Pointe đã hoàn thành và đưa vào cho thuê.		
19. Doanh thu chưa thực hiện	31/12/2024	01/01/2024
a. Ngắn hạn	92.484.087.626	4.197.474.956
Tiền cho thuê nhận trước	92.484.087.626	4.197.474.956
b. Dài hạn	178.184.337.691	128.631.830.483
Tiền cho thuê nhận trước	127.922.332.695	128.631.830.483
Dịch vụ khác	50.262.004.996	-
Cộng	270.668.425.317	132.829.305.439
20. Phải trả khác	31/12/2024	01/01/2024
a. Ngắn hạn	705.926.202.803	719.320.204.977
Tiền nhận đặt cọc mua căn hộ (1)	447.431.465.994	460.403.087.732
Các khoản được chi hộ, thu hộ	139.856.014.647	139.856.014.647
Phải trả lãi vay	49.619.646.610	32.717.898.298
Quỹ bảo trì chung cư	25.848.106.963	28.468.986.689
Nhận ký quỹ, ký cược	26.297.363.150	26.155.075.350
Phải trả về chuyển nhượng cổ phần	-	10.198.197.796
Nhận góp vốn hợp tác kinh doanh	3.707.395.000	3.707.395.000
Các khoản phải trả, phải nộp khác	13.166.210.439	17.813.549.465
b. Dài hạn	58.644.109.794	73.838.464.176
Nhận ký quỹ, ký cược	58.644.109.794	48.615.464.176
Nhận góp vốn hợp tác kinh doanh	-	25.223.000.000
Cộng (*)	764.570.312.597	793.158.669.153
(*) Trong đó:		
Phải trả khác là các bên liên quan (xem thuyết minh IX.3)	261.337.262.514	238.664.457.100
Phải trả các đối tượng khác	503.233.050.083	554.494.212.053
Cộng	764.570.312.597	793.158.669.153

(1) Đây là tiền nhận đặt cọc mua các sản phẩm bất động sản từ các dự án của Công ty.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

21. Vay và nợ thuê tài chính	31/12/2024		01/01/2024	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
a. Vay ngắn hạn	1.267.055.852.935	1.267.055.852.935	1.089.718.504.089	1.089.718.504.089
Vay từ cá nhân và tổ chức (1)	565.342.126.842	565.342.126.842	428.821.926.287	428.821.926.287
Vay từ các bên liên quan (2)	473.087.694.783	473.087.694.783	386.521.500.000	386.521.500.000
Vay từ các Ngân hàng (3)	228.626.031.310	228.626.031.310	274.375.077.802	274.375.077.802
b. Vay dài hạn đến hạn trả	276.042.469.915	276.042.469.915	376.940.154.814	376.940.154.814
Vay từ các Ngân hàng (3)	275.877.936.600	275.877.936.600	376.074.465.999	376.074.465.999
Nợ thuê tài chính dài hạn (4)	164.533.315	164.533.315	865.688.815	865.688.815
c. Vay dài hạn	1.416.422.830.342	1.416.422.830.342	972.459.066.459	972.459.066.459
Vay từ các Ngân hàng (3)	562.422.830.342	562.422.830.342	972.294.533.144	972.294.533.144
Vay từ cá nhân và tổ chức (1)	4.000.000.000	4.000.000.000	-	-
Nợ thuê tài chính dài hạn (4)	-	-	164.533.315	164.533.315
Trái phiếu (5)	850.000.000.000	850.000.000.000	-	-
Cộng	2.959.521.153.192	2.959.521.153.192	2.439.117.725.362	2.439.117.725.362

(1) Các khoản vay từ các cá nhân và tổ chức là những khoản vay tín chấp để bổ sung vốn lưu động với lãi suất dao động từ 4,4%/năm đến 11,7%/năm (tại ngày 31 tháng 12 năm 2023: từ 5,05%/năm đến 13%/năm).

(2) Thuyết minh chi tiết các khoản vay từ các bên liên quan

Bên cho vay	Thời hạn vay	Số dư (VND)	Hình thức đảm bảo
Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Bất động sản Đông Sài Gòn	Từ 16/8/2024 đến 16/8/2025	23.127.000.000	Tín chấp
Công ty Cổ phần Đầu tư Thành Thành Công	Theo từng lần giải ngân	22.280.000.000	Tín chấp
Công ty Cổ phần Khu công nghiệp Thành Thành Công	Từ 25/6/2024 đến 25/6/2025	163.857.386.180	Tín chấp
Công ty Cổ phần Khai thác và Quản lý KCN Đặng Huỳnh	Từ 26/12/2024 đến 26/12/2025	226.335.000.000	Tín chấp
Công ty Cổ phần Đầu tư Hạ tầng Cụm Công nghiệp Tân Hội	Từ 13/12/2024 đến 13/6/2025	11.560.000.000	Tín chấp
Bà Huỳnh Bích Ngọc	Tự động tái tục	16.666.500.000	Tín chấp
Công ty Cổ phần Mai Lan	Từ 16/12/2024 đến 16/12/2025	9.261.808.603	Tín chấp

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

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

Các khoản vay từ các bên liên quan trên có lãi suất dao động từ 7,5%/năm đến 12%/năm (tại ngày 31 tháng 12 năm 2023: từ 8%/năm đến 13%/năm).

(3) Thuyết minh chi tiết các khoản vay từ các Ngân hàng

Bên cho vay	Thời hạn vay	Số dư (VND)	Hình thức đảm bảo
Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam	Từ 01/2025 đến 12/2025	198.401.638.562	- Tiền gửi có kỳ hạn của Công ty và quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại quận Tân Phú, thành phố Hồ Chí Minh của một bên liên quan. - Thửa đất tại ấp Suối Lớn, xã Dương Tơ, thành phố Phú Quốc, tỉnh Kiên Giang thuộc sở hữu của một bên thứ ba.
Ngân hàng TMCP Công Thương Việt Nam	Từ 03/2025 đến 06/2025	23.927.234.267	Quyền sử dụng đất; Quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất tại huyện Cần Giuộc, tỉnh Long An của một bên liên quan.
Ngân hàng TMCP Phát Triển Tp.HCM (*)	Tháng 1/2025	2.923.717.510	Thửa đất số 523, tờ bản đồ số 40, phường Phú Thuận, quận 7, thành phố Hồ Chí Minh thuộc sở hữu của một bên thứ ba.
Ngân hàng TMCP Nam Á	Từ 09/2024 đến 09/2031	94.980.440.971	Quyền và lợi ích được hưởng từ quyền bồi thường, giải phóng mặt bằng để thực hiện dự án tại Quận 5 và cổ phiếu của một bên liên quan.
Ngân hàng TMCP Phương Đông	Từ 06/2020 đến 10/2030	746.693.766.942	Quyền sử dụng đất; tài sản hình thành trong tương lai phát sinh từ Hợp đồng thuê đất tại dự án Trung Tâm Thương mại TTC Plaza Đức Trọng thuộc sở hữu của một bên thứ ba; cổ phần của một bên thứ ba; quyền sử dụng đất tại xã Dương Tơ, huyện Phú Quốc, tỉnh Kiên Giang thuộc sở hữu của một bên liên quan. Quyền tài sản phát sinh từ Hợp đồng mua bán giữa Công ty và bên liên quan; Dự án khu phức hợp Vịnh Đầm thuộc sở hữu của một bên liên quan.

