BÁO CÁO

THƯỜNG NIÊN

2025

TTC LAND

"Giá trị thực

Tăng trưởng thật"



MỤC LỤC

Danh mục từ viết tắt
Lời ngỏ
Thông điệp của Chủ tịch Hội đồng quản trị
Sự kiện nổi bật năm 2025
Điểm nhấn năm 2025

01 Thông tin chung

Thông tin khái quát
Ngành nghề và địa bàn kinh doanh
Hành trình phát triển
Thành tích trong quá trình hoạt động
Tầm Nhìn - Sứ Mệnh - Chiến lược phát triển trung và dài hạn
Giá trị cốt lõi
Các mục tiêu đối với môi trường, xã hội và cộng đồng của Công ty
Danh mục dự án

02 Quản trị công ty

Cơ cấu tổ chức công ty
Mô hình quản trị công ty
Cơ cấu Ban lãnh đạo
Báo cáo Hội Đồng Quản Trị
Báo cáo hoạt động của Ủy ban kiểm toán
Quản trị công ty
Báo cáo quản trị rủi ro
Thông tin cổ phiếu và quan hệ nhà đầu tư

03 Hoạt động kinh doanh

Tổng quan tài chính 2021 – 2025
Báo cáo hoạt động kinh doanh của Ban Tổng Giám đốc
Giao dịch các bên liên quan

04 Chiến lược kinh doanh

Tổng quan kinh tế vĩ mô và tác động đến ngàng bất động sản
Tổng quan ngành bất động sản 2025
Triển vọng thị trường bất động sản năm 2026
Chiến lược kinh doanh 2026

05 Phát triển bền vững

Định hướng phát triển bền vững
Khung quản trị phát triển bền vững
Các vấn đề liên quan đến môi trường và trách nhiệm cộng đồng và xã hội

06 Báo cáo tài chính

Ý kiến kiểm toán
Báo cáo tài chính hợp nhất kiểm toán năm 2025

DANH MỤC TỪ VIẾT TẮT

BCTC	:	Báo cáo tài chính
SCR	:	Công ty cổ phần Địa ốc Sài Gòn Thương Tín
CPI	:	Chỉ số giá tiêu dùng
CTCP	:	Công ty Cổ phần
ĐHĐCĐ	:	Đại hội đồng cổ đông
DTT	:	Doanh thu thuần
ĐVT	:	Đơn vị tính
GDP	:	Tổng sản phẩm quốc nội
HĐQT	:	Hội đồng quản trị
LNST	:	Lợi nhuận sau thuế
BĐS	:	Bất động sản



Giới thiệu



Lời ngỏ
BÁO CÁO THƯỜNG NIÊN

Năm 2025 ghi nhận những chuyển biến tích cực của TTC Land trong bối cảnh thị trường bất động sản dần ổn định trở lại sau giai đoạn nhiều biến động. Dù môi trường kinh doanh vẫn còn những thách thức nhất định, đặc biệt về thanh khoản và tốc độ phục hồi của từng phân khúc, Công ty đã chủ động thích ứng, từng bước củng cố nền tảng hoạt động và cải thiện hiệu quả kinh doanh.

*Báo cáo thường niên năm 2025 được xây dựng với thông điệp **"Giá trị thực – Tăng trưởng thật"** phản ánh định hướng xuyên suốt của TTC Land trong giai đoạn hiện nay: tập trung vào hiệu quả, tính bền vững và khả năng tạo dòng tiền từ hoạt động cốt lõi. Trong năm qua, Công ty đã có những bước tiến đáng ghi nhận trong việc điều chỉnh cơ cấu doanh thu theo hướng gia tăng tỷ trọng các mảng kinh doanh ổn định như cho thuê và dịch vụ, đồng thời tiếp tục triển khai các dự án trọng điểm theo kế hoạch.*

Nội dung của Báo cáo không chỉ cung cấp bức tranh tổng thể về tình hình hoạt động sản xuất kinh doanh, tài chính và quản trị trong năm 2025, mà còn làm rõ những nỗ lực của Công ty trong việc nâng cao chất lượng tài sản, kiểm soát rủi ro và tối ưu hóa nguồn lực. Bên cạnh đó, Báo cáo cũng cập nhật tiến độ các dự án, định hướng phát triển trong thời gian tới, cũng như các giải pháp mà TTC Land đang triển khai nhằm thích ứng với xu hướng mới của thị trường.

Thông qua Báo cáo này, TTC Land mong muốn mang đến cho Quý vị cái nhìn minh bạch, toàn diện và nhất quán về hoạt động của Công ty, đồng thời khẳng định cam kết tiếp tục nâng cao hiệu quả vận hành, gia tăng giá trị doanh nghiệp và hướng đến mục tiêu phát triển bền vững.

Chúng tôi trân trọng sự đồng hành và tin tưởng của Quý Cổ đông, Nhà đầu tư, Khách hàng và Đối tác trong suốt thời gian qua, và kỳ vọng sẽ tiếp tục nhận được sự ủng hộ quý báu trong chặng đường phát triển sắp tới.

THÔNG ĐIỆP CỦA CHỦ TỊCH HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

Kính gửi Quý Cổ đông, Quý Nhà đầu tư, Quý Đối tác và toàn thể Cán bộ Nhân viên,

Năm 2025 khép lại trong bối cảnh thị trường bất động sản đang dần phục hồi nhờ chính sách hỗ trợ tín dụng và lãi suất hạ nhiệt dù vẫn đang còn nhiều dấu hiệu "trầm lắng". Những biến động của môi trường kinh tế vĩ mô và sự thay đổi trong hành vi của khách hàng đã đặt ra yêu cầu cấp thiết đối với các doanh nghiệp phải thích ứng nhanh hơn, vận hành hiệu quả hơn và tạo ra những giá trị thực chất hơn.

Trong bối cảnh đó, TTC Land đã kiên định theo đuổi định hướng tái cấu trúc toàn diện, chuyển dịch mô hình kinh doanh theo hướng bền vững hơn. Nếu năm 2024 là năm bản lề để tháo gỡ các điểm nghẽn về pháp lý, củng cố nền tảng và chuẩn bị nguồn lực, thì năm 2025 đánh dấu bước chuyển rõ nét trong việc hiện thực hóa chiến lược phát triển mới – lấy hiệu quả vận hành và dòng tiền thực làm trọng tâm. Chúng tôi đang từng bước giảm sự phụ thuộc vào hoạt động chuyển nhượng bất động sản, đồng thời gia tăng tỷ trọng các mảng kinh doanh mang lại nguồn thu ổn định như cho thuê, dịch vụ bất động sản và vận hành tài sản. Kết quả đạt được trong năm 2025 cho thấy hướng đi này là phù hợp, khi cơ cấu doanh thu đã có sự chuyển dịch tích cực, chất lượng lợi nhuận được cải thiện và nền tảng tài chính ngày càng được củng cố.

Song song với đó, Công ty tiếp tục đẩy mạnh triển khai các dự án trọng điểm, hoàn thiện pháp lý, nâng cao chất lượng sản phẩm và tối ưu hóa công tác vận hành. Những nỗ lực này không chỉ nhằm đáp ứng nhu cầu ngày càng cao của khách hàng, mà còn hướng đến việc tạo ra các tài sản có khả năng khai thác dài hạn, đóng góp dòng tiền bền vững trong tương lai.

Bước sang năm 2026, TTC Land xác định rõ định hướng phát triển theo mô hình **"Phát triển – Vận hành – Dòng tiền thật"**, với trọng tâm là nâng cao hiệu quả khai thác tài sản và xây dựng hệ sinh thái bất động sản gắn liền với nhu cầu thực. Chúng tôi tin rằng, trong một thị trường đang dần chuyển dịch từ "tăng trưởng theo chu kỳ" sang "tăng trưởng dựa trên giá trị", những doanh nghiệp kiên định với nền tảng vững chắc và chiến lược đúng đắn sẽ có cơ hội bứt phá và khẳng định vị thế.

Kính chúc Quý vị sức khỏe, hạnh phúc và thành công.

Trân trọng,

Chủ tịch Hội đồng quản trị

Nguyễn Thành Chương



"Nhìn lại hành trình đã qua, chúng tôi trân trọng sự đồng hành, tin tưởng và ủng hộ của Quý Cổ đông, Quý Nhà đầu tư, Quý Đối tác và toàn thể Cán bộ Nhân viên. Chính sự gắn kết này là nền tảng quan trọng giúp TTC Land vượt qua thách thức và vững bước trên chặng đường phát triển. Trong thời gian tới, Ban Lãnh đạo TTC Land cam kết tiếp tục điều hành doanh nghiệp một cách minh bạch, thận trọng và hiệu quả, đồng thời không ngừng đổi mới để thích ứng với bối cảnh mới, hướng tới mục tiêu tăng trưởng bền vững và nâng cao giá trị doanh nghiệp."

"Giá trị thực – Tăng trưởng thật"

2025 SỰ KIỆN NỔI BẬT

01

10/05/2025

TTC Plaza Đà Nẵng chính thức cất nóc, bàn giao khối đế thương mại cho AeonMall Việt Nam.



02

31/05/2025

TTC Land công bố thương hiệu Đảo Kim Quy.



03

31/07/2025

TTC Land ký kết hợp tác với TUI Hotels & Resorts vận hành khách sạn quốc tế TUI SUNEO đầu tiên tại Việt Nam.



04

19/11/2025

TTC Land được vinh danh trong Top 100 Nơi Làm Việc Tốt Nhất Việt Nam 2025 Khối doanh nghiệp vừa, Do Anphabe, Intage Việt Nam và VCCI phối hợp bình chọn.



ĐIỂM NHẤN NĂM 2025

DOANH THU THUẦN

1.227 Tỷ đồng

LỢI NHUẬN TRƯỚC THUẾ

97 Tỷ đồng

TĂNG TRƯỞNG

185,29%



01

THÔNG TIN CHUNG

Thông tin khái quát

Ngành nghề và địa bàn kinh doanh

Hành trình phát triển

Thành tích trong quá trình hoạt động

Tầm Nhìn - Sứ Mệnh - Chiến lược phát triển trung và dài hạn

Giá trị cốt lõi

Các mục tiêu đối với môi trường, xã hội và cộng đồng của Công ty

Danh mục dự án



THÔNG TIN KHÁI QUÁT

Tên Công ty: CÔNG TY CỔ PHẦN ĐỊA ỐC SÀI GÒN THƯƠNG TÍN

Tên tiếng Anh: SAIGON THUONG TIN REAL ESTATE JOINT STOCK COMPANY

Tên viết tắt: TTC LAND

Giấy CNĐKDN số: 0303315400 do Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Hồ Chí Minh cấp lần đầu ngày 29 tháng 03 năm 2004, thay đổi lần thứ 40 ngày 12 tháng 05 năm 2025.

Vốn điều lệ: 4.305.950.360.000 đồng

Địa chỉ: 512 Lý Thường Kiệt, Phường Tân Sơn Nhất, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam.

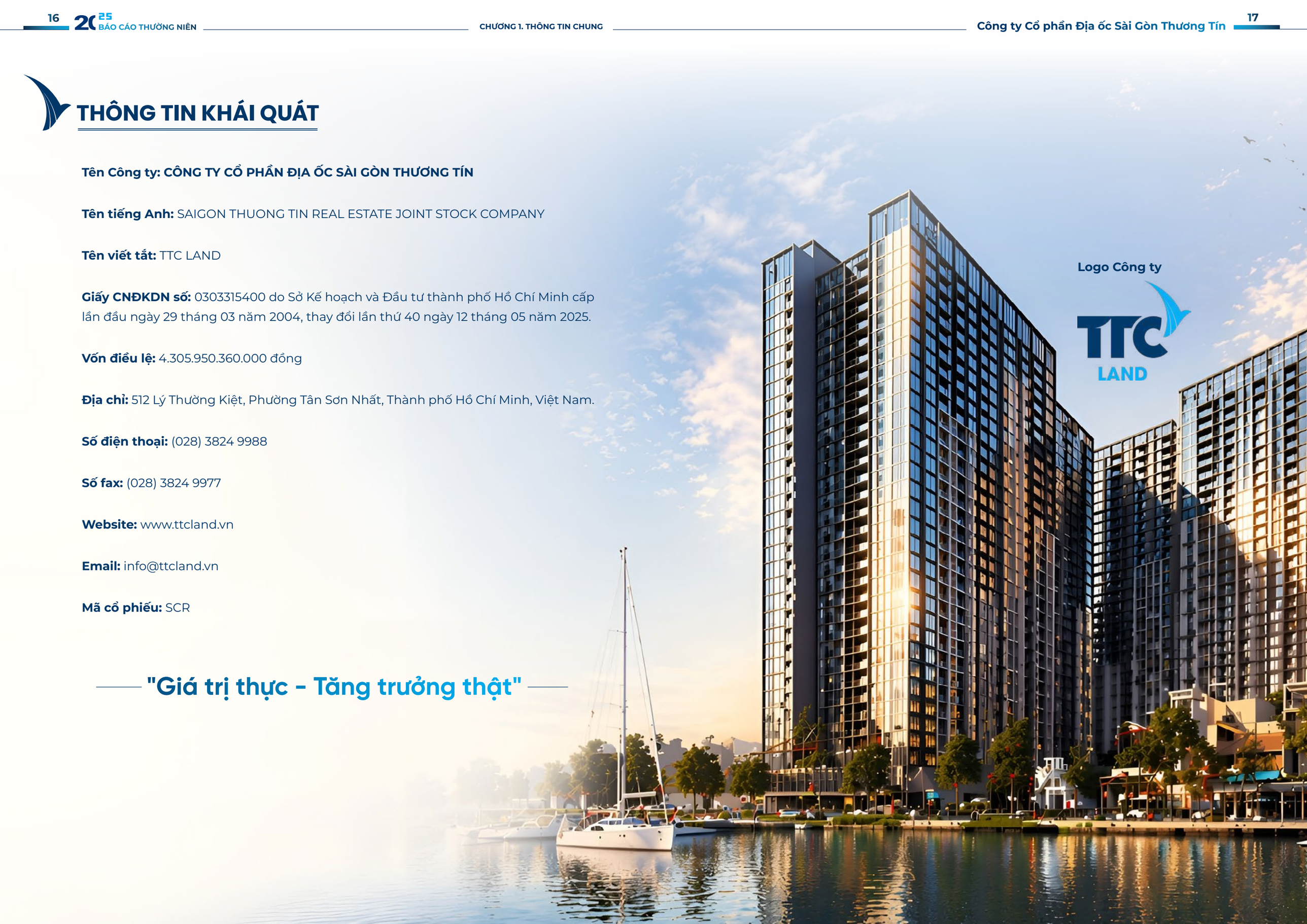
Số điện thoại: (028) 3824 9988

Số fax: (028) 3824 9977

Website: www.ttcland.vn

Email: info@ttcland.vn

Mã cổ phiếu: SCR



"Giá trị thực - Tăng trưởng thật"

NGÀNH NGHỀ VÀ ĐỊA BÀN KINH DOANH

NGÀNH NGHỀ KINH DOANH

Ngành nghề kinh doanh chính của TTC Land: Kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, chủ sử dụng hoặc đi thuê. Chi tiết: 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 (Thực hiện theo Điều 10 Luật Kinh doanh bất động sản).

Từ năm 2008 đến nay TTC Land đã không ngừng mở rộng quỹ đất và triển khai các dòng sản phẩm phù hợp với nhu cầu thị trường. Công ty đã phát triển hơn 30 dự án với khoảng 15.000 sản phẩm được giới thiệu và bàn giao đến khách hàng. TTC Land luôn đặt trải nghiệm của khách hàng làm trọng tâm, qua đó liên tục nâng cao chất lượng dịch vụ và chú trọng hoàn thiện từng loại hình sản phẩm, từ hệ thống tiện ích cho đến môi trường sống xung quanh, nhằm tạo ra giá trị gia tăng cho dự án và mang lại sự tiện nghi tối ưu cho cư dân. Hiện nay, TTC Land đang phát triển 03 mảng kinh doanh chủ lực.

BẤT ĐỘNG SẢN DÂN DỤNG

Đây là mảng kinh doanh chủ lực tạo nên những giá trị to lớn về lợi nhuận và doanh thu, khẳng định được vị thế và uy tín thương hiệu TTC Land trên thị trường bất động sản. Với triết lý kinh doanh muốn cung cấp nơi an cư lý tưởng, môi trường sống tốt đẹp cho cư dân. TTC Land đã phát triển 3 dòng sản phẩm chính: Charmington (căn hộ cao cấp), Jamona (phức hợp) và Carillon (căn hộ trung cấp) với quỹ đất tập trung tại các khu vực trung tâm TP.HCM, Phú Quốc, các sản phẩm khi ra thị trường đều nhanh chóng được hấp thụ và đáp ứng nhu cầu đa dạng của khách hàng. Các dự án tiêu biểu mà TTC Land đã và đang phát triển bao gồm: Panomax River Villa, Carillon 3, Selavia, Jamona Golden Silk, Charmington Tân Sơn Nhất... Trong chiến lược phát triển cho những giai đoạn tiếp theo, TTC Land sẽ mang tới các phân khúc, loại hình sản phẩm mới phù hợp với nhu cầu sống của Khách hàng.

BẤT ĐỘNG SẢN THƯƠNG MẠI

Ngoài việc phát triển các dự án bất động sản nhà ở nhằm kiến tạo giá trị sống bền vững cho cư dân, TTC Land chú trọng mở rộng và nâng cao hiệu quả khai thác mảng bất động sản thương mại. Các dự án của Công ty ghi nhận sự hiện diện của nhiều thương hiệu uy tín trong và ngoài nước, bao gồm hệ thống rạp chiếu phim, chuỗi ẩm thực – giải trí, cùng các nhà bán lẻ lớn như Aeon Mall, WinMart, CoopMart,... qua đó hình thành hệ sinh thái dịch vụ – thương mại đa dạng, đáp ứng nhu cầu mua sắm, giải trí và sinh hoạt của cộng đồng cư dân.

Việc phát triển bất động sản thương mại không chỉ góp phần hoàn thiện tiện ích nội khu tại các dự án do TTC Land đầu tư và phát triển, mà còn mở rộng cơ hội hợp tác chiến lược với các tập đoàn bán lẻ và nhà đầu tư trong và ngoài nước. Thông qua hoạt động cho thuê và khai thác mặt bằng thương mại, Công ty từng bước xây dựng nguồn thu ổn định, gia tăng hiệu quả sử dụng tài sản và nâng cao giá trị dài hạn của các dự án.

Trong năm qua, TTC Land đã ký kết Hợp đồng quản lý và vận hành khách sạn TUI SUNEO Đà Nẵng với TUI Hotels & Resorts, đơn vị thành viên thuộc Tập đoàn TUI Group (Đức) – một trong những tập đoàn du lịch hàng đầu thế giới. Sự hợp tác này được kỳ vọng sẽ góp phần đưa TTC Plaza Đà Nẵng trở thành tổ hợp thương mại – du lịch tích hợp quy mô lớn và khác biệt tại khu vực trung tâm thành phố, đồng thời gia tăng sức hấp dẫn đối với khách hàng, nhà đầu tư và thị trường bất động sản nghỉ dưỡng trong trung và dài hạn.

DỊCH VỤ BẤT ĐỘNG SẢN

TTC Land mong muốn cung cấp dịch vụ bất động sản toàn diện thông qua việc phát triển cả hai mảng: Dịch vụ Môi giới (TTC Land Services) và Quản lý Tòa nhà (TTC Land Management).

TTC Land Management (TTC Land-M): Kể từ ngày đầu được thành lập vào năm 2015, Công ty đã chú trọng mang lại cuộc sống an cư hạnh phúc, gia tăng các tiện ích cho cư dân trong tòa nhà, khu dân cư nơi mà TTC Land-M là đơn vị quản lý vận hành, trong đó bao gồm những dự án do TTC Land đầu tư phát triển. Song song với hoạt động dịch vụ quản lý vận hành, TTC Land-M còn là đơn vị chuyên về tư vấn thiết kế và thi công cảnh quan cây xanh, cung cấp, mua bán, cho thuê cây nội thất và cây giống sỉ lẻ tại Tp. HCM và các tỉnh lân lận như Bình Dương, Đồng Nai, Tây Ninh. Với hàng loạt dự án cảnh quan đã được hình thành góp phần vào cuộc sống xanh của các chung cư và khu dân cư như: Jamona City, Jamona Home Resort, Belleza, Carillon 7... cùng nhiều dự án lớn nhỏ khác. Việc phát triển và duy trì bảo dưỡng mảng cảnh quan cây xanh cho các tòa nhà, khu dân cư đã và đang mang lại ý nghĩa không nhỏ trong việc xây dựng môi trường sống xanh – sạch – đẹp – tiện nghi, giúp gia tăng tiện ích cũng như những giá trị cuộc sống đẳng cấp ở môi trường đô thị.

TTC Land Services (TTC Land-S): Bắt đầu từ năm 2008, TTC Land-S đặt giá trị cốt lõi là mang lại dịch vụ xuất sắc cho khách hàng và tối ưu hóa lợi nhuận cho những đầu tư, đặc biệt là trong các dự án do TTC Land phát triển. Ngoài ra, TTC Land-S liên tục đa dạng hóa các loại dịch vụ, mở rộng thị trường tiềm năng thông qua việc xây dựng mạng lưới đại lý môi giới bất động sản và phát triển hệ thống Sàn giao dịch bất động sản đạt chuẩn của Bộ Xây dựng.

NGÀNH NGHỀ VÀ ĐỊA BÀN KINH DOANH

ĐỊA BÀN KINH DOANH





TTC Land là một trong những doanh nghiệp bất động sản trên thị trường sở hữu danh mục hoạt động đa dạng, bao phủ cả ba dòng sản phẩm chủ đạo của ngành gồm: bất động sản nhà ở, bất động sản thương mại và dịch vụ bất động sản. Mô hình phát triển đa mảng này không chỉ giúp Công ty mở rộng phạm vi phục vụ, mà còn tạo thế cân bằng giữa các chu kỳ thị trường, giảm thiểu rủi ro và tối ưu hóa hiệu quả kinh doanh trong dài hạn.

Phần lớn quỹ đất của TTC Land tập trung tại Thành phố Hồ Chí Minh, Đồng Nai và Phú Quốc – những khu vực được xem là các cực tăng trưởng năng động nhất của cả nước, nơi hội tụ đầy đủ các yếu tố thúc đẩy nhu cầu bất động sản như tốc độ đô thị hóa cao, hạ tầng giao thông được đầu tư mạnh mẽ, sự bùng nổ của ngành du lịch – dịch vụ và dòng vốn đầu tư liên tục gia tăng. Việc sở hữu quỹ đất có vị trí chiến lược tại các khu vực này không chỉ mang lại lợi thế cạnh tranh dài hạn cho TTC Land mà còn tạo nền tảng vững chắc để phát triển các dự án có giá trị gia tăng cao, đáp ứng nhu cầu đa dạng của thị trường.

HÀNH TRÌNH PHÁT TRIỂN

2004

- Thành lập Công ty với vốn điều lệ 11 tỷ đồng và 19 nhân sự.
- Dịch vụ chính: Quảng cáo bất động sản, pháp lý nhà đất, tư vấn thiết kế.

2005

- Đa dạng hóa các lĩnh vực hoạt động, trong đó chú trọng phát triển dịch vụ tư vấn tiếp thị và phân phối độc quyền BĐS.

2006

- Công bố sản phẩm "Xây nhà trả góp trọn gói".
- Triển khai mô hình Sàn giao dịch bất động sản điện tử 24h.

2007

- Thành công trong việc tư vấn tiếp thị và phân phối độc quyền các dự án: An Phú An Khánh, SeaLinks, NewSaiGon...
- Triển khai chương trình liên kết các công ty BĐS, nhà môi giới nhằm "Phát triển kinh doanh môi giới BĐS".

2008

- Phát hành 100 tỷ đồng trái phiếu cho dự án Phú Lợi. Phát hành 750 tỷ đồng trái phiếu cho dự án Belleza. Thành lập Công ty TNHH MTV kinh doanh Dịch vụ BĐS Thương Tín.
- Chính thức trở thành chủ đầu tư nhiều dự án: Cao ốc TTC Land Hoà Bình, quận Tân Phú, Dự án Phú Lợi 1, quận 8, Dự án cao ốc văn phòng TTC Land - Generalimex, quận 1.

2009

- Chính thức đầu tư dự án Belleza tại quận 7. Hợp tác với các đối tác chiến lược: Ngân hàng Liên Việt, Unesco Việt Nam, Liên hiệp Hợp tác xã Thương mại TP.HCM.

2010

- Bàn giao dự án căn hộ TTC Land Hòa Bình, khởi công dự án Celadon City (82 ha), ký kết hợp tác với Dragon Capital, niêm yết cổ phiếu trên HNX.

2011

- Khai trương trụ sở làm việc mới của TTC Land-S. Ký kết hợp tác chiến lược với 8 đối tác. Tổ chức cuộc thi thiết kế ý tưởng kiến trúc Dự án Cống Quỳnh Plaza. Khởi công biệt thự mẫu dự án Jamona City. Phát hành thành công 99 tỷ đồng trái phiếu.

2012

- Công bố Khu đô thị Celadon City - quận Tân Phú. Phân phối thành công dự án căn hộ Carillon 1, quận Tân Bình. Triển khai áp dụng phần mềm Quản lý dự án KPOINT. Triển khai và áp dụng giải pháp Microsoft Dynamics CRM vào hoạt động kinh doanh. Bàn giao Căn hộ Belleza Apartment - quận 7 đúng tiến độ.

2013

- Công bố dự án Jamona Home Resort, quận Thủ Đức ra thị trường. Bàn giao căn hộ Carillon 1, quận Tân Bình. Bàn giao khu Rubby dự án Celadon City, quận Tân Phú.

2014

- Công bố mở bán dự án đất nền Jamona City.

2015

- Giới thiệu dự án và khai trương nhà mẫu Jamona Apartment. Mở bán khu phố thương mại Jamona City. Công bố mở bán dự án chung cư cao cấp Charminton La Pointe.

2016

- Công bố mở bán dự án phức hợp Jamona Golden Silk, Q7.
- Công bố 20 đối tác chiến lược của TTC Land.
- Chuyển cổ phiếu về HOSE.

2017

- Tháng 9/2017, TTC Land chuyển mình lớn mạnh, trở thành Tổng Công ty ngành Bất động sản, trực thuộc Tập đoàn TTC và TTC Land trở thành thương hiệu chính thức, thay thế cho Sacomreal.

2018

- 29/03/2018: Chính thức công bố thương hiệu TTC Land. Phát triển sản phẩm và cung cấp giải pháp BĐS toàn diện: BĐS Dân dụng, BĐS Thương mại & Văn phòng, BĐS Công nghiệp, BĐS Kho vận & Dịch vụ Logistic, Dịch vụ Kinh doanh và Quản lý BĐS. Bàn giao hơn 1.000 căn NOXH dự án Jamona City.

2019

- Bàn giao dự án Jamona Heights (Quận 7). Bàn giao dự án Carillon 5 (Quận Tân Phú). Bàn giao dự án Jamona Golden Silk (Quận 7). Bàn giao TTTM TTC Plaza Bình Thạnh (Quận Bình Thạnh).

2020

- Sự kiện mở bán Dự án Panomax River Villa (Quận 7) Mở bán TTTM TTC Plaza Đức Trọng (Lâm Đồng).

2021

- Bàn giao Dự án Carillon 7 - Cao tầng và Trung cấp.

2022

- Bàn giao mặt bằng TTTM TTC Plaza Đức Trọng. Bàn giao chủ quyền nhà dự án Carillon 5, Carillon 7 và Luxury Home.

2023

- Bàn giao chủ quyền nhà dự án Carillon 3, Carillon 7, Jamona Heights, Jamona Golden Silk và Jamona Home Resort.

2024

- Khởi công dự án cao ốc phức hợp TTC Plaza Đà Nẵng.
- Ký kết Biên bản ghi nhớ TTC Land và AeonMall Việt Nam.
- Lễ trao văn kiện Hợp đồng thuê tổng TTC Land và AeonMall VN.
- Ký kết Hợp đồng dịch vụ kỹ thuật và Thỏa thuận hợp tác Quản lý Vận hành Khách sạn thuộc dự án cao ốc phức hợp TTC Plaza Đà Nẵng TTC Land và TUI Hotels & Resorts.

2025

- Công bố thương hiệu Đảo Kim Quy tại tỉnh Đồng Nai.
- Công bố, giới thiệu dự án Selavia (Phú Quốc). Dự án được đẩy mạnh thi công nhằm sớm đưa sản phẩm ra thị trường.
- Ký kết Hợp đồng quản lý vận hành khách sạn TUI SUNEO Đà Nẵng với TUI Hotels & Resorts.
- TTC Plaza Đà Nẵng chính thức cất nóc, bàn giao khối đế thương mại cho AeonMall Việt Nam.
- Ký kết hợp tác phát triển Khu dân cư TTC quy mô hơn 42ha (Tây Ninh) cùng đối tác Công ty (TTC IZ) và Ngân hàng Vietcombank.



HÀNH TRÌNH HƠN 20 NĂM

TTC Land đã vinh dự được trao tặng nhiều bằng khen và giải thưởng bởi các tổ chức uy tín trong nước và quốc tế, ghi nhận những đóng góp nổi bật của Công ty trong hoạt động kinh doanh cũng như trong việc thực hiện trách nhiệm xã hội đối với cộng đồng.

Top 50 Doanh nghiệp Việt có thương hiệu tuyển dụng hấp dẫn nhất 2018 (Alphabet & VCCI)

Vượt qua cuộc đo lường trên 674 doanh nghiệp thuộc 24 ngành nghề, TTC Land được đánh giá là nhà tuyển dụng hấp dẫn trong lĩnh vực bất động sản, xây dựng dựa trên nhiều tiêu chí như: chế độ lương, thưởng – phúc lợi, văn hóa – môi trường làm việc, danh tiếng công ty, chất lượng công việc và cuộc sống.



Top 10 nhà phát triển bất động sản Châu Á (BCI Asia Award)

Theo đuổi triết lý kinh doanh "hướng đến khách hàng, lấy khách hàng làm trọng tâm", các dự án do TTC Land phát triển không chỉ quan tâm đến tiến độ, chất lượng công trình mà còn quan tâm đến đời sống cư dân qua việc đầu tư tiện ích nội khu và đặc biệt sử dụng "năng lượng xanh" với mong muốn tạo ra một môi trường sống bền vững, hài hòa với thiên nhiên.



Chứng nhận đặc biệt về Trách nhiệm Xã hội của Doanh nghiệp - PropertyGuru Group (Singapore)

Giữa bối cảnh thị trường bất động sản Việt Nam còn nhiều khó khăn, TTC Land (mã SCR) vẫn kiên định với sứ mệnh mang lại giải pháp nhà ở bền vững cho người thu nhập thấp.



Top 10 chủ đầu tư uy tín nhất Việt Nam (Vietnam Report)

Đây là kết quả nghiên cứu độc lập của Vietnam Report, được xây dựng dựa trên nguyên tắc khoa học và khách quan nhằm ghi nhận và tôn vinh những doanh nghiệp trụ cột của ngành Bất động sản đã và đang nỗ lực hết mình đạt nhiều thành tựu trong hoạt động sản xuất kinh doanh, xây dựng thương hiệu, thể hiện bản lĩnh vững vàng với năng lực tài chính ổn định, sức chống chịu tốt trong bối cảnh kinh tế toàn cầu đầy biến động.



Top 460 doanh nghiệp niêm yết hoàn thành tốt nghĩa vụ công bố thông tin năm 2025 (IR Awards 2025)

IR Awards công nhận thành tích và tôn vinh các doanh nghiệp đáp ứng tiêu chuẩn công bố thông tin trên thị trường chứng khoán, thông qua hoạt động khảo sát toàn diện và công bố danh sách Doanh nghiệp đạt Chuẩn Công bố thông tin thường niên.



Nhà phát triển dự án Nhà ở tốt nhất Đông Nam Á (Dot property Southeast Asia's Best of the Best)

Sự kiện Dot Property Southeast Asia Awards vinh danh các doanh nghiệp và dự án bất động sản tiêu biểu khu vực, ghi nhận những mô hình phát triển nổi bật của thị trường Đông Nam Á.



Top 100 Nơi Làm Việc Tốt Nhất Việt Nam 2025 Do Anphabe, Intage Việt Nam và VCCI phối hợp bình chọn

Bảng xếp hạng đại diện cho những môi trường làm việc hấp dẫn hàng đầu, có ích với người đi làm. Với thương hiệu nhà tuyển dụng, đây là cơ sở thước đo mức độ uy tín, khẳng định vị thế.



TẦM NHÌN – SỨ MỆNH CHIẾN LƯỢC PHÁT TRIỂN TRUNG VÀ DÀI HẠN

TTC LAND

TẦM NHÌN

TTC Land quyết tâm trở thành một trong những Nhà phát triển bất động sản tốt nhất với những sản phẩm xuất sắc hơn là Nhà phát triển bất động sản lớn nhất nhằm kiến tạo giá trị tương lai cho khách hàng.

SỨ MỆNH

TTC Land cung cấp đến cho khách hàng giải pháp toàn diện và mang lại sự phồn vinh cho cộng đồng. Ngoài ra, Công ty liên tục đổi mới để hoàn thiện trong từng sản phẩm, dịch vụ.

CHIẾN LƯỢC PHÁT TRIỂN TRUNG VÀ DÀI HẠN

TTC Land định hướng trở thành một doanh nghiệp phát triển bền vững, trong đó sự tập trung vào nội lực và quyết tâm của ban lãnh đạo được xem là kim chỉ nam cho chiến lược phát triển trung và dài hạn. Bên cạnh đó, chiến lược này còn được củng cố bởi triển vọng tăng trưởng kinh tế của Việt Nam khi nước ta có những bước tiến pháp lý quan trọng từ Luật Nhà ở, Luật Kinh doanh Bất động sản và Luật Đất đai có hiệu lực từ tháng 8/2024 cùng làn sóng giải ngân đầu tư công mạnh mẽ kết hợp với các lợi thế nội tại của Công ty về năng lực quản trị tài chính, nguồn vốn và kinh nghiệm tích lũy trong lĩnh vực phát triển dự án bất động sản.

GIÁ TRỊ CỐT LÕI

1

Chúng tôi tin rằng, là Nhà phát triển BĐS, chúng tôi không bán m² sàn bê tông mà đang bán môi trường sống cho khách hàng; vì thế chất lượng sản phẩm và sự hài lòng của khách hàng là yếu tố quan trọng nhất trong mọi quyết định của chúng tôi, chúng tôi sẽ không bao giờ thỏa hiệp với chất lượng công việc của mình.

Chúng tôi cam kết tiếp tục theo đuổi triết lý "lấy khách hàng làm trọng tâm", đặt sự tử tế, minh bạch và chất lượng lên hàng đầu, để mỗi sản phẩm của chúng tôi không chỉ là nơi ở, trở thành một môi trường sống đúng nghĩa – an toàn, tiện nghi, bền vững và giàu giá trị nhân văn. Công ty luôn định hướng đầu tư vào tiện ích, tạo ra môi trường sống thân thiện với thiên nhiên nhằm tạo nên không gian sống khỏe mạnh, sáng tạo và năng động. Minh chứng rõ ràng nhất cho những nỗ lực không ngừng của TTC Land là việc triển khai các công trình điện mặt trời áp mái quy mô lớn tại các dự án như Khu đô thị Jamona City và Khu đô thị Jamona Golden Silk.

2

Chúng tôi tin rằng, sự đơn giản và xuất sắc trong từng việc nhỏ sẽ mang lại thành công lớn.

Chúng tôi luôn quan tâm đến những từng chi tiết nhỏ trong việc tạo nên không gian sống xanh và thoáng đoảng. Từ việc lựa chọn những vật liệu xanh để xây dựng đến việc đảm bảo an toàn phòng cháy, chữa cháy nhằm bảo vệ môi trường sống an toàn cho dân cư, bảo vệ trẻ nhỏ, lựa chọn nguyên vật liệu xanh và sử dụng công nghệ để tạo ra không khí trong lành. Chúng tôi tin rằng môi trường sống an toàn và việc tăng cường sức khỏe cho khách hàng là một phần quan trọng của thành công lớn nhất của chúng tôi.

3

Chúng tôi tin rằng, công nghệ sẽ làm thay đổi lớn cách thức phát triển và kinh doanh BĐS.

Nhận thức được xu thế tất yếu đó, những năm gần đây TTC Land đã chủ động triển khai một loạt dự án Công nghệ Thông tin đồng bộ, bao phủ toàn bộ chuỗi hoạt động của doanh nghiệp. Hệ thống công nghệ được tích hợp từ giai đoạn nghiên cứu và phát triển dự án, hoạt động kinh doanh, cho đến công tác quản lý – vận hành các tòa nhà và khu dân cư. Các giải pháp nổi bật bao gồm hệ thống CRM, nền tảng Quản trị quan hệ khách hàng Microsoft Dynamics 365, công nghệ Building Information Modeling hỗ trợ quản lý kỹ thuật và tối ưu hóa thiết kế, cùng ứng dụng "TTC LAND HOME" dành cho cư dân và khách hàng. Đây là các công cụ quan trọng giúp nâng cấp trải nghiệm người dùng, tăng tính minh bạch thông tin và nâng cao hiệu quả quản trị.

4

Chúng tôi tin rằng, để tạo ra những sản phẩm tốt, chúng tôi phải luôn phối hợp nhuần nhuyễn như một đội bóng.

Với chiến lược tạo ra sản phẩm xuất sắc "4 thuật": Mỹ thuật (Thiết kế), Nghệ thuật (Tiện ích), Kỹ thuật (Chất lượng), Chiến thuật (Chính sách Giá), các Khối/Đơn vị/Phòng/Ban trong TTC Land bao gồm Khối Đầu tư, Khối Pháp lý, Khối Dự án, Khối Kinh doanh cùng các đơn vị vận hành và hỗ trợ - luôn phối hợp chặt chẽ và đồng bộ trong mọi hoạt động. Sự gắn kết này thể hiện tinh thần thống nhất về mục tiêu và định hướng, nhằm đảm bảo thực hiện hiệu quả chiến lược phát triển mà Hội đồng Quản trị đã đề ra.

5

Chúng tôi tin rằng, đầu tư vào các tiện ích mang lại giá trị cho khách hàng nhất là trẻ em sẽ mang lại giá trị cho thương hiệu.

Tại các dự án do TTC Land phát triển, việc tạo ra các tiện ích dành cho trẻ em được ưu tiên hàng đầu, nhằm phục vụ mọi hoạt động vui chơi, giải trí và tạo điều kiện cho trẻ em tận hưởng cuộc sống cũng như gia tăng sức khỏe. Các tiện ích này bao gồm khu thể thao, vườn hoa, vườn ươm cho trẻ em, chòi nghỉ kết hợp khu chơi Boardgame, Terrace nặn tượng, tô tượng, sân trò chơi dân gian, sân nhảy flashmob, vườn nghệ thuật, vườn âm thanh, và sân chơi cát thiếu nhi,...

6

Chúng tôi tin rằng, chúng tôi phải luôn luôn giữ uy tín với đối tác, khách hàng trong tất cả những việc chúng tôi làm.

Trong bối cảnh thị trường bất động sản từng bước phục hồi và ghi nhận những tín hiệu tích cực, TTC Land kiên định theo đuổi định hướng phát triển minh bạch và bền vững. Công ty cam kết tuân thủ đầy đủ các quy định pháp luật trong quá trình đầu tư và triển khai dự án, đảm bảo tiến độ bàn giao sản phẩm đúng kế hoạch đã công bố, đồng thời duy trì môi trường cạnh tranh lành mạnh trên thị trường. Song song với đó, TTC Land không ngừng nỗ lực hoàn thiện hồ sơ pháp lý và thực hiện đầy đủ các thủ tục liên quan nhằm đảm bảo việc bàn giao Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và Quyền sở hữu nhà ở cho cư dân đúng thời hạn.

7

Chúng tôi tin rằng, sự chính trực và trung thực sẽ mang lại giá trị trường tồn cho tổ chức.

Từ những dự án ban đầu như Belleza Apartment (quận 7), Carillon Apartment (Tân Bình), Jamona Home Resort (Thủ Đức) tại TP.HCM, chúng tôi nỗ lực không ngừng để phát triển nhiều dự án khác. Theo đó, tiến độ thi công, chất lượng sản phẩm các dự án mang thương hiệu TTC Land đều đang đảm bảo đúng cam kết, thậm chí nhiều dự án vượt tiến độ theo cam kết với khách hàng. Đây chính là "bảo chứng" làm nên uy tín của TTC Land trên thị trường BĐS.

CÁC MỤC TIÊU ĐỐI VỚI MÔI TRƯỜNG, XÃ HỘI VÀ CỘNG ĐỒNG CỦA CÔNG TY

MỤC TIÊU MÔI TRƯỜNG, XÃ HỘI VÀ CỘNG ĐỒNG

01 ĐỐI VỚI MÔI TRƯỜNG

Bảo vệ và duy trì môi trường tự nhiên an toàn, trong sạch là mục tiêu quan trọng mà Công ty hướng đến. Do đó, Công ty luôn có biện pháp hạn chế các tác nhân gây ô nhiễm môi trường phát sinh từ các hoạt động sản xuất, thi công, xây lắp. Bên cạnh đó, Công ty còn chủ động rà soát, đánh giá các chỉ tiêu về môi trường xã hội theo báo cáo phát triển bền vững trong quá trình hoạt động của mình.

02 ĐỐI VỚI XÃ HỘI VÀ CỘNG ĐỒNG

Với mục tiêu phát triển bền vững, Công ty luôn tuân thủ các quy định về môi trường trong tất cả các hoạt động, thể hiện trách nhiệm xã hội bằng những hành động cụ thể, thiết thực và nhân văn. Công ty đã chung tay với chính quyền để hỗ trợ những hoàn cảnh khó khăn tại địa bàn hoạt động, có những chính sách nhằm xóa đói giảm nghèo cho những hoàn cảnh đặc biệt, góp sức đẩy lùi tình trạng đói nghèo cho người dân, phát triển xã hội.

Với cộng đồng: TTC Land luôn muốn góp sức để chung tay xây dựng cộng đồng ngày càng tốt đẹp hơn. Trong quá trình hoạt động, ngoài tổ chức tốt các hoạt động kinh doanh, Công ty luôn giữ vững tinh thần trách nhiệm đối với cộng đồng thông qua việc trao tặng máy X-quang di động kèm bản mạch X-quang kỹ thuật số dạng di động có dây nhằm hỗ trợ cho đội ngũ y bác sĩ trong công tác chẩn đoán bệnh nhanh, hiệu quả, giúp điều trị, cứu chữa tốt hơn cho người bệnh. Từ đó, các hoạt động thiết thực của chúng tôi dành cho nhiều đối tượng khác nhau, hướng tới sự hài hòa giữa lợi ích của doanh nghiệp và quyền lợi của cộng đồng.



DANH MỤC DỰ ÁN

NHỮNG DỰ ÁN ĐÃ HOÀN THÀNH

TTC PLAZA BÌNH THẠNH

Sàn xây dựng **18.512 m²**

Vị trí	Quận Bình Thạnh
Diện tích đất	5.570 m²
Loại hình	Thương mại
Tỷ lệ hấp thụ	100%
Bàn giao	2018 - 2019





JAMONA HEIGHTS

Sàn xây dựng **41.877 m²**

Vị trí	Quận 7
Diện tích đất	5.767 m²
Loại hình	Cao tầng
Tỷ lệ hấp thụ	85%
Bàn giao	2018 - 2019

JAMONA HOME RESORT

Sàn xây dựng **100.904 m²**

Vị trí	Thành phố Thủ Đức
Diện tích đất	91.966 m²
Loại hình	Thấp tầng
Phân khúc	Cao cấp
Sản phẩm	238
Tỷ lệ hấp thụ	99%
Bàn giao	2018





JAMONA GOLDEN SILK

Sàn xây dựng **29.623 m²**

Vị trí	Quận 7
Diện tích đất	76.821 m²
Loại hình	Thấp tầng
Phân khúc	Cao cấp
Sản phẩm	226
Tỷ lệ hấp thụ	97%
Bàn giao	2017 - 2018

BELLEZA APARTMENT

Sàn xây dựng **191.428 m²**

Vị trí	Quận 7
Diện tích đất	27.044 m²
Loại hình	Cao tầng
Phân khúc	Trung cấp
Sản phẩm	994
Tỷ lệ hấp thụ	100%
Bàn giao	2016





PHÚ LỢI 1

Sàn xây dựng **37.954 m²**

Vị trí	Quận 8
Diện tích đất	7.670 m²
Loại hình	Cao tầng
Phân khúc	Trung cấp
Sản phẩm	330
Tỷ lệ hấp thụ	100%
Bàn giao	2011

DANH MỤC DỰ ÁN

NHỮNG DỰ ÁN ĐÃ HOÀN THÀNH

JAMONA CITY - THẤP TẦNG

Sàn xây dựng **15.188 m²**

Vị trí	Quận 7
Diện tích đất	21.078 m²
Loại hình	Thấp tầng
Tỷ lệ hấp thụ	100%
Bàn giao	2015 - 2018





JAMONA CITY - CAO TẦNG

Sàn xây dựng **114.770 m²**

Vị trí	Quận 7
Diện tích đất	6.339 m²
Loại hình	Cao tầng
Tỷ lệ hấp thụ	100%
Bàn giao	2015 - 2018

CHARMINGTON LA POINTE

Sàn xây dựng **44.380 m²**

Vị trí	Quận 10
Diện tích đất	5.012 m²
Loại hình	Cao tầng
Phân khúc	Cao cấp
Sản phẩm	508
Tỷ lệ hấp thụ	96%
Bàn giao	2018





CARILLON 3

Sàn xây dựng **10.944 m²**

Vị trí	Quận Tân Phú
Diện tích đất	1.283 m²
Loại hình	Cao tầng
Phân khúc	Trung cấp
Sản phẩm	97
Tỷ lệ hấp thụ	100%
Bàn giao	2017

CARILLON 1

Sàn xây dựng **57.746 m²**

Vị trí	Quận Tân Bình
Diện tích đất	7.834 m²
Loại hình	Cao tầng
Phân khúc	Trung cấp
Sản phẩm	484
Tỷ lệ hấp thụ	100%
Bàn giao	2014





CARILLON 5

Sàn xây dựng **25.782 m²**

Vị trí	Quận Tân Phú
Diện tích đất	3.352 m²
Loại hình	Cao tầng
Phân khúc	Trung cấp
Sản phẩm	229
Tỷ lệ hấp thụ	98%
Bàn giao	2018 - 2019

DANH MỤC DỰ ÁN

NHỮNG DỰ ÁN ĐÃ HOÀN THÀNH

TTC PLAZA AU CO

Sàn xây dựng **6.000 m²**

Vị trí	Quận Tân Bình
Diện tích đất	7.800 m²
Loại hình	Thương mại
Tỷ lệ hấp thụ	100%
Bàn giao	2017





TTC PLAZA ĐỨC TRỌNG

Sàn xây dựng **12.000 m²**

Vị trí	Lâm Đồng
Diện tích đất	3.196 m²
Loại hình	Thương mại
Tổng đầu tư	151,1 Tỷ đồng
Bàn giao	2022

CELADON CITY - RUBY

Sàn xây dựng **175.000 m²**

Vị trí	Quận Tân Phú
Diện tích đất	820.000 m²
Loại hình	Cao tầng
Phân khúc	Trung cấp
Sản phẩm	1.488
Tỷ lệ hấp thụ	100%
Bàn giao	2015





CARILLON 7

Sàn xây dựng **59.885 m²**

Vị trí	Quận Tân Phú
Diện tích đất	5.378 m²
Loại hình	Cao tầng
Phân khúc	Trung cấp
Tổng đầu tư	935,2 tỷ đồng
Bàn giao	2022

HÒA BÌNH

Sàn xây dựng **6.926 m²**

Vị trí	Quận Tân Phú
Diện tích đất	1.078 m²
Loại hình	Cao tầng
Phân khúc	Trung cấp
Sản phẩm	43
Tỷ lệ hấp thụ	100%
Bàn giao	2009



—"Giá trị thực - Tăng trưởng thật"—

DANH MỤC DỰ ÁN

NHỮNG DỰ ÁN ĐANG TRIỂN KHAI

TTC PLAZA ĐÀ NẴNG

Lô đất 4 mặt tiền đối diện Công viên 29/3; trục kết nối sân bay – trung tâm; tổ hợp "Living – Working – Entertainment" hiếm có tại Đà Nẵng. Hệ thống khách sạn được vận hành bởi đơn vị vận hành quốc tế TUI SUNEO.