Các khoản vay từ các Ngân hàng TMCP trên có lãi suất dao động từ 10,2%/năm đến 11,9%/năm (tại ngày 31 tháng 12 năm 2023: từ 11,4%/năm đến 13%/năm).

(*) Đến thời điểm lập báo cáo này, Công ty đã thanh toán toàn bộ khoản vay này.

(4) Nợ thuê tài chính từ Công ty TNHH MTV Cho thuê Tài chính Ngân hàng TMCP Ngoại Thương Việt Nam - chi nhánh thành phố Hồ Chí Minh để mua tài sản cố định.

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

Mẫu số B 09 - DN

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

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

(5) Thuyết minh chi tiết trái phiếu

Đơn vị báo lãnh/tư vấn phát hành	Ngày phát hành	Thời gian thanh toán	Lãi suất (%/năm)	Số dư trái phiếu (VND)	Mục đích phát hành	Tài sản đảm bảo
Ngân hàng TMCP Phương Đông	30/12/2024	60 tháng kể từ ngày phát hành	8,5%	850.000.000.000	Đầu tư một phần Dự án Khu phức hợp Vịnh Đầm là Khu Resort nghỉ dưỡng A4-1 và Đất phức hợp dịch vụ du lịch - lưu trú B1-9 thuộc Dự án Khu phức hợp Vịnh Đầm tại địa điểm xã Dương Tơ và phường An Thới, thành phố Phú Quốc, tỉnh Kiên Giang thuộc sở hữu của Công ty Toàn Hải Vân (bên liên do Công ty Cổ phần Toàn Hải Vân là Chủ Đầu tư.	Quyền sử dụng đất thuộc dự án Khu phức hợp Vịnh Đầm, xã Dương Tơ, phường An Thới, thành phố Phú Quốc, tỉnh Kiên Giang thuộc sở hữu của Công ty Toàn Hải Vân (bên liên quan)

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐỊA ỐC SÀI GÒN THƯƠNG TÍN

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

V.22. Vốn chủ sở hữu

a. Bảng đối chiếu biến động của Vốn chủ sở hữu

Khoản mục	Vốn góp của chủ sở hữu	Thặng dư vốn cổ phần	Quỹ khác	Quỹ đầu tư phát triển	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	Cộng
Số dư tại 01/01/2023	3.956.617.750.000	333.103.781.211	24.890.292.522	152.607.772.601	303.248.012.082	4.770.467.608.416
Lợi nhuận trong năm	-	-	-	-	151.849.746.239	151.849.746.239
Số dư tại 31/12/2023	3.956.617.750.000	333.103.781.211	24.890.292.522	152.607.772.601	455.097.758.321	4.922.317.354.655
Số dư tại 01/01/2024	3.956.617.750.000	333.103.781.211	24.890.292.522	152.607.772.601	455.097.758.321	4.922.317.354.655
Phát hành cổ phiếu để hoán đổi nợ (*)	349.332.610.000	(470.000.000)	-	-	-	348.862.610.000
Lợi nhuận trong năm	-	-	-	-	56.758.312.730	56.758.312.730
Chi hoạt động của HĐQT	-	-	-	-	(4.800.000.000)	(4.800.000.000)
Số dư tại 31/12/2024	4.305.950.360.000	332.633.781.211	24.890.292.522	152.607.772.601	507.056.071.051	5.323.138.277.385

(*) Theo các Nghị quyết Hội đồng Quản trị quyết nghị thông qua việc đăng ký phát hành cổ phiếu riêng lẻ để hoán đổi nợ, với giá trị hoán đổi là 34.933.261 cổ phiếu, do đó số cổ phần của Công ty tăng lên từ 395.661.775 cổ phần lên 430.595.036 cổ phần. Đến hiện tại, Công ty đã hoàn tất việc tăng vốn.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

22. Vốn chủ sở hữu (tiếp theo)

	Năm 2024	Năm 2023
b. Các giao dịch về vốn với các chủ sở hữu và phân phối cổ tức, chia lợi nhuận		
Vốn góp của chủ sở hữu	4.305.950.360.000	3.956.617.750.000
<i>Vốn góp đầu năm</i>	3.956.617.750.000	3.956.617.750.000
<i>Vốn góp tăng trong năm</i>	349.332.610.000	-
<i>Vốn góp cuối năm</i>	4.305.950.360.000	3.956.617.750.000
Cổ tức, lợi nhuận đã chia	-	-
c. Cổ phiếu	31/12/2024	01/01/2024
Số lượng cổ phiếu được phép phát hành	430.595.036	395.661.775
Số lượng cổ phiếu đã phát hành và góp vốn	430.595.036	395.661.775
<i>Cổ phiếu phổ thông</i>	430.595.036	395.661.775
Số lượng cổ phiếu đang lưu hành	430.595.036	395.661.775
<i>Cổ phiếu phổ thông</i>	430.595.036	395.661.775
<i>Mệnh giá cổ phiếu đang lưu hành: đồng Việt Nam/cổ phiếu.</i>	10.000	10.000

23. Các khoản mục ngoài Bảng cân đối kế toán

Ngoại tệ các loại	31/12/2024		01/01/2024	
	Số lượng	Giá trị (VND)	Số lượng	Giá trị (VND)
USD	\$ 11,80	298.666	\$ 38,20	849.644
Cộng	11,80	298.666	38,20	849.644

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

	Năm 2024	Năm 2023
1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ		
Doanh thu từ dịch vụ kinh doanh bất động sản	377.907.410.573	109.407.672.886
Doanh thu từ dịch vụ cho thuê	104.280.843.972	104.522.639.538
Doanh thu từ bán hàng hóa	104.086.335.492	49.316.827.135
Doanh thu từ dịch vụ khác	97.938.794.827	24.104.134.611
Cộng	684.213.384.864	287.351.274.170
2. Các khoản giảm trừ doanh thu	Năm 2024	Năm 2023
Hàng bán bị trả lại	-	72.740.956
Giảm giá hàng bán	1.049.691.125	-
Cộng	1.049.691.125	72.740.956

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ

Doanh thu thuần từ dịch vụ kinh doanh bất động sản

	Năm 2024	Năm 2023
Doanh thu thuần từ dịch vụ kinh doanh bất động sản	377.907.410.573	109.407.672.886
Doanh thu thuần từ dịch vụ cho thuê	104.280.843.972	104.522.639.538
Doanh thu thuần từ bán hàng hóa	103.036.644.367	49.244.086.179
Doanh thu thuần từ dịch vụ khác	97.938.794.827	24.104.134.611
Cộng	683.163.693.739	287.278.533.214

Doanh thu thuần từ dịch vụ cho thuê

Doanh thu thuần từ bán hàng hóa

Doanh thu thuần từ dịch vụ khác

Cộng**4. Giá vốn hàng bán**

Giá vốn từ dịch vụ kinh doanh bất động sản

	Năm 2024	Năm 2023
Giá vốn từ dịch vụ kinh doanh bất động sản	512.175.225.134	75.102.963.651
Giá vốn từ dịch vụ cho thuê	59.668.564.468	45.873.905.645
Giá vốn từ bán hàng hóa	104.058.949.715	43.411.522.602
Giá vốn từ dịch vụ khác	73.642.965.005	22.267.220.313
Cộng	749.545.704.322	186.655.612.211