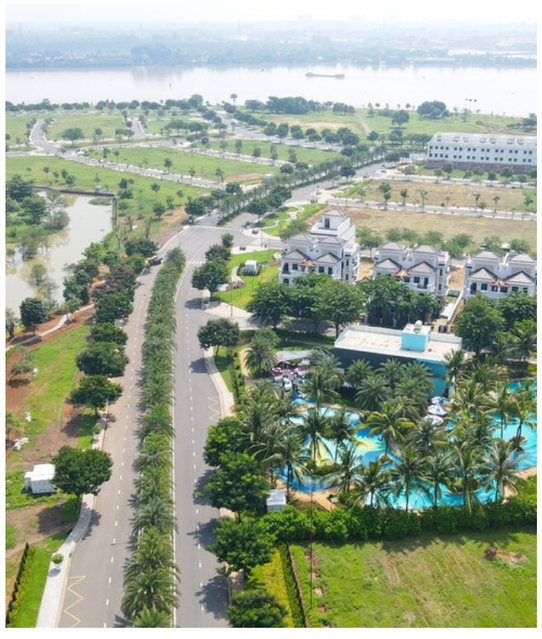
Tổng đầu tư	**2.632 tỷ đồng**
Vị trí	46 Điện Biên Phủ, Phường Thanh Khê, Đà Nẵng
Quy mô	2 Block: 18 tầng cao + 2 hầm - Khối đế TTTM 4 tầng - Khối tháp: văn phòng, khách sạn
Loại hình	TTTM, văn phòng, căn hộ lưu trú, khách sạn quốc tế
Mật độ xây dựng	63,72%
Tiến độ dự án	Đã cất nóc dự án, đang hoàn thiện các hạng mục cuối cùng để chuẩn bị bàn giao, dự kiến vận hành trong Quý 3.2026



ĐẢO KIM QUY

"Đô thị đảo" sinh thái, tiện ích khép kín (trường học, thương mại, dịch vụ...), trọng điểm chiến lược phía Đông TP.HCM – Đồng Nai.

Tổng đầu tư	**10.333 tỷ đồng**
Vị trí	2/11 Bùi Hữu Nghĩa, Phường Biên Hòa, Đồng Nai
Quy mô	3 Phân khu: 571 sản phẩm nhà liên kế và biệt thự, khu công trình hỗn hợp cao tầng và khu hạ tầng xã hội
Loại hình	Nhà thấp tầng liên kế & biệt thự, căn hộ lưu trú, công trình công cộng dịch vụ
Mật độ xây dựng	20-70%
Tiến độ dự án	Đang triển khai xây dựng các hạng mục hạ tầng & công trình xã hội



PANOMAX RIVER VILLA – LÔ K

Tọa lạc tại tuyến đường Đào Trí "tỷ đô", dự án trở thành dự án BĐS sở hữu vị thế vàng ở khu Nam Sài Gòn, kết nối thuận tiện đến các tiện ích khu vực như siêu thị Lotte, bệnh viện FV, trường đại học RMIT...

Tổng đầu tư	**823 tỷ đồng**
Vị trí	722 Đào Trí, Phường Phú Thuận, TP. HCM
Quy mô	1 block 5 tầng: 63 sản phẩm căn hộ thấp tầng cao cấp
Loại hình	Căn hộ thấp tầng cao cấp
Mật độ xây dựng	30,85%
Tiến độ dự án	Đang hoàn thiện các thủ tục pháp lý để cấp GCN QSDĐ



CHARMINGTON IRIS

"Nhất cận thị – nhị cận giang – tam cận lộ"; bao quanh bởi sông Sài Gòn – Kênh Tẻ – Bến Nghé, kết nối nhanh đến Q.1, Q.2, Q.7.

Tổng đầu tư	**6.739 tỷ đồng**
Vị trí	76 Đường Tôn Thất Thuyết, Phường Vĩnh Hội, TP. HCM
Quy mô	2 Block: 1 tầng hầm, 34 tầng cao - Khối đế: Shophouse, sàn TMDV - Khối tháp: căn hộ cao cấp
Loại hình	Sàn thương mại cho thuê, shophouse và căn hộ ở cao cấp
Mật độ xây dựng	33,64%
Tiến độ dự án	Đang xúc tiến các thủ tục Pháp lý, dự kiến năm 2028 triển khai xây dựng



DANH MỤC DỰ ÁN

NHỮNG DỰ ÁN ĐANG TRIỂN KHAI

CHARMINGTON TÂN SƠN NHẤT

"BĐS sân bay" hiếm — vừa ở vừa làm việc, phù hợp chuyên gia/khách bay thường xuyên. Ngay giao lộ giữa đường Hoàng Văn Thụ và Nguyễn Văn Trỗi - hai tuyến đường sôi động bậc nhất của các hoạt động kinh doanh, thương mại, văn phòng.

Tổng đầu tư	**2.625 tỷ đồng**
Vị trí	202 Đường Hoàng Văn Thụ, Phường Tân Sơn Hòa, TP. HCM
Quy mô	1 Block: 3 tầng hầm + 20 tầng - Khối đế: Sàn thương mại - Khối tháp: Văn phòng
Loại hình	Sàn thương mại và văn phòng cho thuê
Mật độ xây dựng	49,92%
Tiến độ dự án	Đang xúc tiến các thủ tục Pháp lý, dự kiến cuối năm 2026 triển khai xây dựng



CHARMINGTON DRAGONIC

Vị trí đắc địa, tiếp giáp 3 mặt tiền đường Võ Văn Kiệt, Tản Đà và Hải Thượng Lãn Ông, hướng nhìn trực diện ra Kênh Tàu Hủ, nhanh chóng di chuyển đến trung tâm thành phố, tiếp giáp các quận 1, 6, 8, 10, 11.

Tổng đầu tư	**2.793 tỷ đồng**
Vị trí	9 Đường Tản Đà, Phường Chợ Lớn, TP. HCM
Quy mô	1 Block: 04 hầm + 38 tầng cao - Khối đế: Shophouse, văn phòng, tiện ích hồ bơi - Khối tháp: căn hộ ở cao cấp
Loại hình	Căn hộ ở cao cấp, shophouse, văn phòng cho thuê
Mật độ xây dựng	47,87%
Tiến độ dự án	Đang xúc tiến các thủ tục Pháp lý, dự kiến cuối năm 2027 triển khai xây dựng



KHU DÂN CƯ TTC IZ

Với định hướng theo mô hình đô thị tích hợp, căn hộ, nhà ở giá cả hợp lý, dự án không chỉ bổ sung nguồn cung nhà ở chất lượng cho Tây Ninh mà còn khai thác hiệu quả tệp khách hàng từ các khu công nghiệp lân cận, mang đến lợi thế "an cư gần nơi làm việc" và tiềm năng sinh lời bền vững.

Tổng đầu tư	**4.817 tỷ đồng**
Vị trí	KCN Thành Thành Công, Khu phố An Hội, Phường Trảng Bàng, Tỉnh Tây Ninh
Quy mô	Bao gồm nhà ở xã hội (NOXH) cao 15 tầng với tổng 1.130 căn, 3.006 căn hộ cho công nhân, và 782 căn nhà phố thương mại và biệt thự
Loại hình	Nhà ở liên kế thương mại, biệt thự, căn hộ, NOXH
Tiến độ dự án	Đã khởi công khu NOXH 2,5ha và khu Công viên nước.



02

QUẢN TRỊ CÔNG TY

Cơ cấu tổ chức công ty

Mô hình quản trị công ty

Cơ cấu Ban lãnh đạo

Báo cáo Hội Đồng Quản Trị

Báo cáo hoạt động của Ủy ban kiểm toán

Quản trị công ty

Báo cáo quản trị rủi ro

Thông tin cổ phiếu và quan hệ nhà đầu tư



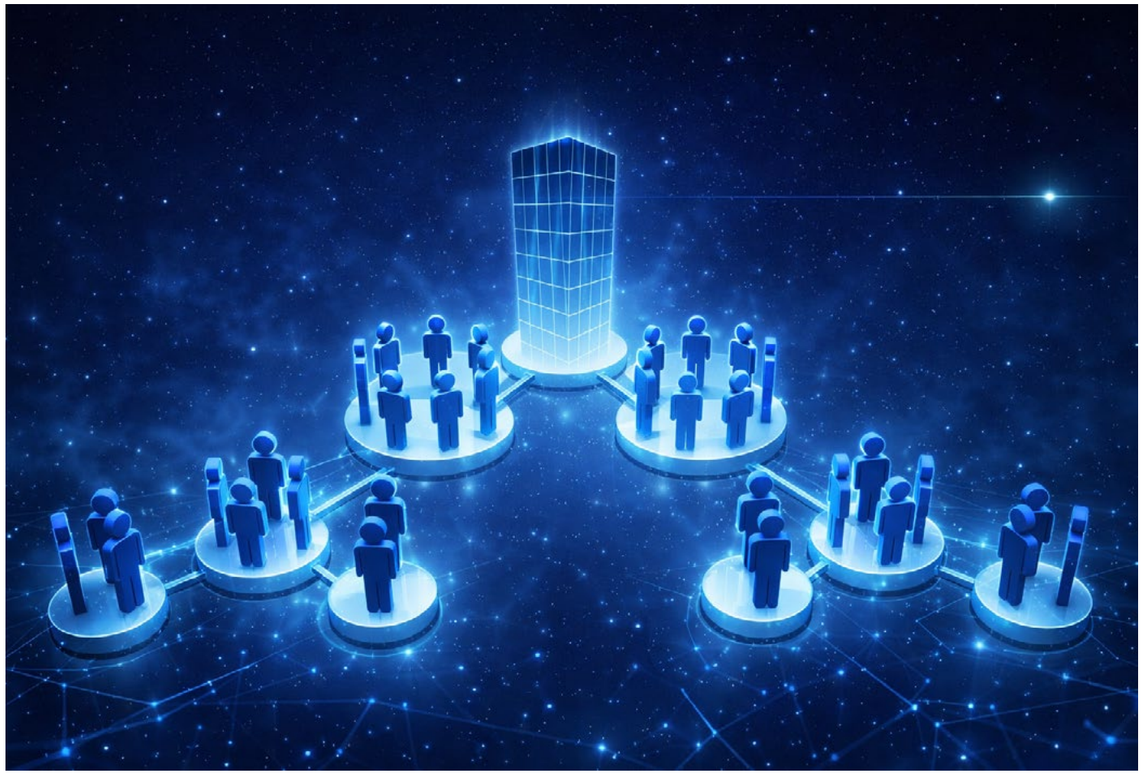
CƠ CẤU TỔ CHỨC CÔNG TY

Cơ cấu tổ chức của Công ty bao gồm Công ty mẹ và Công ty con, bộ máy quản lý là một thể thống nhất trên nguyên tắc phân quyền giúp TTC Land đạt được hiệu quả hoạt động cao nhất. Hiện nay, TTC Land có cơ cấu bao gồm: 09 Công ty con: Công ty con là những công ty mà TTC Land nắm giữ trên 50% tổng vốn điều lệ của Công ty đó.

09
CÔNG TY CON

Tính đến ngày 31/12/2025

STT	Tên Công ty	Hoạt động chính	Tỷ lệ sở hữu/ biểu quyết trực tiếp	Tỷ lệ sở hữu/ biểu quyết gián tiếp	Tổng tỷ lệ biểu quyết
1	Công ty TNHH MTV kinh doanh Dịch vụ Địa ốc Sài Gòn Thương Tín	Kinh doanh bất động sản	100,00%	0,00%	100,00%
2	Công ty TNHH Dịch vụ Quản lý Bất động sản Sài Gòn Thương Tín	Kinh doanh bất động sản	94,44%	0,00%	94,44%
3	Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Bất động sản Đồng Sài Gòn	Kinh doanh bất động sản	99,89%	0,10%	99,99%
4	Công ty Cổ phần Thương Tín Tàu Cuốc	Xây dựng và kinh doanh bất động sản	82,07%	17,83%	99,90%
5	Công ty Cổ phần Mai Lan	Dịch vụ	65,20%	0,00%	65,20%
6	Công ty Cổ phần Đầu tư Kinh doanh Bất động sản Hùng Anh Năm	Kinh doanh bất động sản	95,00%	5,00%	100,00%
7	Công ty Cổ phần Thương mại Nguyễn Kim Đà Nẵng	Bất động sản và dịch vụ thương mại	96.30%	3.60%	99,90%
8	Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản TTC Land Hưng Điền	Kinh doanh bất động sản	61,00%	0,00%	61,00%
9	Công ty TNHH Thương Tín – CJ Cầu Tre (*)	Dịch vụ	74,00%	0,00%	74,00%
10	Công ty TNHH MTV TTC Land Retail Management (**)	Kinh doanh bất động sản	100,00%	0,00%	100,00%



Các công ty con của TTC Land chủ yếu hoạt động trong lĩnh vực bất động sản bao gồm phát triển và kinh doanh quyền sử dụng đất (cả đất chủ sở hữu và đất thuê), kinh doanh nhà ở, đầu tư xây dựng và khai thác hạ tầng tại các khu công nghiệp và khu dân cư, cũng như cung cấp dịch vụ cho thuê kho bãi, nhà xưởng và văn phòng. Bên cạnh đó, các đơn vị thành viên còn tham gia vào các hoạt động bổ trợ như dịch vụ tài chính, tư vấn nghiên cứu thị trường, môi giới và đấu giá bất động sản; cung cấp dịch vụ tư vấn quản lý, khảo sát dư luận và quảng cáo bất động sản. Ngoài lĩnh vực cốt lõi, một số công ty còn thực hiện các hoạt động xúc tiến thương mại đối với sản phẩm trong lĩnh vực điện máy, vật liệu xây dựng từ đất sét, cung cấp dịch vụ tư vấn kiến trúc – kỹ thuật và triển khai các dịch vụ thiết kế.

(*) Hội đồng Quản trị của Tập đoàn đã thông qua việc giải thể công ty Con này tại 14 tháng 11 năm 2025. Đến thời điểm phát hành báo cáo này, Tập đoàn đang làm các thủ tục giải thể.

(**) Ngày 31 tháng 03 năm 2025, Công ty đã giải thể Công ty TNHH MTV TTC Land Retail Management.

Công ty liên kết: Công ty Cổ phần Thương Tín Tàu Cuốc (công ty con của TTC Land) đã chuyển nhượng toàn bộ cổ phần sở hữu tại Công ty Cổ phần May Tiến Phát. Sau khi hoàn tất việc chuyển nhượng, Công ty Cổ phần May Tiến Phát không còn là công ty liên kết của TTC Land tại 17 tháng 12 năm 2025.

MÔ HÌNH QUẢN TRỊ CÔNG TY



Cơ cấu tổ chức công ty: Mô hình Quản trị Công ty của TTC Land bao gồm các tầng quản trị như Đại hội đồng cổ đông, Hội đồng quản trị, Tổng giám đốc và Ủy ban Kiểm toán. Trong quá trình triển khai áp dụng, TTC Land thường xuyên rà soát tính hiệu quả trong việc vận hành mô hình quản trị nhằm đưa ra những điều chỉnh phù hợp với thực tiễn hoạt động kinh doanh của Công ty và các đơn vị liên doanh, liên kết.

Đại hội đồng cổ đông Công ty thông qua mô hình quản trị khoa học với sự đồng thuận và phân định rõ các cơ quan: Quản trị - Kiểm soát – Điều hành.

TTC Land đã vận dụng triệt để những quy tắc cơ bản về quản trị để bảo vệ quyền lợi và lợi ích hợp pháp của cổ đông, thiết lập những chuẩn mực đạo đức về hành vi, đạo đức nghề nghiệp của các thành viên Hội đồng quản trị, Ban Tổng Giám đốc, Phòng kiểm toán nội bộ và cán bộ quản lý của Công ty song song với tuân thủ các quy định của pháp luật nhưng đồng thời phát huy tính sáng tạo và linh hoạt trong hoạt động tham mưu và triển khai của Ban Điều hành Công ty.

CƠ CẤU BAN LÃNH ĐẠO

CƠ CẤU HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

STT	Thành viên HĐQT	Chức vụ	Ngày bắt đầu/không còn là thành viên HĐQT/ HĐQT độc lập	
			Ngày bổ nhiệm	Ngày miễn nhiệm
1	Ông Nguyễn Thành Chương	Chủ tịch HĐQT	23/04/2024	
2	Ông Đặng Hồng Anh	Phó Chủ tịch HĐQT	25/04/2022	24/04/2025
3	Ông Võ Quốc Khánh	Thành viên HĐQT	26/04/2021	24/04/2025
4	Ông Phạm Trung Kiên	Thành viên HĐQT độc lập và không điều hành	23/04/2024	24/04/2025
5	Ông Lê Quang Vũ	Thành viên HĐQT độc lập và không điều hành	23/04/2024	24/04/2025
6	Ông Nguyễn Thái Sơn	Thành viên HĐQT	24/04/2025	
7	Ông Trần Văn An	Thành viên HĐQT	24/04/2025	
8	Ông Nguyễn Văn Hòa	Thành viên HĐQT độc lập	24/04/2025	
9	Ông Nguyễn Văn Bảnh	Thành viên HĐQT không điều hành	24/04/2025	





LÝ LỊCH HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

ÔNG **NGUYỄN THÀNH CHƯƠNG**

Chủ tịch Hội đồng quản trị

Ngày sinh : 1978

Trình độ chuyên môn : Cử nhân kinh tế

Số cổ phần nắm giữ tại thời điểm hiện nay : 0 cổ phần tương đương với 0% VĐL

Chức vụ tại công ty khác :
- Thành viên HĐQT CTCP KCN Thành Thành Công
- Người đại diện pháp luật CTCP Khai thác và Quản lý KCN Đặng Huỳnh
- Người đại diện pháp luật CTCP Đầu tư hạ tầng CCN Tân Hội
- Người đại diện pháp luật CTCP Xây dựng TM và XNK Thái Tôn
- ... CTCP Công nghiệp Phụ trợ S&D
- Chủ tịch HĐQT CTCP Đầu tư Tín nghĩa – Á Châu

Quá trình công tác

Thời gian	Chức vụ	Đơn vị công tác
04/2024 - nay	Chủ tịch HĐQT	Công ty Cổ phần Địa ốc Sài Gòn Thương Tín (Mã CK: SCR)
2020 - 04/2024	Thành viên độc lập HĐQT kiêm Chủ tịch Ủy ban Kiểm toán	Công ty Cổ phần Địa ốc Sài Gòn Thương Tín
2019 - nay	Thành viên độc lập HĐQT kiêm Chủ tịch Ủy ban Kiểm toán	Công ty Cổ phần Thành Thành Công - Biên Hòa
2018 - nay	Thành viên HĐQT kiêm Giám đốc	Công ty Cổ phần Khai thác và Quản lý Khu công nghiệp Đặng Huỳnh
2014 - 2018	Giám đốc	Công ty Cổ phần Khai thác và Quản lý Khu công nghiệp Đặng Huỳnh
2012 - 2014	Phó Tổng Giám đốc	Công ty Cổ phần Kho Vận Thiên Sơn
2009 - 2012	Giám đốc Chi nhánh (STL)	Ngân hàng Sacombank
2008 - 2009	Giám đốc Chi nhánh (SBA)	Ngân hàng Sacombank
2005 - 2007	Trưởng phòng kinh doanh (SBA)	Ngân hàng Sacombank

Thành tựu nổi bật : Với hơn 18 năm kinh nghiệm trong lĩnh vực Tài chính - Ngân hàng và Xây dựng, Ông đã hoàn thành tốt trong việc tham mưu, hỗ trợ, kiến nghị và xử lý các vấn đề phát sinh liên quan tới hoạt động Kiểm toán nội bộ và Quản trị rủi ro cho Công ty.

Nhiệm vụ trong HĐQT :
- Tham mưu cho HĐQT chiến lược phát triển, kế hoạch sản xuất kinh doanh của Công ty.
- Hỗ trợ HĐQT trong việc đảm bảo công tác quản trị Công ty được thực hiện phù hợp với quy định Pháp luật và Điều lệ Công ty.

CƠ CẤU BAN LÃNH ĐẠO



ÔNG **TRẦN VĂN AN**

Thành viên Hội đồng quản trị

Ngày sinh	:	1985
Trình độ chuyên môn	:	Đại học Kế toán
Số cổ phần nắm giữ tại thời điểm hiện nay	:	0 cổ phần tương đương với 0% VĐL
Chức vụ tại công ty khác	:	- Phó Tổng Giám đốc Tài chính Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Đảo dừa Phú Quốc - Phó Tổng Giám đốc Tài chính Công ty Cổ phần D-Read
Quá trình công tác	:	- Từ 04/2025 - nay: Thành viên HĐQT CTCP Địa ốc Sài Gòn Thương Tín. - 04/2024 - 20/05/2025: Giám đốc Tài chính CTCP Địa ốc Sài Gòn Thương Tín
Nhiệm vụ trong HĐQT	:	- Quản lý và điều hành hoạt động của Khối Tài chính; - Lập kế hoạch tài chính, kiểm soát dòng tiền của doanh nghiệp; Xây dựng Chiến lược phát triển.



ÔNG **NGUYỄN THÁI SƠN**

Thành viên Hội đồng quản trị

Ngày sinh	:	1972
Trình độ chuyên môn	:	Đại học – Kiến trúc Quản lý phát triển bền vững
Số cổ phần nắm giữ tại thời điểm hiện nay	:	0 cổ phần tương đương với 0% VĐL
Chức vụ tại công ty khác	:	- Thành viên HĐQT kiêm Giám đốc Công ty Cổ phần Đầu tư Hạ tầng Cụm công nghiệp Tân hội - Giám đốc CTCP Đầu tư Tín nghĩa – Á Châu
Quá trình công tác	:	- 07/2019 - nay: Giám đốc Công ty CP Đầu tư hạ tầng Cụm công nghiệp Tân Hội - 04/2025 - nay: Thành viên HĐQT CTCP Địa ốc Sài Gòn Thương Tín
Nhiệm vụ trong HĐQT	:	- Tham mưu hoạch định chiến lược phát triển bền vững Công ty. - Tham mưu, xúc tiến công tác đầu tư dự án.



ÔNG **NGUYỄN VĂN HÒA**

Thành viên Hội đồng quản trị độc lập

Ngày sinh	:	1984
Trình độ chuyên môn	:	Luật sư
Số cổ phần nắm giữ tại thời điểm hiện nay	:	0 cổ phần tương đương với 0% VĐL
Chức vụ tại công ty khác	:	Chánh văn phòng Công ty Cổ phần Thương Mại Thành Thành Công
Quá trình công tác	:	- Từ 04/2025 - nay: Thành viên HĐQT độc lập CTCP Địa ốc Sài Gòn Thương Tín
Nhiệm vụ trong HĐQT	:	- Giám sát, đánh giá hoạt động của Hội đồng quản trị; - Chủ tịch Ủy ban kiểm toán



ÔNG **NGUYỄN VĂN BẢNH**

Thành viên Hội đồng quản trị không điều hành

Ngày sinh	:	1955
Trình độ chuyên môn	:	Kỹ sư Xây dựng
Số cổ phần nắm giữ tại thời điểm hiện nay	:	0 cổ phần tương đương với 0% VĐL
Chức vụ tại công ty khác	:	- Phó Giám đốc Công ty Cổ phần Khai thác Quản lý KCN Đặng Huỳnh - Chủ tịch HĐQT Công ty Cổ phần Đầu tư BĐS Long An
Quá trình công tác	:	- Từ 09/2011: Phó Giám đốc Công ty CP Khai thác và Quản lý KCN Đặng Huỳnh - Từ 29/05/2024: Chủ tịch HĐQT Công ty CP Đầu tư BĐS Long An
Nhiệm vụ trong HĐQT	:	- Thành viên Ủy ban kiểm toán

CƠ CẤU BAN LÃNH ĐẠO

CƠ CẤU BAN ĐIỀU HÀNH

STT	Thành viên Ban Điều hành	Chức vụ
1	Ông Võ Thanh Lâm	Tổng Giám đốc
2	Bà Đinh Thị Ngọc Trang	Phó Tổng Giám đốc
3	Bà Nguyễn Thị Nghi	Phó Tổng Giám đốc
4	Ông Nguyễn Việt Hùng	Kế Toán Trưởng





LÝ LỊCH BAN ĐIỀU HÀNH

ÔNG **VÕ THANH LÂM**

Tổng Giám đốc

Ngày sinh : 1981

Trình độ chuyên môn : Thạc sĩ quản trị kinh doanh

Số cổ phần nắm giữ tại thời điểm hiện nay : 0 cổ phần
tương đương với 0% VĐL

Quá trình công tác :
- 05/02/2024 - 23/04/2024: Phó tổng giám đốc Công ty Cổ phần Địa ốc Sài Gòn Thương Tín
- Từ 29/02/2024 – nay: Đại diện công bố thông tin Công ty Cổ phần Địa ốc Sài Gòn Thương Tín
- Từ 23/04/2024 – nay: Tổng giám đốc Công ty Cổ phần Địa ốc Sài Gòn Thương Tín

Thành tựu nổi bật : Với bề dày hơn 20 năm kinh nghiệm trong lĩnh vực bất động sản, quản lý dự án xây dựng, quản lý thi công, am hiểu công tác pháp lý dự án, phát triển kinh doanh, Ông Võ Thanh Lâm mang tinh thần sẵn sàng đổi mới để phát triển và sẽ giúp TTC Land đẩy nhanh việc hoàn thành công tác pháp lý các dự án hiện tại và thúc đẩy việc tìm kiếm quỹ đất, phát triển các dự án mới theo định hướng của HĐQT đề ra.