Giá vốn từ dịch vụ cho thuê

Giá vốn từ bán hàng hóa

Giá vốn từ dịch vụ khác

Cộng**5. Doanh thu hoạt động tài chính**

Lãi tiền gửi

	Năm 2024	Năm 2023
Lãi tiền gửi	5.703.973.893	4.902.841.624
Lãi cho vay	87.435.849.532	61.170.229.198
Lãi từ hợp đồng hợp tác kinh doanh	56.520.153.992	79.283.739.174
Lãi chuyển nhượng vốn	270.294.690.912	52.387.509.082
Cổ tức, lợi nhuận được chia	25.341.329.840	175.726.988.600
Cộng	445.295.998.169	373.471.307.678

Lãi cho vay

Lãi từ hợp đồng hợp tác kinh doanh

Lãi chuyển nhượng vốn

Cổ tức, lợi nhuận được chia

Cộng**6. Chi phí tài chính**

Chi phí lãi vay

	Năm 2024	Năm 2023
Chi phí lãi vay	256.067.656.994	240.935.732.603
Phân chia lợi nhuận hợp tác kinh doanh	5.136.964.925	2.794.482.331
Hoàn nhập dự phòng tổn thất đầu tư tài chính	(3.814.991.718)	(36.184.651.183)
Lỗ từ thanh lý các khoản đầu tư	70.918.855	3.112.502.442
Chi phí tài chính khác	2.281.343.866	3.779.850.804
Cộng	259.741.892.922	214.437.916.997

Phân chia lợi nhuận hợp tác kinh doanh

Hoàn nhập dự phòng tổn thất đầu tư tài chính

Lỗ từ thanh lý các khoản đầu tư

Chi phí tài chính khác

Cộng**7. Chi phí bán hàng và Chi phí quản lý doanh nghiệp****a. Chi phí bán hàng**

Chi phí nhân viên

	Năm 2024	Năm 2023
Chi phí nhân viên	6.954.732.713	8.596.796.153
Chi phí môi giới	8.630.855.758	2.367.027.909
Chi phí khấu hao tài sản cố định	1.273.963.849	1.273.963.849
Chi phí dịch vụ mua ngoài	1.919.032.208	2.239.625.486
Chi phí bằng tiền khác	157.098.526	966.486.254
Cộng	18.935.683.054	15.443.899.651

Chi phí môi giới

Chi phí khấu hao tài sản cố định

Chi phí dịch vụ mua ngoài

Chi phí bằng tiền khác

Cộng

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

	Năm 2024	Năm 2023
7. Chi phí bán hàng và Chi phí quản lý doanh nghiệp (tiếp theo)		
b. Chi phí quản lý doanh nghiệp		
Chi phí nhân viên	16.750.617.519	23.995.937.007
Chi phí đồ dùng văn phòng	157.045.243	528.379.052
Chi phí khấu hao tài sản cố định	2.683.531.048	3.466.674.771
Thuế, phí và lệ phí	873.300.188	94.612.743
Dự phòng/(Hoàn nhập) dự phòng phải thu khó đòi	(10.278.836.007)	20.444.990.576
Chi phí dịch vụ mua ngoài	18.039.351.658	31.935.490.205
Chi phí bằng tiền khác	2.541.158.482	3.952.490.093
Cộng	30.766.168.131	84.418.574.447
8. Thu nhập khác	Năm 2024	Năm 2023
Lãi từ ủy thác đầu tư	15.120.033.160	-
Thu nhập từ phạt vi phạm hợp đồng	517.044.000	5.310.851.932
Thu nhập từ thanh lý công cụ, dụng cụ	389.014.689	-
Thu nhập từ thanh lý tài sản cố định	261.224.070	124.331.917
Các khoản thu nhập khác	26.917.685	18.220.993
Cộng	16.314.233.604	5.453.404.842
9. Chi phí khác	Năm 2024	Năm 2023
Tiền phạt vi phạm hành chính	5.150.982.311	7.681.152.892
Tiền bồi thường do vi phạm hợp đồng	2.016.276.381	14.770.301.915
Các khoản chi phí khác	1.245.943.301	205.180.937
Cộng	8.413.201.993	22.656.635.744
10. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	Năm 2024	Năm 2023
1. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	77.371.275.090	142.590.606.684
2. Các khoản điều chỉnh tăng, giảm lợi nhuận kế toán để xác định thu nhập chịu thuế thu nhập doanh nghiệp:	22.442.283.733	(164.604.786.195)
Các khoản điều chỉnh tăng	47.783.613.573	11.122.202.405
+ Chi phí không được trừ	3.413.137.919	11.122.202.405
+ Chi phí lãi vay không được trừ theo ND 132	44.370.475.654	-
Các khoản điều chỉnh giảm	(25.341.329.840)	(175.726.988.600)
+ Cổ tức, lợi nhuận nhận được	(25.341.329.840)	(175.726.988.600)
3. Thu nhập chịu thuế năm hiện hành (1+2)	99.813.558.823	(22.014.179.511)
4. Lỗ năm trước chuyển sang	(29.104.084.850)	-
5. Thu nhập chịu thuế hiện hành sau khi kết chuyển lỗ các năm trước	70.709.473.973	(22.014.179.511)
6. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	14.141.894.795	-
7. Điều chỉnh chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp của các năm trước vào chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp năm nay	1.406.571.513	(4.194.643.503)
8. Tổng chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp trong năm (*)	15.548.466.308	(4.194.643.503)

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

10. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành (tiếp theo)

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

VII. MỤC TIÊU VÀ CHÍNH SÁCH QUẢN LÝ RỦI RO TÀI CHÍNH

Các rủi ro chính từ công cụ tài chính bao gồm rủi ro thị trường, rủi ro tín dụng và rủi ro thanh khoản.

Ban Tổng Giám đốc xem xét và áp dụng các chính sách quản lý cho những rủi ro nói trên như sau:

1. Rủi ro thị trường

Rủi ro thị trường là rủi ro mà giá trị hợp lý của các luồng tiền trong tương lai của một công cụ tài chính sẽ biến động theo những thay đổi của giá thị trường. Rủi ro thị trường có ba loại rủi ro: rủi ro lãi suất, rủi ro tiền tệ và rủi ro về giá khác, chẳng hạn như rủi ro về giá cổ phần. Công cụ tài chính bị ảnh hưởng bởi rủi ro thị trường bao gồm các khoản Tiền, phải thu khách hàng, phải thu về cho vay, phải thu khác, phải trả khách hàng, các khoản vay và nợ phải trả khác.

Các phân tích độ nhạy như được trình bày dưới đây liên quan đến tình hình tài chính của Công ty tại ngày 31 tháng 12 năm 2024 và ngày 31 tháng 12 năm 2023.

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

Khi tính toán các phân tích độ nhạy, Ban Tổng Giám đốc giả định rằng độ nhạy của các công cụ nợ sẵn sàng để bán trên bảng cân đối kế toán và các khoản mục có liên quan trong báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh bị ảnh hưởng bởi các thay đổi trong giả định về rủi ro thị trường tương ứng. Phép phân tích này được dựa trên các tài sản và nợ phải trả tài chính mà Công ty nắm giữ tại ngày 31 tháng 12 năm 2024 và ngày 31 tháng 12 năm 2023.