Nhiệm vụ trong Ban Điều hành :
- Quyết định tất cả các vấn đề của công ty phù hợp với Nghị quyết của HĐQT.
- Trình kế hoạch kinh doanh hằng năm chi tiết cho năm tài chính tiếp theo.
- Thực thi kế hoạch kinh doanh đã được ĐHĐCĐ và HĐQT phê duyệt.
- Hoạch định các bản kế hoạch dài hạn, hằng năm và hằng tháng của công ty theo kế hoạch kinh doanh.

CƠ CẤU BAN LÃNH ĐẠO



BÀ **ĐINH THỊ NGỌC TRANG**

Phó Tổng giám đốc

Ngày sinh : 1985

Trình độ chuyên môn : Cử nhân Đại học Tài chính Ngân hàng

Số cổ phần nắm giữ tại thời điểm hiện nay : 0 cổ phần tương đương với 0% VĐL

Chức vụ tại công ty khác :
- ... Công ty CP KCN Thành Thành Công
- ... Công ty CP Khai thác và Quản lý KCN Đặng Huỳnh
- ... Công ty CP Đầu tư hạ tầng CCN Tân Hội
- ... Công ty CP Xây dựng TM và XNK Thái Tôn
- ... Công ty CP Năng lượng sạch Ninh Thuận

Quá trình công tác : - Từ 05/03/2024 - nay: Phó Tổng Giám đốc CTCP Địa ốc Sài Gòn Thương Tín

Thành tựu nổi bật

Bằng thế mạnh trong lĩnh vực quản trị tài chính và bất động sản công nghiệp - kho vận, Bà Đinh Thị Ngọc Trang là một nhân tố đắc lực góp phần thực thi định hướng chiến lược của TTC Land trong thời gian sắp tới.

Nhiệm vụ trong Ban Điều hành

- Chịu trách nhiệm quản lý toàn diện các hoạt động tài chính của công ty, bao gồm lập kế hoạch tài chính, kiểm soát ngân sách, và quản lý dòng tiền. Đảm bảo rằng các nguồn lực tài chính được sử dụng hiệu quả và tối ưu hóa lợi nhuận cho công ty.
- Phát triển và triển khai các chiến lược tài chính dài hạn nhằm hỗ trợ mục tiêu kinh doanh của công ty, bao gồm việc phân tích thị trường, dự báo tài chính, và đưa ra các quyết định đầu tư chiến lược.
- Quản lý rủi ro tài chính nhằm đảm bảo rằng công ty có các biện pháp phòng ngừa rủi ro hiệu quả, bao gồm việc đánh giá và quản lý các rủi ro liên quan đến thị trường, tín dụng.



BÀ **NGUYỄN THỊ NGHI**

Phó Tổng Giám đốc

Ngày sinh : 1982

Trình độ chuyên môn : Cử nhân Luật

Số cổ phần nắm giữ tại thời điểm hiện nay : 0 cổ phần tương đương với 0% VĐL

Chức vụ tại công ty khác :
- Phó Giám đốc kinh doanh Công ty CP Khai thác và Quản lý KCN Đặng Huỳnh
- Giám Đốc Khối KD Kho Vận Công ty Bất động sản KCN Thành Thành Công
- ... CTCP Xây dựng TM và XNK Thái Tôn
- ... CTCP Công nghiệp Phụ trợ S&D

Nhiệm vụ trong Ban Điều hành : Quản lý và điều hành Khối Kinh doanh: Quản lý trực tiếp Phòng KDSTM và Phòng DVKH, quản lý gián tiếp Phòng CLKD, Phòng MKT và TTC Land-S.



ÔNG **NGUYỄN VIỆT HÙNG**

Kế toán trưởng

Ngày sinh : 1991

Trình độ chuyên môn : Đại học kế toán

Số cổ phần nắm giữ tại thời điểm hiện nay : 0 cổ phần tương đương với 0% VĐL

Quá trình công tác : - Từ 01/2024 - Nay: Kế toán trưởng Công ty Cổ phần Địa Ốc Sài Gòn Thương Tín;

Nhiệm vụ trong Ban Điều hành :
- Phụ trách báo cáo kế toán quản trị cho ban lãnh đạo;
- Phụ trách lập báo cáo tài chính riêng, hợp nhất và các báo cáo liên quan;
- Giám sát và kiểm tra việc thực hiện và tuân thủ các quy trình, quy định về tài chính;
- Tổ chức hệ thống kế toán của doanh nghiệp.

CƠ CẤU BAN LÃNH ĐẠO

CƠ CẤU ỦY BAN KIỂM TOÁN

STT	Thành viên Ủy ban kiểm toán	Chức vụ
1	Ông Nguyễn Văn Hòa	Chủ tịch UBKT
2	Ông Nguyễn Văn Bảnh	Thành viên UBKT

LÝ LỊCH ỦY BAN KIỂM TOÁN

ÔNG **NGUYỄN VĂN HÒA**
Chủ tịch Ủy ban kiểm toán

ÔNG **NGUYỄN VĂN BẢNH**
Thành viên Ủy ban kiểm toán

Chi tiết Lý lịch xem tại Lý lịch Hội đồng quản trị

THAY ĐỔI NHÂN SỰ TRONG NĂM 2025

STT	Họ và tên	Chức vụ	Ngày bổ nhiệm/ miễn nhiệm
1	Ông Đặng Hồng Anh	Phó chủ tịch HĐQT	Miễn nhiệm ngày 24/04/2025
2	Ông Võ Quốc Khánh	Thành viên HĐQT	Miễn nhiệm ngày 24/04/2025
3	Ông Phạm Trung Kiên	Thành viên HĐQT độc lập	Miễn nhiệm ngày 24/04/2025
4	Ông Lê Quang Vũ	Thành viên HĐQT độc lập	Miễn nhiệm ngày 24/04/2025
5	Ông Trần Văn An	Thành viên HĐQT	Bổ nhiệm ngày 24/04/2025
6	Ông Nguyễn Thái Sơn	Thành viên HĐQT	Bổ nhiệm ngày 24/04/2025
7	Ông Nguyễn Văn Bảnh	Thành viên HĐQT	Bổ nhiệm ngày 24/04/2025
8	Ông Nguyễn Văn Hòa	Thành viên HĐQT độc lập	Bổ nhiệm ngày 24/04/2025
9	Ông Trần Văn An	Giám đốc Khối Tài chính	Miễn nhiệm ngày 20/05/2025

BÁO CÁO HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

HOẠT ĐỘNG CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ NĂM 2025

Trong năm 2025, Công ty Cổ phần Địa Ốc Sài Gòn Thương Tín đã tổ chức thành công Đại hội đồng cổ đông thường niên năm tài chính 2024 vào ngày 24 tháng 04 năm 2025. Đại hội đồng cổ đông đã nhất trí thông qua nội dung Nghị Quyết như sau:

09
NQ ĐHĐCĐ

Tính đến ngày 24/04/2025

STT	Số Nghị quyết/ Quyết định	Ngày	Nội dung
1	01/2025/NQ-ĐHĐCĐ	24/04/2025	Thông qua Báo cáo tài chính đã được kiểm toán năm 2024.
2	02/2025/NQ-ĐHĐCĐ	24/04/2025	Phê duyệt danh sách đơn vị kiểm toán độc lập và ủy quyền cho Hội đồng quản trị quyết định lựa chọn đơn vị kiểm toán độc lập năm 2025.
3	03/2025/NQ-ĐHĐCĐ	24/04/2025	Thông qua Phương án phân phối lợi nhuận năm 2024.
4	04/2025/NQ-ĐHĐCĐ	24/04/2025	Thông qua Kế hoạch kinh doanh năm 2025.
5	05/2025/NQ-ĐHĐCĐ	24/04/2025	Thông qua thù lao, chi phí hoạt động của Hội đồng quản trị và dự trù chi phí hoạt động của Hội đồng quản trị năm 2025.
6	06/2025/NQ-ĐHĐCĐ	24/04/2025	Thông qua thay đổi trụ sở chính và sửa đổi Điều lệ của Công ty.
7	07/2025/NQ-ĐHĐCĐ	24/04/2025	Miễn nhiệm và bầu bổ sung thành viên Hội đồng quản trị.
8	08/2025/NQ-ĐHĐCĐ	24/04/2025	Thông qua danh sách ứng viên bầu bổ sung thành viên Hội đồng quản trị.
9	09/2025/NQ-ĐHĐCĐ	24/04/2025	Tổ chức triển khai đầu tư hoặc mua bán tài sản phục vụ hoạt động kinh doanh.

BÁO CÁO HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

CÁC CUỘC HỌP CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

Để thực hiện tốt các vai trò và nhiệm vụ được đề ra, trong năm 2025, HĐQT đã tổ chức 12 cuộc họp. Các cuộc họp Hội đồng quản trị luôn được tổ chức nghiêm túc và thực hiện theo Quy chế quản trị nội bộ, Quy chế hoạt động của Hội đồng quản trị, đồng thời ứng dụng các thông lệ và thực hành tiên tiến.

12
CUỘC HỌP

Tính đến ngày 31/12/2025

STT	Thành viên HĐQT	Số buổi họp HĐQT tham dự	Tỷ lệ tham dự họp	Lý do không tham dự họp
1	Ông Nguyễn Thành Chương	12/12	100%	
2	Ông Đặng Hồng Anh	7/12	58%	Miễn nhiệm từ 24/04/2025
3	Ông Võ Quốc Khánh	0/12	0%	**1. Giai đoạn từ ngày 01/01/2025 đến ngày 21/02/2025:** Do lịch công tác không phù hợp. **2. Giai đoạn từ ngày 21/02/2025 đến ngày 24/4/2025:** Ông Võ Quốc Khánh đã có đơn từ nhiệm khỏi chức danh Thành viên Hội đồng quản trị kể từ ngày 21/02/2025. Trong thời gian chờ được Đại hội đồng cổ đông chính thức thông qua việc miễn nhiệm, ông không tham gia các hoạt động họp Hội đồng quản trị.
4	Ông Phạm Trung Kiên	7/12	58%	Miễn nhiệm từ 24/04/2025
5	Ông Lê Quang Vũ	7/12	58%	Miễn nhiệm từ 24/04/2025
6	Ông Nguyễn Thái Sơn	5/12	42%	Bổ nhiệm từ 24/04/2025
7	Ông Trần Văn An	5/12	42%	Bổ nhiệm từ 24/04/2025
8	Ông Nguyễn Văn Hòa	5/12	42%	Bổ nhiệm từ 24/04/2025
9	Ông Nguyễn Văn Bảnh	5/12	42%	Bổ nhiệm từ 24/04/2025



Trong năm 2025, Hội đồng quản trị thường xuyên thực hiện kiểm tra và giám sát để đảm bảo tuân thủ pháp luật và các quy định, đồng thời đánh giá tình hình thực hiện các mục tiêu phát triển và kế hoạch kinh doanh hàng năm của hệ thống quản lý cấp dưới.

Các nghị quyết, quyết định, chỉ thị và kết luận của Hội đồng quản trị (HĐQT) đều được theo dõi và giám sát chặt chẽ, nhằm bảo đảm chất lượng và tiến độ thực hiện theo đúng quy định. Dưới sự chỉ đạo và giám sát sát sao của HĐQT, Ban Tổng Giám đốc đã triển khai nghiêm túc và khẩn trương các nhiệm vụ được giao cho từng thành viên, đồng thời báo cáo đầy đủ, kịp thời về kết quả thực hiện, những khó khăn phát sinh và các kiến nghị để HĐQT xem xét, điều chỉnh trong phạm vi thẩm quyền.

Song song đó, các phương án tái cấu trúc tài chính đã được triển khai nhằm củng cố nền tảng tài chính và bảo đảm sự phù hợp với chiến lược kinh doanh dài hạn của Công ty.

BÁO CÁO HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

CÁC QUYẾT ĐỊNH, NGHỊ QUYẾT CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

Trong năm 2025, HĐQT đã ban hành tổng cộng 12 Nghị quyết để làm cơ sở cho Ban điều hành thực hiện, cụ thể nội dung như sau:

12
NGHỊ QUYẾT

Tính đến ngày 31/12/2025

STT	Số Nghị quyết	Ngày	Nội dung	Tỷ lệ thông qua
1	01/2025/NQ-HĐQT	20/01/2025	Phê duyệt chủ trương ký kết hợp đồng, giao dịch với các bên có liên quan trong năm 2025	100%
2	02/2025/NQ-HĐQT	21/02/2025	Nhận được đơn từ nhiệm của Thành viên Hội đồng quản trị	100%
3	03/2025/NQ-HĐQT	03/03/2025	Thông báo ngày đăng ký cuối cùng tổ chức họp Đại hội đồng cổ đông thường niên năm tài chính 2024	100%
4	04/2025/NQ-HĐQT	06/03/2025	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	100%
5	05/2025/NQ-HĐQT	02/04/2025	Thông qua nội dung và tài liệu họp Đại hội đồng Cổ đông thường niên năm 2025	100%
6	06/2025/NQ-HĐQT	14/04/2025	Tiếp nhận đơn từ nhiệm và điều chỉnh bổ sung tài liệu họp Đại hội đồng cổ đông thường niên năm tài chính 2024	100%
7	07/2025/NQ-HĐQT	22/04/2025	Tiếp nhận danh sách ứng cử viên tham gia vào HĐQT và bổ sung tài liệu họp Đại hội đồng Cổ đông thường niên năm tài chính 2024	100%
8	08/2025/NQ-HĐQT	24/04/2025	Thông qua cơ cấu thành viên Hội đồng quản trị và việc bổ nhiệm nhân sự cho Ủy ban Kiểm toán	100%
9	09/2025/NQ-HĐQT	20/05/2025	Miễn nhiệm Giám đốc Khối tài chính	100%
10	10/2025/NQ-HĐQT	06/06/2025	Thay đổi người phụ trách quản trị Công ty kiêm Thư ký Công ty	100%
11	11/2025/NQ-HĐQT	03/10/2025	Thông qua nhận chuyển nhượng cổ phần Công ty Cổ phần Đầu tư Tín Nghĩa – Á Châu	100%
12	12/2025/NQ-HĐQT	14/11/2025	Thông qua giải thể Công ty con	100%

ĐÁNH GIÁ CỦA HĐQT VỀ CÁC MẶT HOẠT ĐỘNG CỦA CÔNG TY

Năm 2025, nguồn cung thị trường bất động sản tăng nhưng số lượng giao dịch vẫn chưa theo kịp. Theo Bộ Xây dựng, trong năm 2025, cả nước có 241 dự án bất động sản được cấp phép xây dựng mới với quy mô khoảng 120.034 căn/lô, 1.862 dự án đang triển khai với quy mô 771.984 căn/lô, và 298 dự án hoàn thành xây dựng với quy mô 151.029 căn/lô. Riêng đối với nhà ở thương mại, năm 2025 ghi nhận 93 dự án được cấp phép mới, 88 dự án hoàn thành và 300 dự án đủ điều kiện bán nhà. Tiêu thụ Bất động sản chưa tăng trưởng mạnh dù thanh khoản thị trường tiếp tục cải thiện trong quý cuối năm, điều này phần nào phản ánh áp lực từ giá neo cao. Giá trung bình tăng cao do nguồn cung mới xuất hiện chủ yếu tại phân khúc cao cấp và hạng sang, trong khi các phân khúc thấp hơn vắng bóng tại trung tâm như Hà Nội hoặc chỉ xuất hiện ở các vùng ven Hồ Chí Minh cũ. Mức giá neo cao đã hạn chế khả năng tiếp cận Bất động sản, đặc biệt là nhóm có thu nhập trung bình (nhóm có nhu cầu mua nhà cao).

Về mặt pháp lý, các chính sách ban hành trong năm 2025 như Nghị quyết 254/2025/QH15, Nghị định 291/2025/NĐ-CP, và Nghị định 230/2025/NĐ-CP tiếp tục hoàn thiện khung pháp lý, góp phần quan trọng trong việc khơi thông nguồn cung cho cả phân khúc nhà ở thương mại và nhà ở xã hội. Những quy định mới về rút gọn thủ tục đầu tư, cơ chế giao chủ đầu tư không phải qua đấu thầu trong một số trường hợp, cùng với việc nới lỏng điều kiện chuyển nhượng dự án đã giúp tháo gỡ đáng kể các điểm nghẽn pháp lý tồn đọng trước đây. Nhờ sự thay đổi này, tiến độ triển khai các dự án mới – đặc biệt là dự án nhà ở xã hội và nhà ở thương mại có mức giá phù hợp – được đẩy nhanh đáng kể. Điều nay giúp nguồn cung căn hộ bắt đầu tăng trở lại theo xu hướng tích cực, thanh khoản thị trường được cải thiện, và tâm lý nhà đầu tư ổn định hơn sau giai đoạn dài trầm lắng.

Trước bối cảnh này, Hội đồng quản trị TTC Land đã tích cực hỗ trợ Ban điều hành trong việc tối ưu hóa các dự án hiện tại và thực hiện kế hoạch kinh doanh đã được phê duyệt. Đồng thời, Hội đồng quản trị tập trung giám sát chặt chẽ quản lý và thực hiện các biện pháp quản trị hệ thống nhằm đảm bảo hoạt động kinh doanh hiệu quả và bền vững.



BÁO CÁO HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

ĐÁNH GIÁ CỦA HĐQT VỀ HOẠT ĐỘNG CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC CÔNG TY

1

- Trong năm 2025, Hội đồng Quản trị (HĐQT) thực hiện chức năng giám sát, định hướng và kiểm soát đối với hoạt động điều hành của Ban Tổng Giám đốc (TGĐ) theo quy định của pháp luật, Điều lệ Công ty, các nghị quyết của Đại hội đồng cổ đông và HĐQT, bảo đảm hoạt động quản trị và điều hành của Công ty được triển khai phù hợp với mục tiêu và chiến lược phát triển đã được thông qua.
- HĐQT tổ chức theo dõi việc triển khai các nghị quyết, quyết định và kết luận của HĐQT trong năm tài chính 2025, bảo đảm các nội dung được thực hiện khẩn trương và nghiêm túc. Ban TGĐ chịu trách nhiệm tổ chức thực hiện và thực hiện chế độ báo cáo định kỳ, đột xuất theo yêu cầu của HĐQT về tình hình triển khai các nhiệm vụ được giao.
- HĐQT thực hiện giám sát đối với việc triển khai các nội dung liên quan đến tái cấu trúc tài chính và tái cơ cấu hoạt động theo định hướng đã được phê duyệt. Các vấn đề liên quan đến cơ cấu danh mục đầu tư, công tác quản lý công nợ, kiểm soát chi phí, cân đối dòng tiền và phân bổ nguồn lực cho các hoạt động, dự án được HĐQT xem xét, cho ý kiến và giao Ban TGĐ tổ chức thực hiện theo quy định và kế hoạch chung của Công ty.

2

- Trong 6 tháng cuối năm 2025, HĐQT tiếp tục thực hiện giám sát đối với các quyết định điều hành liên quan đến hoạt động đầu tư, hợp tác theo các phương án đã được cấp có thẩm quyền xem xét, thông qua.
- Bên cạnh đó, HĐQT theo dõi việc tuân thủ các quy định về quản trị công ty áp dụng đối với công ty đại chúng, nghĩa vụ công bố thông tin, hệ thống kiểm soát nội bộ và quản lý rủi ro theo quy định hiện hành. Ban TGĐ thực hiện việc báo cáo, xin ý kiến HĐQT đối với các vấn đề phát sinh trong quá trình điều hành theo đúng quy trình nội bộ và thẩm quyền được phân cấp.
- Trên cơ sở công tác giám sát trong năm 2025, HĐQT ghi nhận việc Ban TGĐ thực hiện chế độ báo cáo và triển khai các nghị quyết, quyết định của HĐQT theo quy định.
- Căn cứ kết quả giám sát trong năm 2025, HĐQT xác nhận Ban TGĐ đã tổ chức thực hiện các nhiệm vụ theo các nghị quyết, quyết định của HĐQT, góp phần bảo đảm hoạt động của Công ty được duy trì ổn định trong bối cảnh thị trường còn nhiều biến động.

BÁO CÁO HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

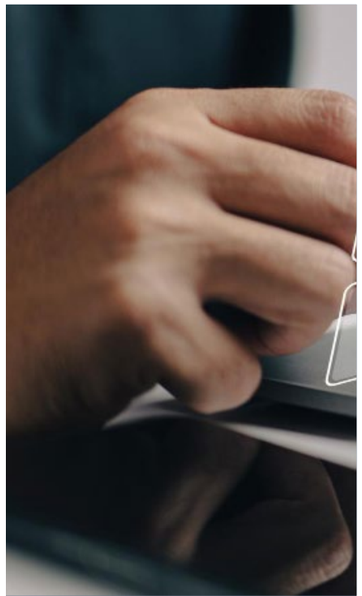
BÁO CÁO CỦA THÀNH VIÊN HĐQT ĐỘC LẬP

Hội đồng quản trị (HĐQT) của Công ty hiện có 01 thành viên độc lập, gồm Ông Nguyễn Văn Hòa. Trong năm 2025, các thành viên độc lập đã chủ động và tích cực thực hiện vai trò giám sát, phản biện và tư vấn chiến lược, góp phần nâng cao tính minh bạch, hiệu quả quản trị và sự tuân thủ pháp luật của Công ty. Các thành viên này đã tham gia đầy đủ các cuộc họp HĐQT, đưa ra những ý kiến độc lập, khách quan đối với chiến lược kinh doanh, kế hoạch tài chính và các chính sách quản trị rủi ro quan trọng.

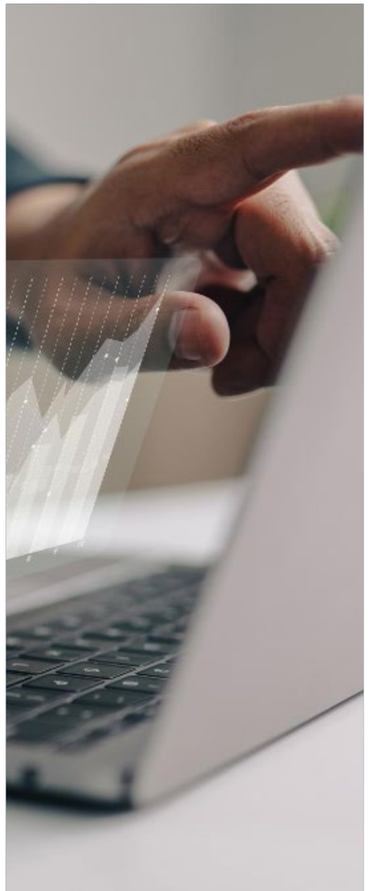
Hoạt động giám sát Ban Điều hành được triển khai chặt chẽ, đảm bảo Công ty vận hành phù hợp với định hướng đã đề ra và tối ưu hóa hiệu quả kinh doanh.

Trong bối cảnh thị trường bất động sản tiếp tục có nhiều biến động, TTC Land đã kịp thời điều chỉnh chiến lược, tập trung vào tái cấu trúc danh mục đầu tư, mở rộng quỹ đất và tối ưu dòng tiền. Các thành viên HĐQT độc lập đã theo dõi sát sao tiến độ thực hiện các nghị quyết, đồng thời đưa ra những khuyến nghị phù hợp nhằm bảo đảm lợi ích của cổ đông và các bên liên quan. Bên cạnh đó, công tác công bố thông tin tiếp tục được cải thiện theo hướng minh bạch, đầy đủ và kịp thời, góp phần gia tăng mức độ tin cậy của nhà đầu tư đối với TTC Land.

Bước sang năm 2026, các thành viên HĐQT độc lập sẽ tiếp tục đồng hành cùng Công ty trong việc triển khai chiến lược phát triển bền vững, củng cố năng lực tài chính, tăng cường quản trị rủi ro và thúc đẩy mở rộng cơ hội hợp tác đầu tư. Những định hướng này được kỳ vọng sẽ tạo nền tảng vững chắc giúp TTC Land gia tăng giá trị cho cổ đông và duy trì tăng trưởng ổn định trong những năm tiếp theo.