Rủi ro lãi suất

Rủi ro lãi suất là rủi ro mà giá trị hợp lý hoặc các luồng tiền trong tương lai của một công cụ tài chính sẽ biến động theo những thay đổi của lãi suất thị trường. Rủi ro thị trường do thay đổi lãi suất của Công ty chủ yếu liên quan đến khoản vay và nợ, tiền, các khoản cho vay và các khoản tiền gửi ngắn hạn của Công ty.

Công ty quản lý rủi ro lãi suất bằng cách phân tích tình hình cạnh tranh trên thị trường để có được các lãi suất có lợi cho mục đích của Công ty và vẫn nằm trong giới hạn quản lý rủi ro của mình.

Độ nhạy đối với lãi suất

Độ nhạy của các (khoản vay và nợ, tiền, tiền gửi ngắn hạn và các khoản cho vay) của Công ty đối với sự thay đổi có thể xảy ra ở mức độ hợp lý trong lãi suất được thể hiện như sau.

Với giả định là các biến số khác không thay đổi, các biến động trong lãi suất của các (khoản vay) với lãi suất thả nổi có ảnh hưởng đến lợi nhuận trước thuế của Công ty như sau:

	Tăng/giảm điểm cơ bản	Ảnh hưởng đến lợi nhuận trước thuế (VND)
Năm nay		
VND	+100	(14.133.656.889)
VND	-100	14.133.656.889
Năm trước		
VND	+100	(14.556.456.040)
VND	-100	14.556.456.040

Mức tăng/giảm điểm cơ bản sử dụng để phân tích độ nhạy đối với lãi suất được giả định dựa trên các điều kiện có thể quan sát được của thị trường hiện tại. Các điều kiện này cho thấy mức biến động không trọng yếu so với tổng thể báo cáo tài chính kỳ này.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

1. Rủi ro thị trường (tiếp theo)**Rủi ro ngoại tệ**

Rủi ro ngoại tệ là rủi ro mà giá trị hợp lý của các luồng tiền trong tương lai của một công cụ tài chính sẽ biến động theo những thay đổi của tỷ giá ngoại tệ. Công ty chịu rủi ro do sự thay đổi của tỷ giá hối đoái liên quan trực tiếp đến các hoạt động kinh doanh của công ty bằng các đơn vị tiền tệ khác Đồng Việt Nam.

Công ty quản lý rủi ro ngoại tệ bằng cách xem xét tình hình thị trường hiện hành và dự kiến khi Công ty lập kế hoạch cho các nghiệp vụ trong tương lai bằng ngoại tệ. Công ty không sử dụng bất kỳ công cụ tài chính phái sinh để phòng ngừa rủi ro ngoại tệ của mình.

Độ nhạy đối với ngoại tệ

Công ty không thực hiện phân tích độ nhạy đối với ngoại tệ vì rủi ro do thay đổi ngoại tệ tại ngày lập báo cáo tài chính là không đáng kể.

Rủi ro về kinh doanh bất động sản

Công ty đã xác định được các rủi ro sau liên quan đến danh mục đầu tư bất động sản: (i) việc chi phí các dự án phát triển có thể tăng nếu có sự chậm trễ trong quá trình lập kế hoạch. Công ty thuê các chuyên gia cố vấn chuyên về các yêu cầu lập kế hoạch cụ thể trong phạm vi đề án nhằm giảm các rủi ro có thể phát sinh trong quá trình lập kế hoạch; (ii) rủi ro giá trị hợp lý của danh mục đầu tư bất động sản do các yếu tố cơ bản của thị trường và người mua.

2. Rủi ro tín dụng

Rủi ro tín dụng là rủi ro mà một bên tham gia trong một công cụ tài chính hoặc hợp đồng khách hàng không thực hiện các nghĩa vụ của mình, dẫn đến tổn thất về tài chính. Công ty có rủi ro tín dụng từ các hoạt động sản xuất kinh doanh của mình (chủ yếu đối với các khoản phải thu khách hàng) và từ hoạt động tài chính của mình, bao gồm tiền gửi ngân hàng, nghiệp vụ ngoại hối và các công cụ tài chính khác.

Công ty giảm thiểu rủi ro tín dụng bằng cách chỉ giao dịch với các đơn vị có khả năng tài chính tốt công ty thường xuyên theo dõi chặt chẽ nợ phải thu để đôn đốc thu hồi. Trên cơ sở này và khoản phải thu của Công ty liên quan đến nhiều khách hàng khác nhau nên rủi ro tín dụng không tập trung vào một khách hàng nhất định.

Phải thu về cho vay

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

Phải thu từ hợp đồng hợp tác kinh doanh

Công ty giảm thiểu rủi ro tín dụng bằng cách chỉ giao dịch với các đơn vị, cá nhân có khả năng tài chính tốt mà Công ty thường xuyên theo dõi chặt chẽ nợ phải thu để đôn đốc thu hồi. Và các khoản phải thu từ hợp đồng hợp tác đầu tư của Công ty bao gồm việc kiểm soát một phần hoạt động của dự án hợp tác đầu tư nên rủi ro là có thể kiểm soát.

Tiền gửi ngân hàng

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

3. Rủi ro thanh khoản

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

Công ty giám sát rủi ro thanh khoản thông qua việc duy trì một lượng tiền mặt và các khoản tương đương tiền và các khoản vay ngân hàng ở mức mà Ban Tổng Giám đốc cho là đủ để đáp ứng cho các hoạt động của Công ty và để giảm thiểu ảnh hưởng của những biến động về luồng tiền.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

3. Rủi ro thanh khoản (tiếp theo)

Bảng dưới đây tổng hợp thời hạn thanh toán của các khoản nợ phải trả tài chính của Công ty dựa trên các khoản thanh toán dự kiến theo hợp đồng theo cơ sở chưa được chiết khấu:

Ngày 31 tháng 12 năm 2024	Dưới 1 năm	Từ 1-5 năm	Trên 5 năm	Tổng cộng
Các khoản vay và nợ	1.543.098.322.850	1.324.815.830.342	91.607.000.000	2.959.521.153.192
Phải trả người bán	312.402.127.111	-	-	312.402.127.111
Các khoản phải trả, phải nộp khác và chi phí phải trả	1.023.555.960.240	144.661.097.469	-	1.168.217.057.709
Cộng	2.879.056.410.201	1.469.476.927.811	91.607.000.000	4.440.140.338.012
Ngày 31 tháng 12 năm 2023	Dưới 1 năm	Từ 1-5 năm	Trên 5 năm	Tổng cộng
Các khoản vay và nợ	1.466.658.658.903	276.072.033.315	696.387.033.144	2.439.117.725.362
Phải trả người bán	194.846.231.431	-	-	194.846.231.431
Các khoản phải trả, phải nộp khác và chi phí phải trả	1.047.749.894.436	159.855.451.851	-	1.207.605.346.287
Cộng	2.709.254.784.770	435.927.485.166	696.387.033.144	3.841.569.303.080

Công ty có đủ khả năng tiếp cận các nguồn vốn và các khoản vay đến hạn thanh toán trong vòng 12 tháng có thể được tái tục với các bên cho vay hiện tại.

Tài sản đảm bảo

Công ty đã sử dụng tiền gửi có kỳ hạn, quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và các tài sản khác gắn liền với các dự án của Công ty, các máy móc thiết bị và các quyền từ các hợp đồng thuê đất, hợp đồng mua bán nhà phố của Công ty để cầm cố, thế chấp cho các khoản vay ngắn hạn và vay dài hạn từ các Ngân hàng (xem thuyết minh số V.21 - Vay và nợ thuê tài chính).