DANH SÁCH CÁC THÀNH VIÊN HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ CÓ CHỨNG CHỈ ĐÀO TẠO VỀ QUẢN TRỊ CÔNG TY

Hiện nay, các thành viên Hội đồng quản trị đang tích cực trau dồi kinh nghiệm quản trị thông qua việc nghiên cứu và áp dụng các thông lệ tốt trên thị trường. Công ty luôn tạo điều kiện thuận lợi và khuyến khích các thành viên HĐQT, Ban Tổng Giám đốc cùng đội ngũ cán bộ quản lý tham gia các khóa đào tạo, huấn luyện chuyên sâu cũng như các hội thảo và chương trình đối thoại do Ủy ban Chứng khoán Nhà nước, Sở Giao dịch Chứng khoán TP. Hồ Chí Minh, VSDC và các tổ chức chuyên môn uy tín tổ chức.

Cán bộ quản lý của Công ty đã tham gia khóa học Quản trị công ty do Viện Phát triển Nguồn nhân lực và Kinh doanh (HUREDIN) – Đại học Kinh tế Thành phố Hồ Chí Minh tổ chức vào ngày 19/05/2025 và ngày 27/10/2025.

Ban lãnh đạo của Công ty đã tham gia Chương trình đào tạo "Quản trị Công ty" do phòng Quản trị Nguồn nhân lực TTCI phối kết hợp cùng Viện nghiên cứu và Đào tạo Quốc tế TTC (Viện IRT – Thành viên Tập đoàn TTC) và Viện Phát triển Nguồn nhân lực và Kinh doanh (Thành viên Đại học Kinh tế TP. HCM) tổ chức ngày 10/01/2026 và 17/01/2026.

Việc tham gia thường xuyên các chương trình này giúp nâng cao năng lực quản trị, cập nhật kịp thời các quy định pháp luật mới, đồng thời tăng cường khả năng điều hành và giám sát theo hướng minh bạch, hiệu quả. Đây là một trong những nỗ lực quan trọng nhằm đảm bảo Công ty vận hành phù hợp với chuẩn mực quản trị hiện đại và đáp ứng yêu cầu ngày càng cao của thị trường.









BÁO CÁO HOẠT ĐỘNG CỦA ỦY BAN KIỂM TOÁN

HOẠT ĐỘNG CỦA ỦY BAN KIỂM TOÁN TRONG NĂM 2025

Trong năm 2025, Ủy ban Kiểm toán đã thực hiện nhiều hoạt động giám sát và kiểm tra đối với các báo cáo tài chính, hệ thống kiểm soát nội bộ, và việc tuân thủ quy trình và chính sách trong hoạt động sản xuất kinh doanh của Công ty. Ủy ban Kiểm toán đã tăng cường việc giám sát tuân thủ quy định pháp luật và các chuẩn mực kế toán, nhằm đảm bảo minh bạch tài chính và tăng cường hiệu quả quản trị doanh nghiệp. Ngoài ra, Ủy ban Kiểm toán còn xem xét và đề xuất những biện pháp cải thiện chất lượng kiểm soát nội bộ, nhằm tăng tính hiệu quả trong việc phát hiện và ngăn ngừa các rủi ro. Bên cạnh đó, Ủy ban Kiểm toán cũng tiến hành các cuộc đánh giá độc lập về các quy trình vận hành, nhằm nâng cao tính minh bạch và giảm thiểu sai sót trong hệ thống tài chính của Công ty.

STT	Họ và tên	Chức vụ	Ngày bổ nhiệm/ miễn nhiệm
1	Ông Nguyễn Văn Hòa	Thành viên HĐQT độc lập kiêm Chủ tịch UBKT	Bổ nhiệm ngày 24/04/2025
2	Ông Nguyễn Văn Bảnh	Thành viên HĐQT không điều hành kiêm Thành viên UBKT	Bổ nhiệm ngày 24/04/2025



CÁC CUỘC HỌP CỦA ỦY BAN KIỂM TOÁN

Trong năm 2025, Ủy ban Kiểm toán thực hiện 04 cuộc họp.
Chi tiết như sau:

04
CUỘC HỌP

Tinh đến ngày 31/12/2025

STT	Thành viên Ủy ban Kiểm toán	Số buổi họp tham dự	Tỷ lệ tham dự họp	Tỷ lệ biểu quyết	Lý do không tham dự họp
Cuộc họp ngày 31/03/2025, Biên bản họp số 01/2025/BBH-UBKT					
1	Ông Phạm Trung Kiên	01	1/1	100%	
2	Ông Lê Quang Vũ	01	1/1	100%	
Cuộc họp ngày 27/06/2025, Biên bản họp số 02/2025/BBH-UBKT					
1	Ông Nguyễn Văn Hòa	01	1/1	100%	
2	Ông Nguyễn Văn Bảnh	01	1/1	100%	
Cuộc họp ngày 26/09/2025, Biên bản họp số 03/2025/BBH-UBKT					
1	Ông Nguyễn Văn Hòa	01	1/1	100%	
2	Ông Nguyễn Văn Bảnh	01	1/1	100%	
Cuộc họp ngày 19/12/2025, Biên bản họp số 04/2025/BBH-UBKT					
1	Ông Nguyễn Văn Hòa	01	1/1	100%	
2	Ông Nguyễn Văn Bảnh	01	1/1	100%	

BÁO CÁO HOẠT ĐỘNG CỦA ỦY BAN KIỂM TOÁN

KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG CỦA ỦY BAN KIỂM TOÁN

Công việc	Thực hiện	Kết quả đạt được
Tổ chức, xây dựng hoạt động Ủy ban Kiểm toán	• Tổ chức hoạt động của Ủy ban Kiểm toán liên quan đến công tác kiểm tra, giám sát hoạt động Công ty; đánh giá hệ thống kiểm soát nội bộ, Quản trị rủi ro theo chuẩn quốc tế COSO; • Hỗ trợ HĐQT trong việc đảm bảo công tác quản trị công ty được thực hiện phù hợp với quy định Pháp luật và Điều lệ Công ty.	• Tổ chức các cuộc họp Ủy ban Kiểm toán định kỳ đảm bảo công tác kiểm soát hữu hiệu, hiệu quả; • Đề xuất ý kiến đánh giá, tham mưu tới HĐQT trong công tác quản trị và điều hành (của Ban điều hành).
Giám sát, duy trì và hoàn thiện hệ thống kiểm soát nội bộ, quản trị rủi ro	• Xây dựng và định hướng công tác đánh giá tính hữu hiệu và hiệu quả đối với hệ thống kiểm soát nội bộ; • Đề xuất Ban điều hành nghiên cứu triển khai, hoàn hiện hệ thống quản trị rủi ro, ứng dụng CNTT vào hoạt động kiểm soát vận hành.	• Nghiên cứu và thực hiện đánh giá hệ thống kiểm soát nội bộ theo Khung đánh giá của COSO từ đó đưa ra các ý kiến giúp cải thiện hoạt động Công ty; • Công tác ứng dụng công nghệ thông tin trong hoạt động kiểm soát dần được thiết lập thông qua hệ thống ERP, CRM, HRM, quản lý công việc/tiến độ công việc trên EO.
Các hoạt động khác	• Đánh giá hệ thống Kiểm soát nội bộ thông qua 05 cấu phần: (i) Môi trường kiểm soát; (ii) Quy trình đánh giá rủi ro của đơn vị; (iii) Hoạt động kiểm soát; (iv) Hệ thống thông tin và truyền thông và (v) Giám sát. • Tham mưu, tư vấn cho HĐQT và Ban Tổng Giám đốc trong việc ngăn ngừa và phát hiện sai sót, hạn chế giảm thiểu sai phạm; dự báo và ứng phó với rủi ro nếu có thể đo lường được trong các hoạt động khác của Công ty. • Giám sát kế hoạch và kết quả hoạt động của kiểm toán nội bộ.	• Xây dựng "lá chắn" quản trị vững chắc, thiết lập hệ thống kiểm soát toàn diện và cơ chế cảnh báo sớm để ngăn ngừa gian lận, giảm thiểu tổn thất và tối ưu hóa hiệu quả vận hành. • Đảm bảo tính minh bạch và tin cậy, giám sát độc lập hoạt động kiểm toán và tài chính, giúp HĐQT có cơ sở dữ liệu chính xác để ra quyết định và gia tăng niềm tin cho cổ đông.
Giám sát hoạt động Công ty, HĐQT và Ban điều hành	• HĐQT hoạt động theo Điều lệ Công ty và các quy chế, quy định của Công ty; thực hiện quản trị thông qua các nghị quyết, quyết định và chỉ đạo Ban Tổng Giám đốc tổ chức triển khai thực hiện. HĐQT hoạt động theo nguyên tắc tập thể lãnh đạo và cá nhân phụ trách, trong đó Chủ tịch HĐQT phân công rõ trách nhiệm cho từng thành viên HĐQT nhằm nâng cao hiệu quả chỉ đạo và giám sát. • HĐQT thực hiện đầy đủ nhiệm vụ, quyền hạn và tuân thủ theo quy định của Điều lệ Công ty và các quy định pháp luật hiện hành. Các thành viên HĐQT được cung cấp thông tin đầy đủ, kịp thời, chính xác và có đủ thời gian nghiên cứu, thảo luận trước khi quyết định. • Các thành viên HĐQT đều tham gia đầy đủ các cuộc họp của HĐQT; nội dung các cuộc họp hoặc lấy ý kiến bằng văn bản được các thành viên HĐQT nghiên cứu sâu về vấn đề được phân công, thảo luận cụ thể để thống nhất trước khi biểu quyết. Các Nghị quyết, Quyết định có sự đồng thuận cao và được Công ty nghiêm túc thực hiện. • Các Nghị quyết, Quyết định được ban hành đúng trình tự, đúng thẩm quyền, phù hợp quy định pháp luật và quy định nội bộ; các vấn đề quan trọng đều được thảo luận đầy đủ, có cơ sở và được biểu quyết theo đúng quy định. • Các thành viên HĐQT có năng lực chuyên môn phù hợp thực hiện nhiệm vụ trên cơ sở bảo vệ lợi ích hợp pháp của Công ty và cổ đông. • Ban Tổng Giám đốc đã điều hành hoạt động theo đúng chức năng, nhiệm vụ, phù hợp Luật doanh nghiệp và Quy chế tổ chức hoạt động của Công ty. Các Quyết định của Ban Tổng Giám đốc được ban hành theo đúng thẩm quyền và kịp thời. • UBKT đã thực hiện giám sát Ban Tổng Giám đốc trong việc tuân thủ pháp luật, chấp hành Điều lệ Công ty, tổ chức thực hiện Nghị quyết của ĐHĐCĐ, triển khai các Nghị quyết, Quyết định của HĐQT và công tác điều hành hoạt động sản xuất kinh doanh của Công ty. • Tổng Giám đốc có phân công, phân nhiệm cụ thể cho từng thành viên Ban Tổng Giám đốc nhằm đảm bảo hiệu quả điều hành và trách nhiệm quản lý.	• Duy trì cơ chế phối hợp giữa UBKT với HĐQT, Ban Tổng Giám đốc trên nguyên tắc độc lập – khách quan – tuân thủ, qua đó thực hiện đầy đủ chức năng, nhiệm vụ giám sát theo quy định. • UBKT tham dự đầy đủ các cuộc họp định kỳ và bất thường của HĐQT và một số cuộc họp của Ban Tổng Giám đốc, đóng góp ý kiến đối với các chủ trương, quyết định quan trọng nhằm đảm bảo tuân thủ pháp luật, phù hợp Điều lệ/quy định nội bộ và bảo vệ lợi ích Công ty và cổ đông. • UBKT phối hợp với các cán bộ quản lý và các đơn vị chức năng trong việc trao đổi thông tin rủi ro, kết quả kiểm tra/kiểm toán, các vấn đề tồn tại cần khắc phục, qua đó hỗ trợ Ban Tổng Giám đốc trong cải tiến hoạt động và tăng cường hệ thống kiểm soát nội bộ. • UBKT thường xuyên báo cáo HĐQT về kết quả giám sát, các phát hiện trọng yếu và khuyến nghị; đồng thời theo dõi tiến độ thực hiện, kết quả khắc phục nhằm nâng cao hiệu lực, hiệu quả của các biện pháp kiểm soát được yêu cầu triển khai.

BÁO CÁO HOẠT ĐỘNG CỦA ỦY BAN KIỂM TOÁN

ĐỊNH HƯỚNG HOẠT ĐỘNG NĂM 2026

Hoạt động giám sát

Trong năm 2026, Ủy ban Kiểm toán sẽ tiếp tục thực hiện đầy đủ chức năng, nhiệm vụ theo quy định của pháp luật, Điều lệ Công ty và Quy chế tổ chức và hoạt động của Ủy ban Kiểm toán, với trọng tâm là giám sát tính tuân thủ, minh bạch và hiệu quả trong công tác quản trị và điều hành của Công ty. Các hoạt động giám sát được triển khai trên cơ sở bám sát định hướng chiến lược, nghị quyết của Đại hội đồng cổ đông và quyết định của Hội đồng quản trị. Ủy ban Kiểm toán sẽ tăng cường giám sát công tác lập và trình bày báo cáo tài chính, đảm bảo các báo cáo được lập và công bố phù hợp với chuẩn mực kế toán, chế độ kế toán hiện hành và các quy định về công bố thông tin. Thông qua việc trao đổi, làm việc thường xuyên với Ban Điều hành, Kế toán trưởng và đơn vị kiểm toán độc lập, Ủy ban Kiểm toán góp phần nâng cao tính chính xác, trung thực và hợp lý của các thông tin tài chính được công bố ra thị trường.

Bên cạnh đó, Ủy ban Kiểm toán sẽ thường xuyên rà soát các giao dịch với bên liên quan, đảm bảo các giao dịch này được thực hiện trên cơ sở minh bạch, tuân thủ quy định pháp luật, Điều lệ Công ty và các quy định nội bộ về giao dịch với bên liên quan; đồng thời bảo đảm nguyên tắc công bằng, hạn chế tối đa các rủi ro phát sinh từ xung đột lợi ích hoặc sự thiên lệch trong quá trình thực hiện giao dịch.

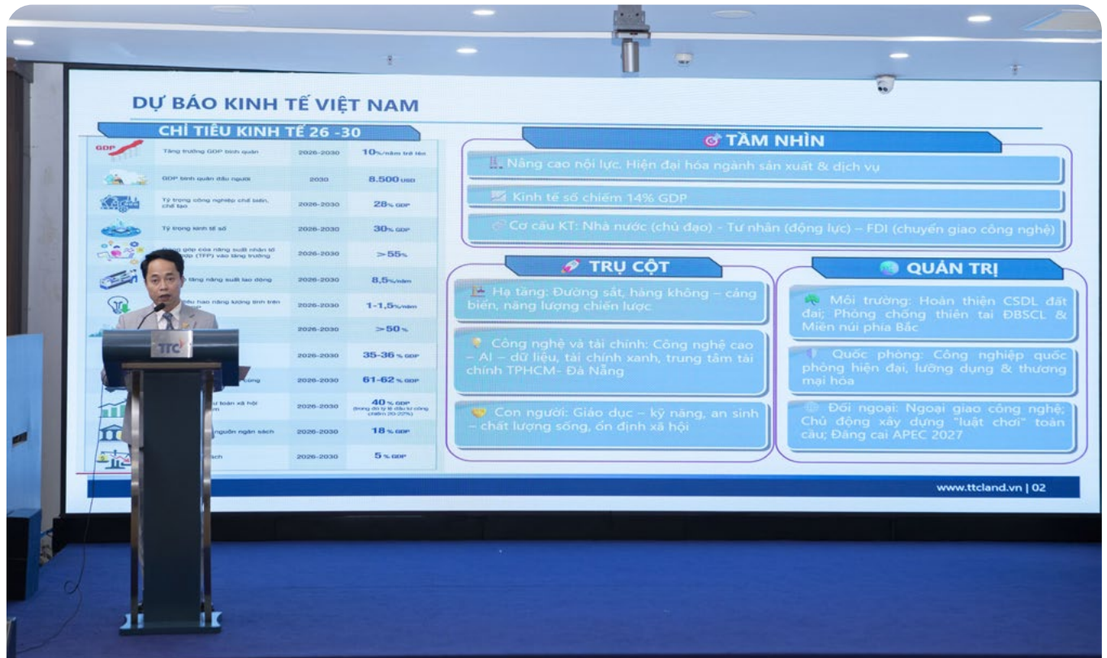
Thông qua các hoạt động giám sát nêu trên, Ủy ban Kiểm toán tiếp tục phát huy vai trò là cơ quan hỗ trợ Hội đồng quản trị trong việc nâng cao chất lượng quản trị doanh nghiệp, củng cố hệ thống kiểm soát nội bộ và tăng cường tính minh bạch, qua đó góp phần bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của cổ đông, nhà đầu tư và các bên liên quan, đồng thời tạo nền tảng vững chắc cho sự phát triển ổn định và bền vững của Công ty trong năm 2026 và các giai đoạn tiếp theo.



Hệ thống kiểm soát nội bộ, quản trị rủi ro

Bên cạnh các hoạt động giám sát thường xuyên, Ủy ban Kiểm toán tiếp tục chú trọng việc hoàn thiện hệ thống kiểm soát nội bộ và quản trị rủi ro, qua đó hỗ trợ Hội đồng quản trị nâng cao hiệu quả công tác quản trị doanh nghiệp. Ủy ban phối hợp với Hội đồng quản trị nhằm đảm bảo các hoạt động kiểm soát và quản trị của Công ty được triển khai phù hợp với quy định pháp luật hiện hành, Điều lệ Công ty và các quy chế nội bộ, đồng thời đánh giá mức độ hữu hiệu và hiệu quả của hệ thống kiểm soát nội bộ trong toàn Công ty.

Trong lĩnh vực kiểm soát nội bộ và quản trị rủi ro, Ủy ban Kiểm toán thực hiện giám sát việc vận hành hệ thống theo các thông lệ quản trị tiên tiến và các khung quản trị rủi ro được thừa nhận rộng rãi, trong đó có Khung COSO. Trên cơ sở kết quả rà soát và đánh giá, Ủy ban Kiểm toán đã và sẽ tiếp tục đưa ra các khuyến nghị nhằm hoàn thiện quy trình kiểm soát, tăng cường năng lực nhận diện, phòng ngừa và giảm thiểu rủi ro phát sinh trong quá trình hoạt động. Những định hướng này khẳng định vai trò tư vấn và hỗ trợ quan trọng của Ủy ban Kiểm toán trong việc củng cố nền tảng quản trị, góp phần nâng cao hiệu quả hoạt động và tạo tiền đề cho sự phát triển ổn định, bền vững của TTC Land trong năm 2026 và các giai đoạn tiếp theo.



BÁO CÁO HOẠT ĐỘNG CỦA ỦY BAN KIỂM TOÁN

ĐỊNH HƯỚNG HOẠT ĐỘNG NĂM 2026

Cam kết minh bạch

Ủy ban Kiểm toán đánh giá Báo cáo thường niên năm 2025 của TTC Land được trình bày hợp lý, đáp ứng đầy đủ nhu cầu thông tin của các bên liên quan trọng yếu, bao gồm Cơ quan Ban ngành, Cổ đông và Nhà đầu tư, Đối tác, cùng Cộng đồng và Xã hội. Báo cáo đã nỗ lực truyền tải thông tin giá trị từ cả khía cạnh tài chính và phi tài chính, tạo cơ sở vững chắc cho niềm tin của các bên liên quan khi lựa chọn hợp tác và phát triển cùng TTC Land.

Với tinh thần trách nhiệm cao, Công ty đã thực hiện các thủ tục kiểm tra, soát xét nghiêm ngặt các khía cạnh trọng yếu nhằm đảm bảo tính chính xác và phù hợp của các thông tin, số liệu và chỉ tiêu được trình bày trong Báo cáo. Chúng tôi cam kết rằng nội dung Báo cáo thường niên 2025 tuân thủ đầy đủ các quy định hiện hành về công bố thông tin trong và ngoài nước, bao gồm:

- Thông tư 96/2020/TT-BTC hướng dẫn công bố thông tin trên thị trường chứng khoán do Bộ Tài chính ban hành; thông tư 19/2025/TT-BTC quy định việc đăng ký công ty đại chúng, hủy tư cách công ty đại chúng, báo cáo về vốn điều lệ đã góp được kiểm toán; Nghị định 245/2025/NĐ-CP Sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 155/2020/NĐ-CP ngày 31 tháng 12 năm 2020 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Chứng khoán.
- Bộ Tiêu chuẩn Quốc tế về lập Báo cáo Phát triển bền vững toàn cầu GRI;
- Bộ Nguyên tắc QTCT theo Thông lệ tốt nhất do UBCKNN xây dựng với sự hỗ trợ của Tổ chức Tài chính Quốc tế (IFC), Ngân hàng thế giới (WB) và Cục Kinh tế Liên bang Thụy Sỹ (SECO).
- Báo cáo tài chính năm 2025 riêng và hợp nhất của TTC Land được kiểm toán bởi Công ty TNHH Kiểm toán và Dịch vụ Tin học Moore AISC;





QUẢN TRỊ CÔNG TY

ĐÁNH GIÁ KẾT QUẢ ĐẠT ĐƯỢC VỀ QUẢN TRỊ CÔNG TY NĂM 2025

TUÂN THỦ

Trong năm 2025, Công ty Cổ phần Địa ốc Sài Gòn Thương Tín tiếp tục chú trọng nâng cao chất lượng quản trị công ty theo các quy định pháp luật hiện hành và thông lệ quản trị doanh nghiệp tốt. Hội đồng quản trị, Ủy ban Kiểm toán và Ban Điều hành đã phối hợp chặt chẽ trong việc thực hiện đầy đủ vai trò, chức năng và nhiệm vụ, góp phần đảm bảo hoạt động của Công ty được triển khai minh bạch, hiệu quả và phù hợp với định hướng chiến lược đã được Đại hội đồng cổ đông thông qua.

GIÁM SÁT

Hội đồng quản trị đã thực hiện tốt vai trò định hướng, giám sát và ra quyết định đối với các vấn đề trọng yếu của Công ty. Các nghị quyết và quyết định của Hội đồng quản trị được ban hành đúng thẩm quyền, tuân thủ quy định pháp luật, Điều lệ Công ty và các quy chế nội bộ, đồng thời bám sát mục tiêu phát triển trong từng giai đoạn. Hoạt động của Hội đồng quản trị góp phần quan trọng trong việc đảm bảo sự ổn định trong quản trị, nâng cao hiệu quả điều hành và bảo vệ quyền, lợi ích hợp pháp của cổ đông.

KIỂM SOÁT

Công tác kiểm soát nội bộ và quản trị rủi ro tiếp tục được tăng cường. TTC Land từng bước hoàn thiện hệ thống kiểm soát nội bộ theo các thông lệ quản trị tiên tiến và các khung quản trị rủi ro được thừa nhận rộng rãi theo chuẩn quốc tế COSO. Việc rà soát, đánh giá mức độ hữu hiệu của hệ thống kiểm soát nội bộ giúp Công ty kịp thời nhận diện, phòng ngừa và giảm thiểu các rủi ro có thể phát sinh trong quá trình hoạt động, qua đó nâng cao tính chủ động và an toàn trong quản trị.

MINH BẠCH

Bên cạnh đó, Công ty tiếp tục chú trọng công bố thông tin và minh bạch hóa hoạt động. Các báo cáo định kỳ và bất thường được lập và công bố đầy đủ, kịp thời theo quy định của pháp luật về chứng khoán và thị trường chứng khoán, đáp ứng nhu cầu thông tin của cổ đông, nhà đầu tư và các bên liên quan. Hoạt động công bố thông tin góp phần nâng cao mức độ tin cậy, củng cố niềm tin của thị trường đối với TTC Land.

HỖ TRỢ

Trong năm, Ủy ban Kiểm toán đã phát huy vai trò là cơ quan hỗ trợ Hội đồng quản trị trong công tác giám sát và nâng cao chất lượng quản trị doanh nghiệp. Ủy ban Kiểm toán thực hiện giám sát việc tuân thủ pháp luật, Điều lệ Công ty và các quy định nội bộ; theo dõi hoạt động của Ban Điều hành; giám sát công tác lập và trình bày báo cáo tài chính; đồng thời rà soát các giao dịch với bên liên quan nhằm đảm bảo tính minh bạch, công bằng và hạn chế xung đột lợi ích. Các ý kiến tư vấn, khuyến nghị của Ủy ban Kiểm toán đã góp phần củng cố hệ thống kiểm soát nội bộ và nâng cao hiệu quả quản trị rủi ro của Công ty.











QUẢN TRỊ CÔNG TY

Công tác tái định hình tổ chức và xây dựng bộ quy tắc ứng xử năm 2025

Trong năm 2025, nhằm tối ưu hóa hiệu quả vận hành và quản trị chi phí nhân sự, TTC Land đã tiến hành rà soát và đánh giá toàn diện cơ cấu tổ chức. Trên cơ sở đó, Công ty xây dựng sơ đồ tổ chức mới phù hợp với định hướng phát triển dài hạn, đồng thời đảm bảo sự linh hoạt trong vận hành trước những biến động của thị trường bất động sản. Quá trình tái định hình được thực hiện dựa trên việc đánh giá năng lực của từng cá nhân, từ đó phân bổ nhân sự phù hợp với chuyên môn và vai trò, góp phần nâng cao hiệu quả quản trị và điều hành. Nhờ đó, bộ máy nhân sự của Công ty được tinh gọn hơn, phản ánh đúng nhu cầu vận hành thực tế và tạo nền tảng cho chiến lược phát triển bền vững trong giai đoạn tiếp theo.

Song song với việc tái cấu trúc tổ chức, TTC Land cũng tiến hành rà soát hệ thống văn bản quy phạm nội bộ, điều chỉnh, bổ sung hoặc loại bỏ các quy định không còn phù hợp nhằm đảm bảo tính đồng bộ, tuân thủ các quy định pháp luật hiện hành và giảm thiểu rủi ro trong quá trình vận hành.

Về văn hóa doanh nghiệp, Công ty đã ban hành bộ quy tắc đạo đức nghề nghiệp với 13 chuẩn mực cụ thể, bao gồm các nội dung như tuân thủ pháp luật, bảo mật thông tin, giao tiếp chuyên nghiệp, phòng tránh xung đột lợi ích và sử dụng tài sản công ty đúng mục đích. Bộ quy tắc này được áp dụng đối với toàn bộ nhân sự, từ Hội đồng quản trị, Ban điều hành đến cán bộ nhân viên và các đối tác hợp tác. Đồng thời, nội dung này cũng được truyền thông rộng rãi thông qua các kênh nội bộ và tích hợp trong chương trình đào tạo nhân sự mới, góp phần xây dựng đội ngũ chuyên nghiệp và nâng cao uy tín của Công ty đối với khách hàng và các bên liên quan.



CÔNG TÁC TÁI ĐỊNH HÌNH, QUY TẮC ỨNG XỬ VÀ ỨNG DỤNG CÔNG NGHỆ TRONG QUẢN TRỊ TTC LAND NĂM 2025

Ứng dụng công nghệ và tự động hóa trong quản trị, vận hành năm 2025

TTC Land xác định ứng dụng công nghệ và chuyển đổi số là một trong những chiến lược trọng tâm nhằm thúc đẩy phát triển bền vững trong bối cảnh ngành bất động sản đang thay đổi mạnh mẽ. Trong năm 2025, Công ty tiếp tục đẩy mạnh triển khai và hoàn thiện các hệ thống công nghệ nhằm nâng cao hiệu quả quản trị và tối ưu hóa hoạt động vận hành. Bắt đầu bằng việc xây dựng hình ảnh thương hiệu TTC Land thông qua giao diện website mới.

Trong lĩnh vực tài chính – kế toán, TTC Land đã hoàn thiện triển khai hệ thống ERP Oracle, tích hợp với hệ thống quản trị quan hệ khách hàng (CRM) và hóa đơn điện tử (E-Invoice). Hệ thống này hỗ trợ quản lý toàn diện các hoạt động như mua hàng, bán hàng, quản lý dòng tiền, chi phí dự án và lập báo cáo tài chính theo chuẩn VAS, đồng thời đảm bảo dữ liệu được kết nối xuyên suốt giữa các phòng ban, nâng cao tính chính xác và minh bạch trong quản trị.

Trong hoạt động kinh doanh, hệ thống Dynamic CRM 365 được nâng cấp với công nghệ mô phỏng 3D và quét không gian 360 độ, mang lại trải nghiệm trực quan cho khách hàng khi tham quan dự án, từ cảnh quan, ánh sáng đến nội thất tùy chỉnh. Hệ thống cũng hỗ trợ tối ưu hóa quy trình bán hàng từ khâu đặt chỗ đến ký kết hợp đồng, đảm bảo tính minh bạch và công bằng giữa các sàn giao dịch.

Bên cạnh đó, ứng dụng Land Home được phát triển nhằm tăng cường kết nối và chăm sóc cư dân, cho phép thanh toán trực tuyến thông qua các ví điện tử như VNPay, MoMo và ZaloPay, đồng thời tích hợp các kênh mạng xã hội để tiếp nhận và phản hồi nhu cầu của khách hàng một cách nhanh chóng và hiệu quả.

Trong lĩnh vực phát triển dự án, TTC Land đã áp dụng mô hình BIM 3D nhằm hỗ trợ thẩm định thiết kế và giám sát thi công. Đồng thời, hệ thống E-Office V4 Renovation được triển khai để quản lý tiến độ công việc, phân công nhiệm vụ và báo cáo chi tiết từ cấp dự án đến từng nhân sự, góp phần nâng cao hiệu quả quản lý và đảm bảo chất lượng dự án.

Đối với công tác quản lý tòa nhà, Công ty tiếp tục số hóa quy trình vận hành thông qua ứng dụng quản lý tòa nhà, giúp chuẩn hóa quy trình bảo trì, kiểm tra hệ thống kỹ thuật và nâng cao tốc độ xử lý sự cố, đảm bảo môi trường sống an toàn cho cư dân.

Ngoài ra, hệ thống báo cáo quản trị thông minh được triển khai nhằm tổng hợp và phân tích dữ liệu từ các hệ thống HRM, CRM và ERP, cung cấp các báo cáo đa chiều về hoạt động kinh doanh, tài chính và dự án. Nhờ đó, Hội đồng quản trị và Ban điều hành có thể đưa ra quyết định nhanh chóng, chính xác, góp phần nâng cao hiệu quả quản trị, tăng cường sự kết nối trong hệ sinh thái TTC Land và thích ứng tốt hơn với những biến động của thị trường.

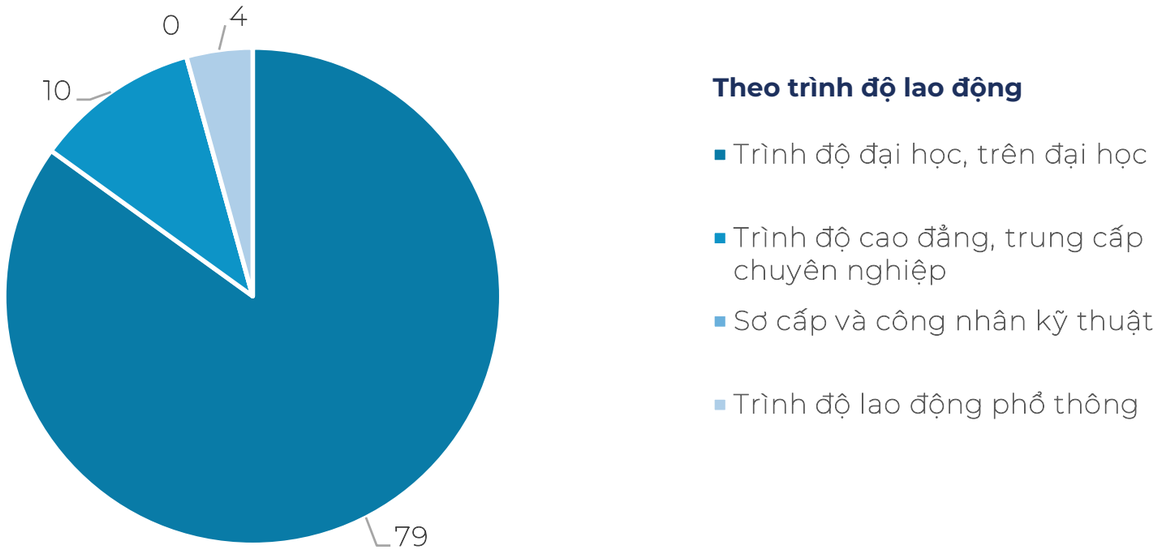
QUẢN TRỊ CÔNG TY

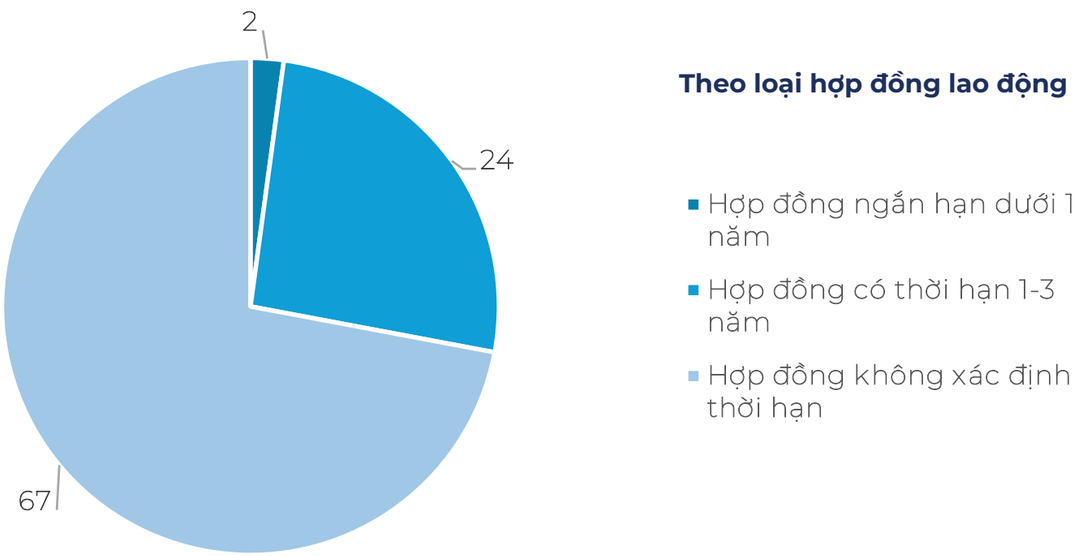
TÌNH HÌNH NHÂN SỰ VÀ CÁC CHÍNH SÁCH ĐỐI VỚI NGƯỜI LAO ĐỘNG

STT	Tiêu chí	Năm 2024		Năm 2025	
		Số lượng (người)	Tỷ trọng (%)	Số lượng (người)	Tỷ trọng (%)
I	**Theo trình độ lao động**	**316**	**100%**	**93**	**100%**
1	Trình độ đại học, trên đại học	163	52%	79	85%
2	Trình độ cao đẳng, trung cấp chuyên nghiệp	117	37%	10	11%
3	Sơ cấp và công nhân kỹ thuật	9	3%	-	-
4	Trình độ lao động phổ thông	27	9%	4	4%
II	**Theo loại hợp đồng lao động**	**316**	**100%**	**93**	**100%**
1	Hợp đồng ngắn hạn dưới 1 năm	20	6%	2	2%
2	Hợp đồng có thời hạn 1-3 năm	140	44%	24	26%
3	Hợp đồng không xác định thời hạn	156	49%	67	72%
III	**Theo giới tính**	**316**	**100%**	**93**	**100%**
1	Nam	206	65%	49	53%
2	Nữ	110	35%	44	47%

Theo giới tính







QUẢN TRỊ CÔNG TY

ĐÁNH GIÁ CHẤT LƯỢNG NGUỒN NHÂN LỰC

Trong năm 2025, TTC Land tiếp tục xác định nguồn nhân lực là một trong những yếu tố then chốt, đóng vai trò nền tảng trong việc thực hiện chiến lược phát triển bền vững và nâng cao năng lực cạnh tranh của Công ty. Công tác quản trị nguồn nhân lực được triển khai đồng bộ, gắn với mục tiêu nâng cao chất lượng đội ngũ, hiệu quả làm việc và sự gắn kết lâu dài của người lao động.

Chuyên môn

Đội ngũ cán bộ, nhân viên của Công ty có cơ cấu hợp lý về trình độ chuyên môn, kinh nghiệm và độ tuổi, đáp ứng yêu cầu vận hành và phát triển các dự án bất động sản trong bối cảnh thị trường có nhiều biến động. TTC Land chú trọng xây dựng lực lượng nhân sự có năng lực chuyên môn vững vàng, am hiểu thị trường và có khả năng thích ứng nhanh với yêu cầu thay đổi trong hoạt động sản xuất – kinh doanh và quản trị doanh nghiệp.

Đào tạo

Bên cạnh việc thu hút và duy trì đội ngũ nhân sự có trình độ, Công ty đặc biệt quan tâm đến công tác đào tạo và phát triển. Các chương trình đào tạo nội bộ và đào tạo chuyên sâu được triển khai thường xuyên, tập trung vào nâng cao năng lực quản lý, kỹ năng chuyên môn, kiến thức pháp lý và tuân thủ, cũng như ứng dụng công nghệ trong quản lý và vận hành. Thông qua đó, chất lượng nguồn nhân lực từng bước được cải thiện, góp phần nâng cao hiệu quả làm việc và năng suất lao động.

Kết quả

Công tác đánh giá hiệu quả công việc được thực hiện định kì, dựa theo các tiêu chí rõ ràng, gắn với mục tiêu và kết quả thực hiện nhiệm vụ của từng cá nhân và bộ phận. Điều này góp phần nâng cao tính minh bạch trong quản trị nhân sự, đồng thời hỗ trợ Công ty trong việc phát hiện, bồi dưỡng và phát triển đội ngũ nhân sự kế thừa.



CHÍNH SÁCH ĐÀO TẠO VÀ PHÁT TRIỂN NHÂN VIÊN

Tập đoàn luôn tạo điều kiện cho các cán bộ nhân viên học tập nâng cao nghiệp vụ. Hầu hết các nhân viên đều tham gia các lớp tập huấn hàng năm do các cơ quan quản lý tổ chức để cập nhật chính sách, quy định pháp luật: Các lớp tập huấn về nghiệp vụ bất động sản, thuế, quy định đối với công ty đại chúng; chương trình phòng cháy chữa cháy, cứu nạn cứu hộ; nghiệp vụ bảo vệ an ninh, v.v. Ngoài ra, các chương trình phát triển kỹ năng mềm về giao tiếp, soạn thảo hợp đồng, chăm sóc khách hàng, tham gia các hội nghị xúc tiến đầu tư, hội nghị quan hệ với nhà đầu tư đều được TTC Land chú trọng và cử cán bộ tham gia thường xuyên. Các nghiệp vụ trên đều được chú trọng đào tạo thường xuyên hàng năm.

Vào ngày 19/05/2025, TTC Land đã tạo điều kiện cho các cán bộ quản lý của công ty tham gia khóa học Quản trị công ty do Viện Phát triển Nguồn nhân lực và Kinh doanh (HUREDIN) – Đại học Kinh tế Thành phố Hồ Chí Minh tổ chức.

CHÍNH SÁCH PHÚC LỢI ĐỐI VỚI NGƯỜI LAO ĐỘNG

TTC Land cam kết xây dựng chính sách phúc lợi toàn diện nhằm nâng cao chất lượng cuộc sống cho người lao động và tạo dựng một môi trường làm việc lý tưởng để thu hút, giữ chân nhân tài. Công ty không chỉ chú trọng vào chế độ lương thưởng cạnh tranh mà còn mang đến nhiều hình thức hỗ trợ đa dạng. Về lượng thưởng, TTC Land dựa trên khung năng lực của người lao động đảm bảo đãi ngộ phù hợp và xứng đáng với nổ lực của nhân viên.

Ngoài bảo hiểm xã hội, bảo hiểm y tế theo quy định, công ty còn cung cấp bảo hiểm sức khỏe nâng cao cho nhân viên và gia đình, hỗ trợ chi phí khám chữa bệnh cũng như trợ cấp tài chính trong các trường hợp rủi ro. Để tăng cường sự gắn kết, TTC Land thường xuyên tổ chức các hoạt động team-building, du lịch, thể thao và sự kiện nội bộ Nhằm đảm bảo sức khoẻ và đời sống tinh thần cho người lao động.

CHÍNH SÁCH AN TOÀN, BẢO HỘ LAO ĐỘNG

TTC Land luôn đặt an toàn lao động lên hàng đầu, đặc biệt tại các công trường dự án, và trong năm 2025 Công ty đã triển khai đồng bộ nhiều biện pháp thiết yếu nhằm đảm bảo môi trường làm việc an toàn tuyệt đối cho người lao động. Các khóa huấn luyện định kỳ về an toàn lao động, phòng cháy chữa cháy, kỹ năng sơ cứu và xử lý tình huống khẩn cấp được tổ chức thường xuyên và yêu cầu bắt buộc đối với toàn bộ nhân sự làm việc tại công trường trước khi bắt đầu công việc. Công ty cũng trang bị đầy đủ phương tiện bảo hộ lao động đạt chuẩn, tuân thủ nghiêm ngặt các quy định pháp luật liên quan, đồng thời duy trì hoạt động kiểm tra định kỳ tại công trường để kịp thời phát hiện và xử lý các rủi ro phát sinh.

Bên cạnh đó, TTC Land chú trọng chăm lo sức khỏe toàn diện của người lao động thông qua chương trình khám sức khỏe định kỳ và các hoạt động hỗ trợ tinh thần. Bước sang năm 2026, Công ty dự kiến tiếp tục nâng cao chất lượng đào tạo, cải thiện chính sách đãi ngộ và môi trường làm việc, qua đó góp phần thúc đẩy sự phát triển bền vững của doanh nghiệp và nâng cao đời sống cho toàn thể cán bộ nhân viên.

BÁO CÁO QUẢN TRỊ RỦI RO

Rủi ro kinh tế

Các yếu tố vĩ mô quan trọng như tốc độ tăng trưởng, lạm phát, tăng trưởng tín dụng, lãi suất, tỷ giá, chỉ số giá tiêu dùng, tỷ lệ đầu tư hay tỷ lệ thất nghiệp đều có ảnh hưởng đến cung cầu, sức mua cũng như tâm lý của thị trường bất động sản, từ đó tác động trực tiếp đến hoạt động và kết quả kinh doanh. Hoạt động kinh doanh của TTC Land chủ yếu trong lĩnh vực đầu tư và phát triển bất động sản, chịu ảnh hưởng trực tiếp từ những biến động kinh tế vĩ mô nói trên của nền kinh tế chung bởi khi kinh tế khó khăn thì người dân sẽ ít có khả năng tích lũy thu nhập để tiêu thụ sản phẩm cũng như mua nhà dẫn đến thị trường bất động sản cũng sẽ gặp khó khăn. Theo Cục Thống kê, GDP của Việt Nam tăng 8,46% trong quý 4/2025 đạt mức cao nhất kể từ năm 2011, đưa tăng trưởng GDP cả năm 2025 lên mức 8,02%. Lạm phát cơ bản tăng 3,21% và kiểm soát ở mức phù hợp. Chỉ số giá tiêu dùng (CPI) bình quân quý IV/2025 tăng 3,44% so với cùng kỳ năm trước, bình quân năm 2025 tăng 3,31%, thấp hơn mức tăng 3,63% của năm 2024 và vượt mục tiêu Quốc hội đề ra. Bên cạnh đó, Chính sách tiền tệ trong và ngoài nước tiếp tục theo hướng hỗ trợ tăng trưởng. Trong năm 2025, Cục Dự trữ Liên bang Mỹ (FED) đã ba lần điều chỉnh giảm lãi suất, đưa mặt bằng lãi suất về khoảng 3,5–3,75%, qua đó tạo dư địa để Việt Nam duy trì chính sách tiền tệ linh hoạt và tăng trưởng tín dụng toàn hệ thống năm 2025 khoảng 16,6%, phản ánh nhu cầu vốn phục hồi mạnh mẽ của nền kinh tế.

Trong năm 2025, cả nước có 241 dự án bất động sản được cấp phép xây dựng mới với quy mô khoảng 120.034 căn/lô, 1.862 dự án đang triển khai với quy mô 771.984 căn/lô, và 298 dự án hoàn thành xây dựng với quy mô 151.029 căn/lô, trong đó nhà chung cư tiếp tục chiếm tỷ trọng lớn nhất. Riêng đối với nhà ở thương mại, Quý IV/2025 ghi nhận 25 dự án được cấp phép mới, 45 dự án hoàn thành và 86 dự án đủ điều kiện bán nhà ở hình thành trong tương lai. Lũy kế cả năm, số dự án nhà ở thương mại được cấp phép mới, hoàn thành và đủ điều kiện bán lần lượt tăng 17%, 27% và 47% so với năm 2024.

Đối với nhà ở xã hội, năm 2025 ghi nhận 102.633 căn hoàn thành, đạt 102% kế hoạch, cùng với 90 dự án mới được khởi công với quy mô khoảng 95.630 căn, cho thấy nỗ lực đáng kể trong việc cân bằng cung – cầu và mở rộng phân khúc nhà ở phục vụ nhu cầu thực.

Thanh khoản thị trường tiếp tục cải thiện. Tính chung cả năm, tổng số giao dịch bất động sản đạt khoảng 579.718 giao dịch, tăng 7,7% so với năm 2024. Theo Bộ Xây dựng, Tại Hà Nội, giá bán sơ cấp căn hộ chung cư trung bình năm 2025 đạt khoảng 100 triệu đồng/m², tăng 40% so với năm trước. Ở TP HCM, giá bán sơ cấp trung bình đạt khoảng 111 triệu đồng/m², tăng 23% so với năm 2024. Diễn biến này có thể ảnh hưởng đến sức mua, đặc biệt tại phân khúc trung – cao cấp và cao cấp, nơi TTC Land đang triển khai một số dự án trọng điểm như Charmington Iris, Panomax river villa.

Rủi ro kinh tế

Trước những rủi ro và thách thức nêu trên, TTC Land chủ động triển khai các giải pháp thích ứng nhằm giảm thiểu tác động bất lợi từ biến động kinh tế vĩ mô. Công ty tập trung phát triển các dự án đáp ứng nhu cầu ở thực, tiêu biểu là dòng sản phẩm căn hộ trung cấp (Carillon), đồng thời tăng cường kiểm soát chi phí thông qua việc ký kết các hợp đồng dài hạn với nhà cung cấp nhằm ổn định giá vật liệu xây dựng. Bên cạnh đó, TTC Land áp dụng các chính sách bán hàng linh hoạt, bao gồm hỗ trợ lãi suất, giãn tiến độ thanh toán và đa dạng phương thức thanh toán, qua đó góp phần cải thiện thanh khoản và duy trì sự ổn định trong hoạt động kinh doanh.

Rủi ro tài chính

Mặt bằng lãi suất cho vay trong năm 2025 chịu áp lực tăng nhẹ, đặc biệt vào giai đoạn cuối năm, trong bối cảnh lãi suất trên thị trường liên ngân hàng có xu hướng gia tăng, các kênh huy động vốn truyền thống như phát hành, tiền gửi tiết kiệm và khả năng tiếp cận các nguồn hỗ trợ từ Ngân hàng Nhà nước không còn nhiều dư địa như các giai đoạn trước. Theo số liệu công bố của Ngân hàng Nhà nước Việt Nam, lãi suất cho vay trung và dài hạn hiện dao động quanh mức 8,9% – 9% và được dự báo tiếp tục xu hướng tăng trong thời gian tới. Diễn biến này có thể tạo thêm áp lực lên chi phí vốn của doanh nghiệp, đặc biệt đối với các ngành thâm dụng vốn như bất động sản.

Bên cạnh đó, mặc dù Chính phủ đã ban hành nhiều chính sách nhằm hỗ trợ và thúc đẩy sự phục hồi của thị trường bất động sản, việc tiếp cận nguồn vốn tín dụng trên thực tế vẫn là thách thức đáng kể đối với các doanh nghiệp trong ngành. Các điều kiện cho vay vẫn tương đối chặt chẽ, với yêu cầu cao về tài sản bảo đảm và thủ tục tín dụng phức tạp, khiến nhiều doanh nghiệp, đặc biệt là nhóm doanh nghiệp nhỏ và vừa, gặp khó khăn trong việc tiếp cận vốn. Nhìn chung, khả năng tiếp cận vốn vay của doanh nghiệp bất động sản vẫn còn hạn chế, trong khi mặt bằng lãi suất cho vay và các kênh huy động vốn chưa có sự cải thiện rõ rệt. Tại TTC Land, tỷ lệ nợ vay trên tổng tài sản ở mức cao đạt (32,41%), với chi phí lãi vay tăng cao, tạo áp lực lên thanh khoản, đặc biệt với các dự án lớn mà công ty đang phát triển như Khu phức hợp vịnh đầm phú quốc - Selavia , Đảo Kim Quy (Cù Lao Tân Vạn).