Công ty đã sử dụng quyền sử dụng đất, cổ phần của bên thứ ba để cầm cố, thế chấp cho các khoản vay ngắn hạn và vay dài hạn từ các Ngân hàng (xem thuyết minh số V.21 - Vay và nợ thuê tài chính).

Công ty đã sử dụng cổ phần của một bên liên quan để đảm bảo khoản cho vay của Công ty Cổ phần May Tiến Phát (xem thuyết minh V.5 - Phải thu về cho vay)

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

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

	Năm nay	Năm trước
1. Các khoản tiền do doanh nghiệp nắm giữ nhưng không được sử dụng		
Giá trị khoản tiền gửi ngân hàng	22.873.522.221	36.738.131.456
Cộng	22.873.522.221	36.738.131.456
2. Số tiền đi vay thực thu trong năm	Năm 2024	Năm 2023
- Tiền thu từ đi vay theo kế ước thông thường	3.200.553.931.029	2.125.926.645.139
3. Số tiền đã thực trả gốc vay trong năm	Năm 2024	Năm 2023
- Tiền trả nợ gốc vay theo kế ước thông thường	2.679.284.814.384	941.832.296.861
- Tiền trả nợ gốc thuê tài chính	865.688.815	1.287.466.704

IX. NHỮNG THÔNG TIN KHÁC**1. Những khoản nợ tiềm tàng, khoản cam kết và những thông tin tài chính khác****Cam kết theo hợp đồng cho thuê hoạt động**

Công ty hiện đang cho thuê tài sản theo hợp đồng thuê hoạt động. Vào ngày kết thúc năm tài chính, các khoản tiền thuê tối thiểu trong tương lai theo hợp đồng cho thuê hoạt động được trình bày như sau:

	31/12/2024	01/01/2024
Đến 1 năm	97.451.605.906	101.024.443.369
Trên 1 đến 5 năm	363.140.814.631	365.259.613.255
Trên 5 năm	575.785.927.770	632.360.878.994
Cộng	1.036.378.348.307	1.098.644.935.618

Cam kết theo hợp đồng thuê hoạt động

Công ty hiện đang thuê tài sản theo hợp đồng thuê hoạt động. Vào ngày kết thúc năm tài chính, các khoản tiền thuê phải trả trong tương lai theo hợp đồng thuê hoạt động được trình bày như sau:

	31/12/2024	01/01/2024
Đến 1 năm	9.624.000.000	9.624.000.000
Trên 1 đến 5 năm	39.216.000.000	39.096.000.000
Trên 5 năm	51.160.000.000	57.736.000.000
Cộng	100.000.000.000	106.456.000.000

Công ty không còn khoản nợ tiềm tàng, khoản cam kết và thông tin tài chính nào khác phát sinh kể từ ngày kết thúc năm tài chính yêu cầu phải có các điều chỉnh hoặc thuyết minh trong báo cáo tài chính riêng.

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

Theo Nghị quyết Hội đồng Quản trị ngày 06/3/2025, đã thông qua việc thuê lại quyền sử dụng đất và nhận chuyển nhượng tài sản gắn liền với đất, vay vốn và thế chấp tài sản đảm bảo tại Ngân hàng TMCP Sài Gòn Thương Tín.

Ngoài các sự kiện phát sinh trên thì Công ty không có sự kiện nào phát sinh kể từ ngày kết thúc năm tài chính yêu cầu phải có các điều chỉnh hoặc thuyết minh trong báo cáo tài chính riêng.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

3. Giao dịch với các bên liên quan

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

Bên liên quan

Mối quan hệ

Công ty TNHH MTV Kinh doanh Dịch vụ Địa ốc Sài Gòn Thương Tín	Công ty con
Công ty TNHH Dịch vụ Quản lý Bất động sản Sài Gòn Thương Tín	Công ty con
Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Bất động sản Đông Sài Gòn	Công ty con
Công ty Cổ phần Thương Tín Tàu Cuốc	Công ty con
Công ty Cổ phần Mai Lan	Công ty con
Công ty TNHH Thương Tín - CJ Cầu Tre	Công ty con
Công ty Cổ phần Đầu tư Kinh doanh Bất động sản Hùng Anh Năm	Công ty con
Công ty Cổ phần Thương mại Nguyễn Kim Đà Nẵng	Công ty con
Công ty TNHH MTV TTC Land Retail Management	Công ty con
Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản TTC Land Hưng Điền	Công ty con
Công ty TNHH MTV Đầu tư Bất động sản TTC Land Phú Quốc (đã giải thể ngày 28/8/2024)	Công ty con
Công ty Cổ phần Đầu tư SVG (đã thoái vốn tại ngày 30/5/2024)	Công ty liên kết
Công ty Cổ phần May Tiến Phát	Công ty liên kết trong Tập đoàn
Công ty Cổ phần Đầu tư Thành Thành Công	Cổ đông lớn
Công Ty Cổ phần Khai thác và Quản lý Khu công nghiệp Đặng Huỳnh	Cùng quản lý chủ chốt
Công ty Cổ phần Khu Công nghiệp Thành Thành Công	Cùng quản lý chủ chốt
Công ty Cổ phần Đầu tư Hạ tầng Cụm công nghiệp Tân Hội	Cùng quản lý chủ chốt
Công ty Cổ phần Xây dựng Thương mại và Xuất nhập khẩu Thái Tôn	Cùng quản lý chủ chốt
Công ty Cổ phần Công nghiệp Phụ trợ S&D	Cùng quản lý chủ chốt
Công ty Cổ phần Toàn Hải Vân	Bên liên quan khác
Công ty Cổ phần Du lịch Thành Thành Công	Bên liên quan khác
Bà Huỳnh Bích Ngọc	Chủ tịch HĐQT (miễn nhiệm ngày 23/4/2024)
Ông Nguyễn Thành Chương	Chủ tịch (bổ nhiệm ngày 23/4/2024)
	Thành viên HĐQT kiêm Thành viên UBKT (miễn nhiệm ngày 23/4/2024)
	Phó Chủ tịch HĐQT
Ông Đặng Hồng Anh	Thành viên (miễn nhiệm ngày 21/02/2025)
Ông Võ Quốc Khánh	Thành viên HĐQT độc lập kiêm Thành viên UBKT (miễn nhiệm ngày 23/4/2024)
Ông Hoàng Mạnh Tiến	Thành viên HĐQT kiêm Thành viên UBKT (miễn nhiệm ngày 23/4/2024)
Bà Trần Diệp Phương Nhi	

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

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

Ông Phạm Trung Kiên

Ông Lê Quang Vũ

Ông Võ Thanh Lâm

Bà Đinh Thị Ngọc Trang

Bà Nguyễn Thị Nghi

Thành viên HĐQT độc lập kiêm Thành viên UBKT (bổ nhiệm ngày 23/4/2024)

Thành viên HĐQT độc lập kiêm Thành viên UBKT (bổ nhiệm ngày 23/4/2024)

Tổng Giám đốc (bổ nhiệm ngày 23/4/2024)
Phó Tổng Giám đốc (bổ nhiệm ngày 05/02/2024 và miễn nhiệm vào ngày 23/4/2024)