Để ứng phó, công ty sẽ tập chung rà soát và cơ cấu lại danh mục dự án đầu tư, tập trung đầu tư xây dựng và bán hàng các dự án có pháp lý hoàn chỉnh và có nhu cầu thị trường cao để có thể sớm mang lại nguồn thu ổn định cho Công ty như Panomax River villa. Đồng thời, TTC land sẽ tăng cường liên kết với các ngân hàng, định chế tài chính có tiềm lực mạnh, có chính sách ưu đãi và hỗ trợ tốt đối với khách hàng vay vốn mua sản phẩm BĐS của Công ty.

BÁO CÁO QUẢN TRỊ RỦI RO

Rủi ro pháp lý

Tiếp nối những quy định cập nhật Luật Đất đai, Luật Nhà ở và Luật Kinh doanh Bất động sản từ năm 2024, bước sang năm 2025, thị trường bất động sản tiếp tục ghi nhận nhiều Nghị định, thông tư hướng dẫn và các đề xuất chính sách được đưa ra nhằm cải cách và hoàn thiện khung pháp lý điều chỉnh hoạt động của thị trường. Các chính sách này tập trung vào hai mục tiêu trọng tâm là gia tăng nguồn cung bất động sản, đặc biệt ở phân khúc trung cấp – bình dân, và kiểm soát, hạn chế hoạt động đầu cơ, qua đó đặt ra những yêu cầu và thách thức mới đối với các doanh nghiệp phát triển bất động sản, trong đó có TTC Land.

Một số Nghị quyết quan trọng như Nghị quyết 254/2025/QH15 ngày 11/12/2025 quy định một số cơ chế, chính sách tháo gỡ khó khăn, vướng mắc trong tổ chức thi hành luật đất đai, Nghị định 291/2025/NĐ-CP ngày 06/11/2025, sửa đổi và bổ sung một số điều của Nghị định 103/2024/NĐ-CP về tiền sử dụng đất và tiền thuê đất,.... Quy định giúp phản ánh đúng giá trị tài sản được bồi thường song có thể gây áp lực lên các doanh nghiệp phát triển bất động sản khi tiền sử dụng đất có xu hướng tăng lên hàng năm; đồng thời những lý do khách quan như chậm trễ pháp lý trong quá trình phát triển dự án có thể ảnh hưởng đến chi phí bồi thường của doanh nghiệp. Ngoài ra, theo quy định mới tại khoản 5 Điều 23 Luật Kinh doanh bất động sản, chủ đầu tư dự án bất động sản chỉ được thu tiền đặt cọc không quá 5% giá bán, cho thuê mua nhà ở, công trình xây dựng hình thành trong tương lai khi đã đủ điều kiện đưa vào kinh doanh. Quy định này góp phần bảo vệ quyền lợi của khách hàng và tăng tính minh bạch của thị trường, song đồng thời đòi hỏi các doanh nghiệp bất động sản phải thận trọng hơn trong công tác quản trị dòng tiền và năng lực tài chính, đặc biệt trong giai đoạn đầu tư và phát triển các dự án mới.

Trước những thay đổi, cập nhật, bổ sung văn bản pháp lý, TTC Land luôn chủ động triển khai các biện pháp thích ứng nhằm hạn chế rủi ro và đảm bảo tuân thủ quy định. Công ty đã thành lập bộ phận pháp chế chuyên trách, đồng thời hợp tác với các đơn vị tư vấn pháp lý uy tín để kịp thời cập nhật, rà soát và triển khai các quy định pháp luật mới. Song song với đó, TTC Land ưu tiên phát triển các dự án có nền tảng pháp lý minh bạch và hoàn thiện, qua đó đảm bảo tiến độ triển khai và giảm thiểu rủi ro phát sinh. Các dự án tiêu biểu được triển khai đúng kế hoạch nhờ hoàn tất thủ tục pháp lý sớm đã góp phần củng cố năng lực quản trị pháp lý và tạo nền tảng cho hoạt động kinh doanh ổn định trong bối cảnh pháp lý ngày càng chặt chẽ.

Rủi ro phát triển dự án

Đối với ngành bất động sản, thực tiễn triển khai cho thấy các giai đoạn trong vòng đời dự án – từ công tác đền bù, giải phóng mặt bằng, hoàn thiện thủ tục pháp lý đến cấp phép xây dựng – đều tiềm ẩn những vướng mắc có thể ảnh hưởng đáng kể đến tiến độ và chất lượng dự án. Trong bối cảnh gần đây, thị trường bất động sản tiếp tục chịu áp lực từ việc điều chỉnh và hoàn thiện khung chính sách quản lý của Nhà nước. Theo các quy định hướng dẫn thi hành Luật Đất đai 2024, giá đất bồi thường, hỗ trợ và tái định cư được xác định căn cứ theo bảng giá đất và hệ số điều chỉnh do địa phương ban hành. Cách tiếp cận này góp phần phản ánh sát hơn giá trị thị trường của quyền sử dụng đất, tuy nhiên cũng làm gia tăng chi phí tiền sử dụng đất và chi phí bồi thường theo thời gian. Trong trường hợp tiến độ pháp lý hoặc giải phóng mặt bằng bị kéo dài, doanh nghiệp có thể phải đối mặt với chi phí đầu vào tăng cao, qua đó ảnh hưởng đến dòng tiền và hiệu quả tài chính của dự án.

Bên cạnh đó, rủi ro trong công tác đền bù, giải phóng mặt bằng vẫn là một trong những thách thức lớn đối với chủ đầu tư. Quá trình thương lượng với người dân có thể phát sinh nhiều khó khăn như việc không đạt được thỏa thuận về mức bồi thường, chậm bàn giao mặt bằng, tái lấn chiếm hoặc yêu cầu bồi thường vượt quá khung dự kiến, từ đó làm gián đoạn tiến độ triển khai dự án và kéo dài thời gian đầu tư.

Ngoài ra, rủi ro trong giai đoạn thi công xây dựng cũng cần được kiểm soát chặt chẽ. Các rủi ro này có thể liên quan đến chất lượng công trình, tiến độ thực hiện, năng lực và tính tuân thủ của nhà thầu, cũng như các vấn đề về an toàn lao động, vệ sinh môi trường và phòng chống cháy nổ. Trong trường hợp nhà thầu không đáp ứng đầy đủ yêu cầu về năng lực hoặc không tuân thủ nghiêm ngặt quy trình thi công, dự án có thể phát sinh chi phí bổ sung, chậm tiến độ hoặc ảnh hưởng đến chất lượng công trình.

Để chủ động kiểm soát và hạn chế các rủi ro nêu trên, Công ty thường xuyên cập nhật và theo dõi các thay đổi trong môi trường pháp lý liên quan đến hoạt động đầu tư và phát triển dự án, qua đó kịp thời điều chỉnh kế hoạch và chiến lược kinh doanh cho phù hợp. Đồng thời, Công ty chú trọng xây dựng và hoàn thiện hệ thống quản trị nội bộ theo hướng chuẩn mực, minh bạch, đảm bảo tuân thủ đầy đủ các quy định của pháp luật, tăng cường công tác kiểm soát rủi ro và giảm thiểu các tác động tiêu cực có thể phát sinh trong quá trình triển khai dự án.

BÁO CÁO QUẢN TRỊ RỦI RO

Rủi ro về môi trường và an toàn lao động

Phát triển bền vững là mục tiêu dài hạn không chỉ của TTC Land mà còn là xu hướng chung của các quốc gia và doanh nghiệp trên toàn cầu. Theo đó, Công ty luôn đề cao trách nhiệm đối với môi trường, chủ động nhận diện và kiểm soát các hoạt động có khả năng gây tác động tiêu cực trong quá trình đầu tư, xây dựng và vận hành dự án.

Trong năm 2025, thị trường bất động sản ghi nhận việc siết chặt các quy định về bảo vệ môi trường, khi nhiều địa phương như Hà Nội, TP. Hồ Chí Minh và Đà Nẵng đưa các tiêu chí công trình xanh vào điều kiện xem xét quy hoạch và cấp phép xây dựng đối với các dự án nhà ở xã hội, khu đô thị mới và trung tâm thương mại. Trong bối cảnh đó, quá trình phát triển dự án – từ giai đoạn giải phóng mặt bằng đến thi công xây dựng – khó tránh khỏi các tác động nhất định đến môi trường xung quanh, bao gồm ô nhiễm tiếng ồn, không khí và nguồn nước. Những yếu tố này có thể làm phát sinh thêm chi phí tuân thủ và chi phí khắc phục so với kế hoạch ban đầu của doanh nghiệp.

Bên cạnh rủi ro môi trường, rủi ro về an toàn lao động cũng là một trong những thách thức đáng chú ý trong quá trình thi công dự án, đặc biệt trong điều kiện lực lượng lao động đông đảo và tính chất công việc tiềm ẩn nhiều nguy cơ. Việc nâng cao ý thức tuân thủ quy định an toàn và giảm thiểu tai nạn lao động luôn được Công ty xác định là nhiệm vụ trọng tâm.

Để hạn chế tối đa các rủi ro về môi trường, TTC Land tập trung đầu tư xây dựng và nâng cấp hệ thống xử lý nước thải tập trung với công nghệ hiện đại. Nước thải sau xử lý được lấy mẫu tự động và truyền dữ liệu liên tục về trung tâm điều khiển của Tổng Công ty cũng như cơ quan quản lý nhà nước chuyên ngành, qua đó đảm bảo việc giám sát và xử lý kịp thời khi các chỉ tiêu môi trường vượt ngưỡng cho phép. Đồng thời, Công ty xây dựng các quy trình ứng phó sự cố môi trường và triển khai công tác quản lý môi trường theo tiêu chuẩn ISO 14001:2015, nhằm đảm bảo các hoạt động đầu tư và vận hành không gây ảnh hưởng tiêu cực đến môi trường xung quanh.

Song song với đó, TTC Land chú trọng phát triển các dự án theo định hướng không gian xanh và thân thiện với môi trường, với thiết kế chú trọng mảng xanh, đường đi bộ và tiện ích công cộng, góp phần nâng cao chất lượng môi trường sống và làm việc cho cư dân. Công ty cũng tăng cường công tác đào tạo an toàn lao động, đảm bảo 100% công nhân được huấn luyện đầy đủ, trang bị bảo hộ lao động phù hợp và thực hiện giám sát chặt chẽ tại công trường. Một số dự án tiêu biểu đã đạt được các chứng nhận công trình xanh nhờ áp dụng các giải pháp tiết kiệm năng lượng, sử dụng năng lượng tái tạo và quản lý chất thải hiệu quả, qua đó khẳng định cam kết của TTC Land đối với phát triển bền vững và trách nhiệm xã hội trong dài hạn.

Rủi ro khác

Bên cạnh các rủi ro đã được nhận diện, hoạt động của Công ty còn có thể chịu tác động từ các yếu tố bất khả kháng bao gồm thiên tai, dịch bệnh, lũ lụt, động đất, khủng hoảng kinh tế – xã hội hoặc các sự kiện ngoài tầm kiểm soát khác. Mặc dù những rủi ro này có xác suất xảy ra không cao, song khi phát sinh thường gây ra những thiệt hại đáng kể về tài sản, con người và có thể ảnh hưởng tiêu cực đến hoạt động sản xuất – kinh doanh cũng như tình hình tài chính của Công ty. Ngoài ra, với việc đẩy mạnh chuyển đổi số (ERP Oracle, Dynamic CRM 365, Land Home), công ty đối mặt với rủi ro an ninh mạng như nguy cơ rò rỉ dữ liệu khách hàng, đặc biệt khi 50% giao dịch của TTC Land được thực hiện qua ứng dụng Land Home.

Nhận thức được tính chất nghiêm trọng của các rủi ro bất khả kháng, TTC Land chủ động theo dõi sát sao diễn biến của môi trường tự nhiên, kinh tế và xã hội; đồng thời xây dựng các phương án ứng phó và kế hoạch phòng ngừa phù hợp. Với vấn đề phát sinh từ công nghệ, TTC Land xây dựng kịch bản dự phòng và tăng cường bảo mật hệ thống (mã hóa dữ liệu, triển khai tường lửa, đào tạo nhân viên về an ninh mạng). Công ty cũng ứng dụng công nghệ số để duy trì hoạt động kinh doanh trong điều kiện bất lợi như sử dụng Land Home để kết nối với cư dân và tích hợp thanh toán qua ví điện tử (VNPay, MoMo), đảm bảo trải nghiệm khách hàng liền mạch.



THÔNG TIN CỔ PHIẾU VÀ QUAN HỆ NHÀ ĐẦU TƯ

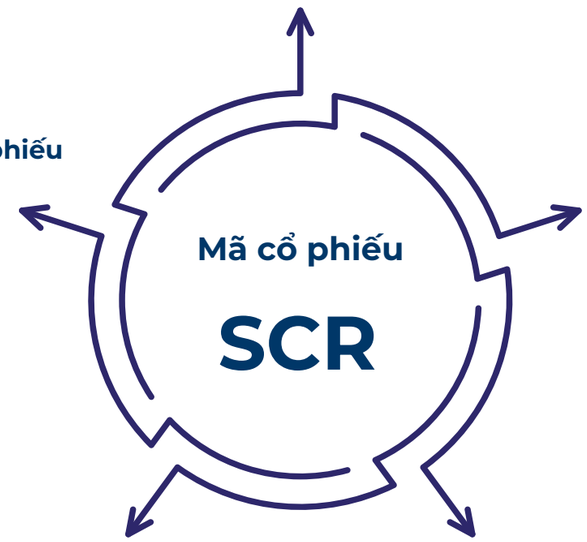
THÔNG TIN CỔ PHIẾU

Vốn điều lệ

4.305.950.360.000 đồng

Mệnh giá

10.000 đồng/cổ phiếu



Cổ phiếu quỹ

0 cổ phiếu

Loại cổ phiếu

Cổ phiếu phổ thông

Số lượng cổ phiếu đang lưu hành

430.595.036 cổ phiếu

Số lượng cổ phiếu hạn chế chuyển nhượng

0 cổ phiếu

CHỨNG KHOÁN KHÁC VÀ CỔ PHIẾU QUỸ

Ngày 26/12/2024, TTC Land đã phát hành thành công 850 Tỷ đồng trái phiếu. Trái phiếu SCR 12401 có kỳ hạn 60 tháng, mệnh giá 100 triệu đồng/trái phiếu, lãi suất năm đầu 8,5% và biên lãi suất 3,6% cho các kỳ điều chỉnh sau, được bảo lãnh thanh toán bởi Ngân hàng TMCP Phương Đông (OCB), kèm quyền mua lại trước hạn. Mục đích phát hành nhằm đa dạng hóa lĩnh vực hoạt động, chuyển hướng sang bất động sản nghỉ dưỡng – một Segment ít chịu tác động trong giai đoạn chờ thị trường bất động sản dân dụng phục hồi.

Định kỳ vào các ngày đủ 6 tháng và 12 tháng kể từ ngày phát hành (30/06/2025 và 31/12/2025), TTC Land đã thanh toán đầy đủ lãi lô trái phiếu SCR12401 cho các trái chủ và thực hiện Báo cáo tình hình thanh toán gốc, lãi trái phiếu cho Sở giao dịch chứng khoán Hà Nội đúng theo quy định của pháp luật.

CƠ CẤU CỔ ĐÔNG

Tính đến ngày 20/03/2026

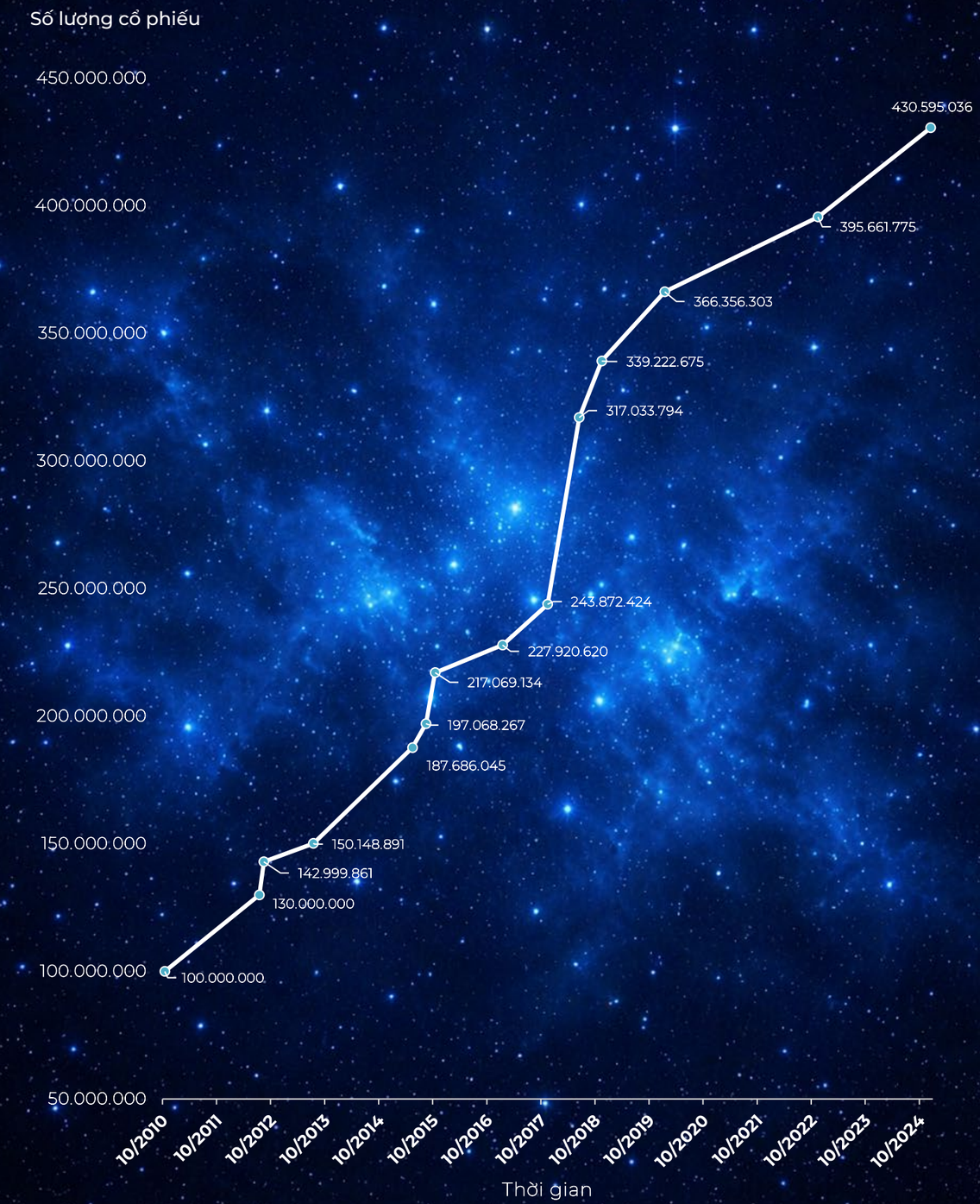
STT	Loại cổ đông	Số cổ phần	Giá trị	Tỷ lệ sở hữu (%)
I	**Cổ đông theo tiêu chí tỷ lệ sở hữu**	**430.595.036**	**4.305.950.360.000**	**100,00%**
1	Cổ đông sở hữu từ 5% vốn cổ phần trở lên	162.476.872	1.624.768.720.000	37,73%
2	Cổ đông sở hữu dưới 5% vốn cổ phần	268.118.164	2.681.181.640.000	62,27%
II	**Cổ đông Nhà nước**	**0**	**0**	**0**
III	**Cổ phiếu quỹ**	**0**	**0**	**0**
IV	**Cổ đông trong nước**	**426.695.517**	**4.266.955.170.000**	**99,09%**
1	Cá nhân	318.389.512	3.183.895.120.000	73,94%
2	Tổ chức	108.306.005	1.083.060.050.000	25,15%
V	**Cổ đông nước ngoài**	**3.899.519**	**38.995.190.000**	**0,91%**
1	Cá nhân	792.609	7.926.090.000	0,18%
2	Tổ chức	3.106.910	31.069.100.000	0,72%
	Tổng cộng	**430.595.036**	**4.305.950.360.000**	**100,00%**

Tính đến ngày 20/03/2026

STT	Tên cổ đông	Số lượng (cổ phiếu)	Tỷ lệ sở hữu (%)
1	Đặng Hồng Anh	40.005.008	9,29%
2	Trương Thị Ngọc Hiền	24.793.023	5,78%
3	CTCP Đầu tư Thành Thành Công	97.678.841	22,69%
	Tổng cộng	**162.476.872**	**37,73%**

THÔNG TIN CỔ PHIẾU VÀ QUAN HỆ NHÀ ĐẦU TƯ

TÌNH HÌNH THAY ĐỔI VỐN ĐẦU TƯ CỦA CHỦ SỞ HỮU



Tính đến ngày 31/12/2025

STT	Thời điểm tăng vốn	Số lượng	Giá trị (đồng)
1	29/10/2010	100.000.000	1.000.000.000.000
2	24/07/2012	30.000.000	300.000.000.000
3	29/08/2012	12.999.861	129.998.610.000
4	23/07/2013	7.149.030	71.490.300.000
5	04/05/2015	37.537.154	375.371.540.000
6	31/08/2015	9.382.222	93.822.220.000
7	20/10/2015	20.000.867	200.008.670.000
8	12/01/2017	10.851.486	108.514.860.000
9	08/11/2017	15.951.804	159.518.040.000
10	14/06/2018	73.161.370	731.613.700.000
11	16/11/2018	22.188.881	221.888.810.000
12	22/01/2020	27.133.628	271.336.280.000
13	18/11/2022	29.305.472	293.054.720.000
14	05/12/2024	34.933.261	349.332.610.000
	Tổng cộng	**430.595.036**	**4.305.950.360.000**

Sau đợt phát hành khoảng 34,93 triệu cổ phiếu hoán đổi nợ trong năm 2024 — đưa vốn điều lệ của TTC Land từ khoảng 3.957 tỷ đồng lên khoảng 4.306 tỷ đồng. Trong năm 2025 công ty không thực hiện thêm bất kỳ đợt phát hành cổ phiếu nào, giúp vốn chủ sở hữu dự kiến giữ ổn định ở mức hiện tại. Trong kịch bản này, cổ đông hiện hữu sẽ không phải đối mặt với hiệu ứng pha loãng cổ phiếu, tức tỷ lệ sở hữu, quyền biểu quyết và lợi nhuận trên mỗi cổ phần (EPS) của họ không bị giảm do phát hành thêm cổ phiếu mới.
Sự ổn định về cơ cấu vốn giúp bảo vệ quyền lợi của cổ đông hiện hữu, tạo điều kiện để nhà đầu tư đánh giá công ty dựa trên cổ phiếu hiện có mà không lo ngại việc pha loãng trong tương lai. Đồng thời, với vốn chủ sở hữu ổn định, TTC Land có thể tập trung toàn lực vào việc triển khai các dự án và chiến lược phát triển dài hạn, thay vì dành nguồn lực và thời gian cho các đợt phát hành vốn mới. Điều này góp phần nâng cao tính minh bạch, ổn định và bền vững trong hoạt động của doanh nghiệp.
Dự kiến trong năm 2026, Công ty sẽ xin ý kiến Đại hội đồng cổ đông thông qua phương án phát hành cổ phiếu để hoán đổi cổ phần cho cổ đông công ty cổ phần chưa đại chúng, Theo đó, Vốn điều lệ của TTC Land dự kiến sẽ tăng lên 6.165.912.260.000 đồng.