Phó Tổng Giám đốc (bổ nhiệm ngày 05/3/2024)

Phó Tổng Giám đốc (bổ nhiệm ngày 26/8/2024)

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

Các bên liên quan	Nội dung nghiệp vụ	Năm 2024	Năm 2023
Công ty Cổ phần May Tiến Phát	Thu hồi gốc cho vay	292.424.864.000	422.928.000.000
	Gốc cho vay	839.673.576.000	109.630.000.000
	Lãi cho vay	44.592.825.215	27.936.424.653
	Cung cấp dịch vụ	451.793.303	1.298.994.199
	Chuyển nhượng cổ phần	-	207.540.000.000
	Mua dịch vụ	2.244.842.132	2.244.842.040
Công ty Cổ phần Toàn Hải Vân	Mua hàng hoá	230.516.666.591	753.101.113.428
	Gốc đi vay	21.847.000.000	-
	Hoàn trả gốc đi vay	21.847.000.000	-
	Lợi nhuận HTKD	30.677.069.177	54.198.314.520
	Thu hồi góp vốn HTKD	353.700.000.000	198.800.000.000
	Lãi đi vay	234.112.877	-
	Thanh lý tài sản cố định	16.969.698	-
	Chi phí phát hành trái phiếu	33.154.567.075	-
	Lãi trái phiếu	395.890.411	-
	Chuyển nhượng cổ phần	-	144.900.000.000
	Nhận chuyển nhượng cổ phần	-	144.650.000.000
	Góp vốn HTKD	1.065.000.000.000	-
	Gốc cho vay	-	51.000.000.000
	Cung cấp dịch vụ	-	14.327.000.000
Lãi cho vay	7.142.810.842	463.706.265	
Trả trước	-	311.050.590.690	
Thu hồi gốc cho vay	-	54.838.634.246	

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

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

Các bên liên quan	Nội dung nghiệp vụ	Năm nay	Năm trước
Công ty TNHH Dịch vụ Quản lý Bất động sản Sài Gòn Thương Tín	Mua dịch vụ	79.581.118.378	28.940.837.943
	Gốc đi vay	-	520.000.000
	Trả gốc đi vay	8.500.000.000	10.020.000.000
	Cung cấp dịch vụ	14.883.785.003	2.819.155.154
	Thanh lý công cụ dụng cụ	121.582.081	-
	Lãi đi vay	530.925.608	1.743.064.113
	Trả trước	-	1.123.470.287
	Mua tài sản cố định	-	322.810.831
	Công ty Cổ phần Thương mại Nguyễn Kim Đà Nẵng	Gốc cho vay	20.296.000.000
Thu hồi gốc cho vay		25.908.000.000	26.640.000.000
Lãi cho vay		884.887.003	1.590.504.412
Nhận chuyển nhượng cổ phần		271.000.000.000	-
Lợi nhuận HTKD		18.700.273.973	25.085.424.654
Cung cấp dịch vụ		11.934.987.270	-
Góp vốn HTKD		-	180.000.000.000
Công ty Cổ phần Đầu tư Kinh doanh Bất động sản Hùng Anh Năm	Cung cấp dịch vụ	27.000.000	39.159.206.662
Công ty Cổ phần Mai Lan	Cung cấp dịch vụ	104.036.700	214.160.917
	Mua dịch vụ	242.677.982	238.644.307
	Gốc cho vay	780.000.000	41.167.000.000
	Thu hồi gốc cho vay	780.000.000	66.103.000.000
	Lãi cho vay	38.237.508	(136.987.605)
	Gốc đi vay	11.170.000.000	-
	Hoàn trả gốc đi vay	1.908.191.397	-
	Lãi đi vay	84.824.803	-
	Cổ tức được chia	4.048.723.000	-
	Trả trước	-	10.003.173.875
Công ty Cổ phần Đầu tư Thành Thành Công	Gốc đi vay	99.500.000.000	343.200.000.000
	Trả gốc đi vay	349.920.000.000	129.200.000.000
	Lãi đi vay	30.619.301.932	16.330.416.439
	Mua dịch vụ	3.051.756.000	15.627.646.000

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

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

Các bên liên quan	Nội dung nghiệp vụ	Năm 2024	Năm 2023
Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Bất động sản Đông Sài Gòn	Cung cấp dịch vụ	553.683.419	604.820.843
	Chuyển nhượng cổ phần	49.500.000.000	-
	Gốc đi vay	1.457.000.000	33.230.000.000
	Trả gốc đi vay	11.560.000.000	-
	Lãi đi vay	3.046.031.668	759.895.069
Công ty Cổ phần Thương Tín Tàu Cuộc	Cổ tức được nhận	8.191.619.640	136.526.988.600
	Mua dịch vụ	10.413.831.352	7.215.455.268
	Cung cấp dịch vụ	2.909.833.128	589.305.406
	Chuyển nhượng cổ phần	18.231.417.000	-
	Gốc cho vay	145.407.000.000	-
	Thu hồi gốc cho vay	10.190.000.000	-
	Lãi cho vay	4.890.412.684	-
	Ứng trước	(25.551.121.044)	187.904.778.768
Công ty TNHH MTV Kinh doanh Dịch vụ Địa ốc Sài Gòn Thương Tín	Góp vốn HTKD	11.243.000.000	16.341.000.000
	Lợi nhuận được chia	-	39.200.000.000
	Cung cấp dịch vụ	4.840.091.648	269.488.470
Công ty TNHH MTV TTC Land Retail Management	Lãi đi vay	12.365.751	12.365.751
	Trả gốc đi vay	425.000.000	5.000.000
Công ty TNHH MTV Đầu tư Bất động sản TTC Land Phú Quốc	Góp vốn	26.500.000	-
	Thu hồi vốn góp	5.581.145	-
Công ty Cổ phần Khai thác và Quản lý Khu công nghiệp Đặng Huỳnh	Hoàn trả góp vốn HTKD	25.223.000.000	-
	Lợi nhuận HTKD	1.511.840.711	-
	Gốc đi vay	753.100.000.000	-
	Lãi đi vay	11.500.618.137	-
	Mua dịch vụ	5.606.799.000	-
	Hoàn trả gốc đi vay	480.665.000.000	-
	Cung cấp dịch vụ	29.266.810.000	-
	Thanh lý tài sản cố định	880.000.000	-
	Thanh lý công cụ, dụng cụ	26.000.000	-
	Trả trước	11.213.598.000	-

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

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

Các bên liên quan	Nội dung nghiệp vụ	Năm 2024	Năm 2023
Công ty Cổ phần Khu công nghiệp Thành Thành Công	Gốc đi vay	356.440.000.000	-
	Lãi đi vay	10.995.376.636	-
	Hoàn trả gốc đi vay	242.582.613.820	-
	Cổ tức được chia	1.970.987.200	-
	Cung cấp dịch vụ	22.544.195.571	-
	Bán hàng hóa	160.000.000.000	-
	Thanh lý công cụ, dụng cụ	14.848.000	-
Công ty Cổ phần Du lịch Thành Thành Công	Mua dịch vụ	539.418.080	-
Công ty Cổ phần Đầu tư Hạ tầng Cụm công nghiệp Tân Hội	Cung cấp dịch vụ	4.622.601.302	-
	Thu trước	28.906.943.633	-
	Gốc đi vay	25.200.000.000	-
	Hoàn trả gốc đi vay	13.640.000.000	-
	Lãi đi vay	416.905.203	-
Công ty Cổ phần Xây dựng Thương mại và Xuất nhập khẩu Thái Tôn	Mua dịch vụ	4.388.829.990	-
	Gốc đi vay	120.000.000.000	-
	Hoàn trả gốc đi vay	120.000.000.000	-
	Lãi đi vay	173.260.274	-
	Chuyển nhượng cổ phần	83.002.500.000	-
Công ty Cổ phần Công nghiệp Phụ trợ S&D	Cung cấp dịch vụ	5.764.737.000	-
	Thu trước	11.529.474.000	-
	Lãi đi vay	1.944.272.795	2.360.500.788

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2024, Công ty có số dư với các bên liên quan như sau:

Phải thu khách hàng	Nội dung nghiệp vụ	31/12/2024	01/01/2024
Công ty Cổ phần Thương mại Nguyễn Kim Đà Nẵng	Cung cấp dịch vụ	-	31.437.964.049
Công ty Cổ phần Đầu tư Kinh doanh Bất động sản Hùng Anh Năm	Cung cấp dịch vụ	38.101.816.545	43.055.327.328
Công ty Cổ phần May Tiến Phát	Thanh lý khoản đầu tư	24.616.250.059	231.659.277.422
Công ty Cổ Phần Khai thác và Quản lý KCN Đặng Huỳnh	Cung cấp dịch vụ	18.260.000.000	-
Công ty TNHH Dịch vụ Quản lý Bất động sản Sài Gòn Thương Tín	Bán hàng và cung cấp dịch vụ	9.279.736.140	2.675.112.034

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

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

Phải thu khách hàng (tiếp theo)	Nội dung nghiệp vụ	31/12/2024	01/01/2024
Công ty TNHH Du lịch Thành Thành Công Lâm Đồng	Cung cấp dịch vụ	-	1.900.000.000
Công ty Cổ phần Mai Lan	Bán hàng và cung cấp dịch vụ	28.610.093	1.077.361.118
Công ty TNHH MTV Kinh doanh Dịch vụ Địa ốc Sài Gòn Thương Tín	Bán hàng và cung cấp dịch vụ	5.421.735.679	373.130.756
Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Bất động sản Đông Sài Gòn	Bán hàng và cung cấp dịch vụ	155.716.558	230.628.379
Công ty Cổ phần Thương Tín Tàu Cuốc	Cho thuê mặt bằng	114.440.372	-
Công ty Cổ phần Khu Công Nghiệp Thành Thành Công	Thi công xây dựng	13.405.727.879	-
Công ty Cổ phần Công nghiệp phụ trợ S&D Cộg	Cho thuê kho	3.000.000.000	-
		112.384.033.325	312.408.801.086
Trả trước cho người bán	Nội dung nghiệp vụ	31/12/2024	01/01/2024
Công ty Cổ phần Toàn Hải Vân	Mua nhà phố	1.000.000.000	312.050.590.690
Công ty TNHH MTV Kinh doanh Dịch vụ Địa ốc Sài Gòn Thương Tín	Mua hàng và cung cấp dịch vụ	69.000.000.000	69.000.000.000
Công ty Cổ phần Thương Tín Tàu Cuốc	Mua hàng và cung cấp dịch vụ	9.442.043.431	7.350.000.000
Công ty Cổ phần May Tiến Phát	Mua hàng và cung cấp dịch vụ	2.974.941.281	2.974.941.281
Bà Huỳnh Bích Ngọc	Mua hàng và cung cấp dịch vụ	1.911.437.500	1.911.437.500
Công ty Cổ phần Thương mại Nguyễn Kim Đà Nẵng	Mua hàng và cung cấp dịch vụ	-	20.000.000.000
Công ty Cổ phần Thành Thành Nam	Mua hàng và cung cấp dịch vụ	-	793.510.718
Cộg		84.328.422.212	414.080.480.189

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

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

Phải thu về cho vay		31/12/2024	01/01/2024
Công ty Cổ Phần Máy Tiến Phát	Cho vay	612.802.712.000	65.554.000.000
Công ty Cổ phần Thương Tín Tàu Cuốc	Cho vay	135.217.000.000	-
Công ty Cổ phần Thương mại Nguyễn Kim Đà Nẵng	Cho vay	-	5.612.000.000
Cộng		748.019.712.000	71.166.000.000
Phải thu khác		31/12/2024	01/01/2024
Công ty Cổ phần Toàn Hải Vân	Góp vốn hợp tác kinh doanh	1.065.000.000.000	353.700.000.000
	Lãi cho vay	-	87.003.731.823
Công ty Cổ phần Máy Tiến Phát	Lãi cho vay	19.917.397.866	234.376.462.922
	Khác	933.500.700	-
Công ty Cổ phần Thương Mại Nguyễn Kim Đà Nẵng	Góp vốn hợp tác kinh doanh	180.000.000.000	180.000.000.000
	Lãi cho vay	-	26.696.572.355
Công ty TNHH MTV Kinh doanh Dịch vụ Địa Ốc Sài Gòn Thương Tín	Lợi nhuận được chia	-	67.007.268.064
	Góp vốn hợp tác kinh doanh	27.584.000.000	-
	Khác	2.508.980.670	-
Công ty Cổ phần Thương Tín Tàu Cuốc	Góp vốn hợp tác kinh doanh	2.819.548.800	2.819.548.800
	Lãi cho vay	4.890.412.684	-
	Lợi nhuận được chia	1.533.619.640	50.994.618.315
Công ty Cổ phần Xây dựng Thương mại và Xuất nhập khẩu Thái Tôn	Ký quỹ	154.723.527.011	-
Công ty Cổ phần Khai Thác Và Quản Lý KCN Đặng Huỳnh	Ký quỹ	1.868.933.000	-
Công ty TNHH Dịch vụ Quản lý Bất động sản Sài Gòn Thương Tín	Chi hộ	1.912.192.444	3.504.403.172
Công ty Cổ phần Mai Lan	Cổ tức được chia	-	359.361.500
Công ty Cổ phần Thành Thành Nam	Lãi cho vay	-	199.219.479
Công ty Cổ phần Đầu tư SVG	Khác	-	20.000.000
Cộng		1.463.692.112.815	1.006.681.186.430

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

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

Phải trả người bán		31/12/2024	01/01/2024
Công ty Cổ phần Thương Mại Nguyễn Kim Đà Nẵng	Nhận chuyển nhượng vốn	(77.342.043.097)	-
Công ty Cổ phần Toàn Hải Vân	Mua nhà phố thương mại	(42.965.511.992)	(34.338.118.200)
Công ty Cổ phần Đầu tư Thành Thành Công	Mua dịch vụ	(24.315.990.830)	(26.661.090.430)
Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản TTC Land Hưng Điền	Mua hàng hóa và dịch vụ	(4.172.460.621)	(4.172.460.621)
Công ty TNHH Dịch vụ Quản lý Bất động sản Sài Gòn Thương Tín	Mua hàng hóa và dịch vụ	(2.461.930.143)	(3.036.742.542)
Công ty Cổ phần Thương Tín Tàu Cuốc	Mua hàng hóa và dịch vụ	(1.043.154.695)	(2.844.598.695)
Công ty Cổ phần Thành Thành Nam	Mua hàng hóa và dịch vụ	-	(3.864.309.510)
Công ty Cổ Phần Du Lịch Thành Thành Công	Mua hàng hóa và dịch vụ	(416.655.000)	-
Cộng		(152.717.746.378)	(74.917.319.998)
Người mua trả tiền trước		31/12/2024	01/01/2024
Công ty Cổ phần Toàn Hải Vân	Bán hàng hóa và dịch vụ	(35.000.000.000)	(35.000.000.000)
Công ty Cổ phần May Tiến Phát	Bán hàng hóa và dịch vụ	(20.000.000.000)	(20.000.000.000)
Công ty TNHH MTV Kinh Doanh Dịch Vụ Địa Ốc Sài Gòn Thương Tín	Bán hàng hóa và dịch vụ	(88.633.449.797)	(88.633.449.797)
Công ty Cổ phần Thương Tín Tàu Cuốc	Chuyển nhượng vốn	(315.400.000.000)	-
Cộng		(459.033.449.797)	(143.633.449.797)
Phải trả khác		31/12/2024	01/01/2024
Công ty Cổ phần Toàn Hải Vân	Được chi hộ	(139.856.014.647)	(139.856.014.647)
Công ty Cổ phần Đầu tư Thành Thành Công	Lãi vay	(30.619.301.932)	(16.649.882.193)
	Đặt cọc	(34.427.090.143)	(34.427.090.143)
Công ty Cổ phần Thương Tín Tàu Cuốc	Đặt cọc	(25.489.861.200)	(25.200.000.000)
Công ty Cổ phần Khu công nghiệp Thành Thành Công	Lãi vay	(1.349.873.491)	(4.293.150.688)
Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản TTC Land Hưng Điền	Chi phí dự án	(9.082.000.000)	(9.082.000.000)

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

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

Phải trả khác (tiếp theo)		31/12/2024	01/01/2024
Công ty Cổ phần Khai thác và Quản lý KCN Đặng Huỳnh	Lãi vay	(9.580.694.302)	-
Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Bất động sản Đông Sài Gòn	Lãi vay	(3.368.649.088)	(759.895.069)
Công ty TNHH Dịch vụ Quản lý Bất động sản Sài Gòn Thương Tín	Lãi vay	(218.578.852)	(1.527.653.154)
Công Ty TNHH Thương Tín - CJ Cầu Tre	Khác	(603.854.906)	(147.778.918)
Công ty TNHH MTV TTC Land Retail Management	Thu hộ	(539.000.000)	(539.000.000)
	Lãi vay	-	(228.999.040)
	Khác	(933.500.700)	-
Công ty Cổ phần Mai Lan	Khác	(134.824.803)	(50.000.000)
Công ty Cổ phần Đầu tư Hạ tầng Cụm Công nghiệp Tân Hội	Lãi vay	(212.439.450)	-
Công ty Cổ phần Đầu tư Kinh doanh Bất động sản Hùng Anh Năm	Thu hộ	-	(5.213.410.783)
Công ty Cổ phần Thành Thành Nam	Lãi vay	-	(689.582.465)
Công ty Cổ phần Công nghiệp phụ trợ S&D Cộng	Đặt cọc	(4.921.579.000)	-
		(261.337.262.514)	(238.664.457.100)
Các khoản vay và nợ		31/12/2024	01/01/2024
Công ty TNHH MTV TTC Land Retail Management	Vay	-	(425.000.000)
Công ty TNHH Dịch vụ Quản lý Bất động sản Sài Gòn Thương Tín	Vay	-	(8.500.000.000)
Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Bất động sản Đông Sài Gòn	Vay	(23.127.000.000)	(33.230.000.000)
Công ty Cổ phần Đầu tư Thành Thành Công	Vay	(22.280.000.000)	(272.700.000.000)
Công ty Cổ phần Khu công nghiệp Thành Thành Công	Vay	(163.857.386.180)	(50.000.000.000)
Công ty Cổ phần Khai thác và Quản lý KCN Đặng Huỳnh	Vay	(226.335.000.000)	-
Công ty Cổ phần Mai Lan	Vay	(9.261.808.603)	-
Công ty Cổ phần Đầu tư Hạ tầng Cụm công nghiệp Tân Hội	Vay	(11.560.000.000)	-
Công ty Cổ phần Thành Thành Nam (*)	Vay	-	(5.000.000.000)
Bà Huỳnh Bích Ngọc	Vay	(16.666.500.000)	(16.666.500.000)
Cộng		(473.087.694.783)	(386.521.500.000)

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

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

(*) Tại thời điểm 31/12/2023, Công ty Cổ phần Thành Thành Nam được xét là Bên liên quan. Đối với năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2024, Công ty Cổ phần Thành Thành Nam không còn là Bên liên quan.

Các điều kiện và điều khoản của các giao dịch với các bên liên quan

Các nghiệp vụ mua bán hàng hoá, cung cấp dịch vụ, cho vay và vay với các bên liên quan được thực hiện theo các mức giá và các điều khoản niêm yết thông thường trên thị trường.

Số dư các khoản phải thu, phải trả tại thời điểm ngày 31 tháng 12 năm 2024 không cần đảm bảo, không có lãi suất và sẽ được thanh toán bằng tiền. Cho năm tài chính kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm 2024 và 31 tháng 12 năm 2023, Công ty chưa trích lập bất cứ một khoản dự phòng nợ phải thu khó đòi nào liên quan đến số tiền các bên liên quan còn nợ Công ty. Việc đánh giá này được thực hiện cho mọi năm thông qua việc kiểm tra tình hình tài chính của bên liên quan và thị trường mà bên liên quan đó hoạt động.

Thu nhập của các thành viên Hội đồng Quản trị, Ủy ban Kiểm toán và Ban Tổng Giám đốc

		Năm 2024	Năm 2023
Hội đồng Quản trị		3.938.461.536	3.774.360.408
Ông Nguyễn Thành Chương	Chủ tịch HĐQT (bổ nhiệm ngày 23/4/2024)	966.666.668	383.333.663
Bà Huỳnh Bích Ngọc	Chủ tịch HĐQT (miễn nhiệm ngày 23/4/2024)	433.333.332	1.150.000.000
Ông Hoàng Mạnh Tiến	Thành viên độc lập HĐQT kiêm Chủ tịch UBKT (miễn nhiệm ngày 23/4/2024)	-	383.333.663
Ông Đặng Hồng Anh	Phó Chủ tịch HĐQT	1.048.717.952	973.077.235
Ông Võ Quốc Khánh	Thành viên HĐQT	956.410.256	884.615.847
Ông Phạm Trung Kiên	Thành viên HĐQT	266.666.664	-
Ông Lê Quang Vũ	Thành viên HĐQT	266.666.664	-
Ban Tổng Giám đốc		866.452.000	-
Ông Võ Thanh Lâm	Tổng Giám đốc	866.452.000	-
Cộng		4.804.913.536	3.774.360.408

4. Thông tin về hoạt động liên tục: Công ty vẫn tiếp tục hoạt động liên tục trong tương lai.


Nguyễn Thị Thanh Loan
Người lập biểu

Tp. Hồ Chí Minh, Việt Nam
Ngày 31 tháng 3 năm 2025



Nguyễn Việt Hùng
Kế toán trưởng



Võ Thanh Lâm
Tổng Giám đốc



© National Book Trust, India