03

HOẠT ĐỘNG KINH DOANH

Tổng quan tài chính 2021 – 2025

Báo cáo hoạt động kinh doanh của Ban Tổng Giám đốc

Giao dịch các bên liên quan



TỔNG QUAN TÀI CHÍNH NĂM 2021 – 2025

CHỈ SỐ TÀI CHÍNH 5 NĂM 2021 – 2025

Chỉ tiêu	Đơn vị tính	2021	2022	2023	2024	2025
KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH						
Doanh thu thuần	tỷ đồng	1.683	893	371	799	1.227
Lợi nhuận gộp	tỷ đồng	312	243	107	-49	396
Chi phí hoạt động	tỷ đồng	-204	-185	-131	-76	-219
Lợi nhuận thuần từ HĐKD	tỷ đồng	233	80	14	30	146
Lợi nhuận Trước thuế	tỷ đồng	242	79	16	34	97
Lợi nhuận Sau thuế	tỷ đồng	194	56	15	4	67
EBITDA	tỷ đồng	634	439	377	389	457
TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH						
Tổng tài sản	tỷ đồng	9.797	9.691	10.631	11.847	12.896
Vốn chủ sở hữu	tỷ đồng	5.033	5.068	5.125	5.465	5.357
Vốn điều lệ	tỷ đồng	3.664	3.957	3.957	4.306	4.306
Tổng Nợ phải trả	tỷ đồng	4.764	4.623	5.506	6.382	7.538

Theo số liệu Báo cáo tài chính Hợp nhất năm 2025

Chỉ tiêu	Đơn vị tính	2021	2022	2023	2024	2025
KHẢ NĂNG THANH TOÁN						
Hệ số thanh toán ngắn hạn	lần	1,96	1,77	2,03	1,83	2,11
Hệ số thanh toán nhanh	lần	1,14	0,95	1,04	0,96	1,03
CƠ CẤU VỐN VÀ ĐÒN BẨY TÀI CHÍNH						
Hệ số nợ/ Vốn chủ sở hữu (D/E)	lần	0,95	0,91	1,07	1,17	1,41
Hệ số nợ/ Tổng tài sản (D/A)	lần	0,49	0,48	0,52	0,54	0,58
Tỷ lệ nợ vay/Tổng tài sản	%	16%	20%	28%	31%	32%
NĂNG LỰC HOẠT ĐỘNG						
Vòng quay Khoản phải thu	lần	5,67	3,91	1,13	0,24	0,42
Vòng quay Tổng tài sản	lần	0,17	0,09	0,03	0,07	0,10
Vòng quay Hàng tồn kho	lần	0,6	0,32	0,10	0,24	0,24
KHẢ NĂNG SINH LỜI						
Biên lợi nhuận gộp	%	18,56%	27,21%	28,88%	-6,18%	32,30%
ROS	%	11,54%	6,28%	4,15%	0,53%	5,49%
ROE	%	3,91%	1,11%	0,30%	0,08%	1,25%
ROA	%	1,83%	0,58%	0,15%	0,04%	0,54%

Theo số liệu Báo cáo tài chính Hợp nhất năm 2025

TỔNG QUAN TÀI CHÍNH NĂM 2021 – 2025

KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH

Năm 2025, TTC Land ghi nhận sự cải thiện mạnh mẽ về kết quả kinh doanh trong bối cảnh thị trường bất động sản đang dần phục hồi nhờ chính sách hỗ trợ tín dụng và lãi suất hạ nhiệt, với doanh thu thuần đạt 1.227 tỷ đồng, tăng 53,57% so với năm 2024. Đáng chú ý, hiệu quả sinh lời được cải thiện rõ rệt khi lợi nhuận gộp đạt 396 tỷ đồng, đảo chiều so với mức lỗ gộp của năm trước, qua đó nâng biên lợi nhuận gộp lên khoảng 32,30% - mức cao trong nhóm doanh nghiệp bất động sản niêm yết, phản ánh hiệu quả tái cơ cấu danh mục sản phẩm, tối ưu chi phí và tăng tỷ trọng doanh thu từ mảng thương mại - dịch vụ. Lợi nhuận sauthuế cũng đạt mức cao hơn 97 tỷ đồng, tăng 185,29% so với cùng kỳ năm 2024. Kết quả này cho thấy Công ty không chỉ mở rộng quy mô doanh thu mà còn từng bước nâng cao chất lượng lợi nhuận, phát huy hiệu quả chiến lược tái cấu trúc toàn diện trong 2 năm qua, tạo nền tảng vững chắc cho giai đoạn tăng trưởng 2026-2027.

1

DOANH THU THUẦN

1.227 Tỷ đồng

53,57%

SO VỚI NĂM 2024

2

LỢI NHUẬN TRƯỚC THUẾ

97 Tỷ đồng

185,29%

SO VỚI NĂM 2024

3

TỔNG MỨC VỐN ĐANG ĐẦU TƯ

30.762 Tỷ đồng

4

ĐANG TRIỂN KHAI

07 Dự án

TỶ LỆ LẤP ĐẦY

98%

5

CÔNG SUẤT KHAI THÁC KINH DOANH SÀN THƯƠNG MẠI

93%

6

TTC PLAZA ĐÀ NẴNG

122.000 m^2

7

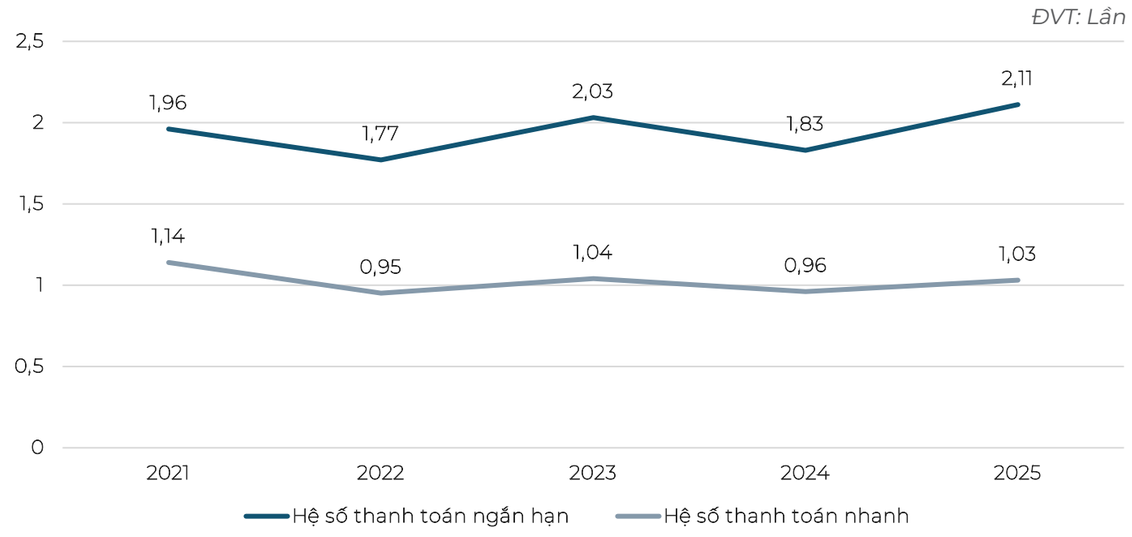
TTC LAND

22 Năm

8

TỔNG QUAN TÀI CHÍNH NĂM 2021 – 2025

KHẢ NĂNG THANH TOÁN

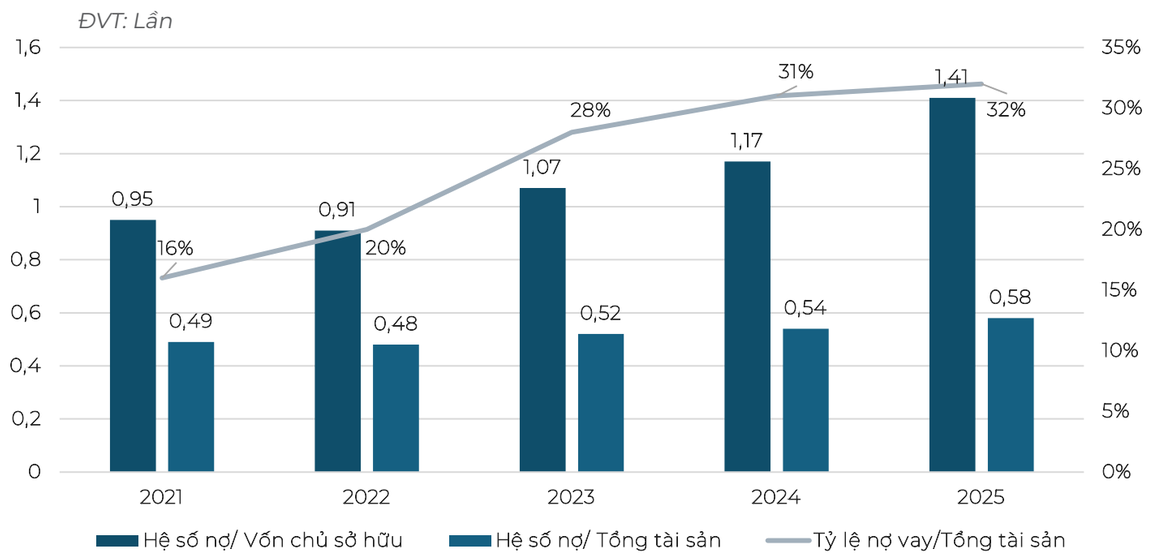


Các chỉ số về khả năng thanh toán trong năm 2025 phản ánh sự cải thiện rõ rệt về sức khỏe tài chính và năng lực chi trả các nghĩa vụ nợ đến hạn của TTC Land. Cụ thể, hệ số thanh toán ngắn hạn đạt 2,11 lần, tăng đáng kể so với mức 1,83 lần của năm 2024 và duy trì ở mức an toàn cao. Điều này cho thấy Công ty đã chủ động kiểm soát tốt cấu trúc nợ ngắn hạn, giảm áp lực trả nợ ngắn hạn, đồng thời duy trì nền tảng tài sản ngắn hạn ổn định, qua đó gia tăng "biên an toàn" trong thanh khoản. Việc hệ số này vượt ngưỡng 2 lần cũng đảm bảo Công ty không chỉ duy trì khả năng chi trả mà còn có dư địa linh hoạt trong việc phân bổ nguồn vốn lưu động cho các hoạt động đầu tư và vận hành.

Bên cạnh đó, hệ số thanh toán nhanh đạt 1,03 lần, cải thiện so với mức 0,96 lần của năm trước và vượt ngưỡng 1 lần – một dấu hiệu quan trọng đối với doanh nghiệp bất động sản, nơi hàng tồn kho thường chiếm tỷ trọng lớn nhưng có tính thanh khoản thấp. Trong bối cảnh Công ty vẫn duy trì lượng hàng tồn kho ở mức cao, khoảng hơn 3.493 tỷ đồng, việc hệ số thanh toán nhanh được cải thiện cho thấy chất lượng tài sản ngắn hạn đã được nâng lên đáng kể, đặc biệt ở các khoản mục có khả năng chuyển đổi nhanh thành tiền như tiền, các khoản tương đương tiền và các khoản phải thu. Đồng thời, đây chính là hiệu quả của việc tái cấu trúc nợ ngắn hạn, giúp giảm áp lực thanh toán tức thời và cải thiện tính chủ động trong quản trị dòng tiền.

Xét tổng thể, sự cải thiện đồng thời của cả hai chỉ số thanh toán không chỉ mang ý nghĩa về mặt số liệu, mà còn cho thấy Công ty đang từng bước chuyển dịch từ trạng thái phụ thuộc vào chu kỳ dự án sang củng cố nền tảng thanh khoản thực chất, tạo tiền đề vững chắc cho việc triển khai các kế hoạch đầu tư và vận hành dự án trong giai đoạn tiếp theo.

CƠ CẤU VỐN VÀ ĐÒN BẨY TÀI CHÍNH



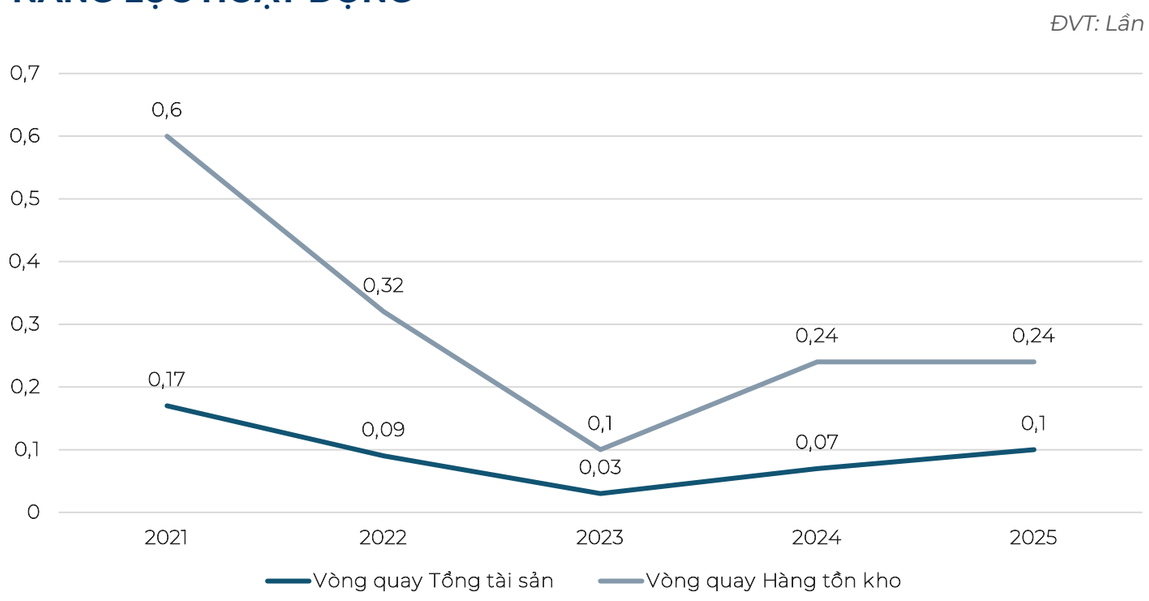
Về chỉ số cơ cấu nguồn vốn và đòn bẩy tài chính, năm 2025 ghi nhận xu hướng gia tăng sử dụng đòn bẩy tài chính của Công ty nhằm đáp ứng nhu cầu mở rộng đầu tư, phát triển dự án và triển khai cho các kế hoạch trong tương lai. Cụ thể, hệ số nợ trên vốn chủ sở hữu (D/E) tăng từ 1,17 lên 1,41 lần, trong khi hệ số nợ trên tổng tài sản (D/A) tăng từ 0,54 lên 0,58 lần, cho thấy tỷ trọng tài sản được tài trợ bằng nguồn nợ vay ngày càng lớn. Đồng thời, tỷ lệ nợ vay trên tổng tài sản đạt 32% và duy trì xu hướng tăng liên tục trong giai đoạn 2021–2025, phản ánh chiến lược sử dụng vốn vay như một công cụ thúc đẩy tăng trưởng.

Điều này có sự tương đồng với sự gia tăng của tài sản dài hạn (tăng hơn 25% trong năm), cho thấy nguồn vốn huy động thêm đã được phân bổ vào các khoản mục mang tính đầu tư trung và dài hạn, bao gồm phát triển dự án và tài sản đầu tư. Ngoài ra, việc dịch chuyển từ nợ ngắn hạn sang nợ dài hạn không chỉ giúp giảm áp lực thanh toán trong ngắn hạn mà còn phù hợp với đặc thù chu kỳ vốn dài của ngành bất động sản và chiến lược dịch chuyển cơ cấu doanh thu của TTC Land – giảm sự phụ thuộc vào chuyển nhượng bất động sản, gia tăng các mảng cho thuê, dịch vụ bất động sản và xây dựng, qua đó tạo điều kiện để Công ty chủ động hơn trong kế hoạch triển khai và vận hành dự án mới.

Tuy nhiên, việc gia tăng đòn bẩy tài chính cũng kéo theo những yêu cầu cao hơn về quản trị rủi ro. Khi tỷ trọng nợ chiếm gần 60% tổng nguồn vốn, Công ty sẽ chịu áp lực lớn hơn từ chi phí lãi vay cũng như nghĩa vụ trả nợ trong các kỳ tiếp theo, đặc biệt trong bối cảnh lãi suất và thị trường vốn vẫn tiềm ẩn biến động. Vì vậy, TTC Land luôn chú trọng đến hiệu quả sử dụng vốn vay – thể hiện qua khả năng chuyển hóa tài sản thành dòng tiền và lợi nhuận – là yếu tố đóng vai trò then chốt trong việc đảm bảo cân đối tài chính và duy trì khả năng thanh toán trong dài hạn.

TỔNG QUAN TÀI CHÍNH NĂM 2021 – 2025

NĂNG LỰC HOẠT ĐỘNG

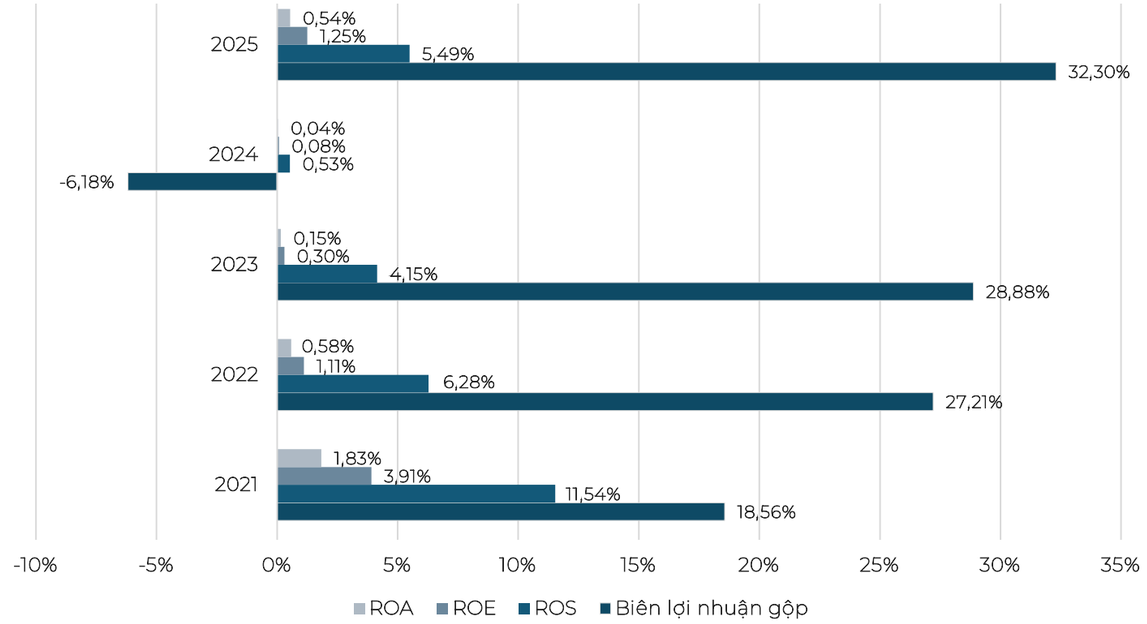


Về năng lực hoạt động, năm 2025 ghi nhận sự cải thiện đồng bộ của các chỉ số vòng quay sau giai đoạn suy giảm mạnh trước đó, phản ánh tín hiệu phục hồi trong hiệu quả vận hành và khai thác tài sản. Cụ thể, vòng quay khoản phải thu tăng từ 0,24 lên 0,42 lần, tương đương với việc số ngày thu tiền bình quân được rút ngắn đáng kể. Điều này phản ánh Công ty đã chủ động hơn trong công tác quản trị công nợ, bao gồm việc siết chặt chính sách tín dụng, tăng cường thu hồi các khoản phải thu tồn đọng, cũng như cải thiện chất lượng khách hàng và điều khoản thanh toán.

Đối với hàng tồn kho, vòng quay giữ nguyên ở mức 0,24 lần, phản ánh tiến độ triển khai và luân chuyển hàng tồn kho đã được duy trì. Trong bối cảnh hàng tồn kho của Công ty vẫn chiếm tỷ trọng lớn trong tổng tài sản, việc gia tăng tốc độ quay vòng đảm bảo các dự án đang dần được triển khai, hoàn thiện và chuyển hóa thành doanh thu, đặc biệt thông qua các hoạt động xây dựng và cung cấp dịch vụ liên quan. Tuy nhiên, mức vòng quay này vẫn ở ngưỡng thấp, chu kỳ chuyển đổi tồn kho sang doanh thu còn dài, tuy vẫn phù hợp với đặc thù của ngành bất động sản nhưng cũng đặt ra yêu cầu tiếp tục đẩy nhanh tiến độ triển khai. Bên cạnh đó, vòng quay tổng tài sản tăng từ 0,07 lên 0,10 lần, cho thấy hiệu quả khai thác tài sản đã có sự cải thiện khi doanh thu phục hồi.

Tổng thể, các chỉ số hoạt động năm 2025 của Công ty đang trong quá trình khôi phục hiệu suất vận hành sau giai đoạn tái cấu trúc, với tín hiệu cải thiện rõ rệt nhưng chưa đồng đều. Việc nâng cao tốc độ luân chuyển tài sản, đặc biệt là hàng tồn kho và các khoản phải thu, sẽ đóng vai trò then chốt trong việc cải thiện dòng tiền và hiệu quả sử dụng vốn trong các giai đoạn tiếp theo.

HIỆU QUẢ SINH LỜI



Về khả năng sinh lời, năm 2025 ghi nhận sự đảo chiều rõ nét sau giai đoạn suy giảm kéo dài, thể hiện qua sự cải thiện đồng bộ của các chỉ tiêu lợi nhuận. Biên lợi nhuận gộp đạt 32,30%, tăng mạnh so với mức âm (-6,18%) của năm 2024, cho thấy Công ty đã vượt qua giai đoạn kinh doanh kém hiệu quả và từng bước khôi phục năng lực tạo lợi nhuận cốt lõi. Sự cải thiện này không chỉ đến từ yếu tố chi phí, mà chủ yếu phản ánh sự thay đổi trong cơ cấu doanh thu theo hướng gia tăng tỷ trọng các mảng có biên lợi nhuận cao hơn như dịch vụ bất động sản, cho thuê và xây dựng. Đồng thời, việc kiểm soát tốt giá vốn, đặc biệt trong hoạt động xây dựng và vận hành, cũng góp phần nâng cao chất lượng lợi nhuận gộp.

Cụ thể, tỷ suất lợi nhuận trên doanh thu (ROS) đạt 5,49%, cải thiện rõ rệt so với mức 0,53% của năm trước, cho thấy mỗi đồng doanh thu đã tạo ra nhiều lợi nhuận hơn, phản ánh hiệu quả vận hành được nâng cao. Tương tự, ROA và ROE lần lượt đạt 0,54% và 1,25%, dù vẫn ở mức thấp nhưng đã có sự cải thiện đáng kể so với nền so sánh rất thấp của năm 2024. Điều này cho thấy Công ty đang từng bước phục hồi khả năng sinh lời trên cả quy mô tài sản và vốn chủ sở hữu, sau giai đoạn chịu áp lực từ chi phí tài chính và hiệu suất khai thác tài sản chưa cao. Doanh thu thuần và lợi nhuận sau thuế không chỉ đạt kế hoạch mà tăng trưởng vượt trội so với kết quả kinh doanh của năm 2024.

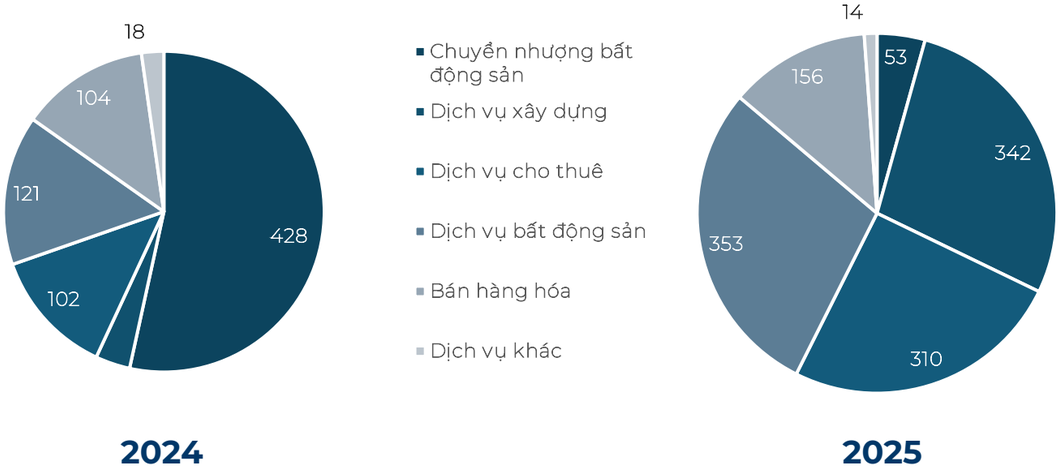
Tuy nhiên, xét trong tương quan với quy mô tổng tài sản và vốn chủ sở hữu ngày càng mở rộng, mức sinh lời hiện tại vẫn còn khiêm tốn. Nguyên nhân chủ yếu đến từ các dự án bất động sản và tài sản dài hạn, vẫn đang trong giai đoạn đầu tư hoặc chưa được khai thác tối ưu, dẫn đến chưa tạo ra dòng tiền và lợi nhuận tương xứng. Đồng thời, áp lực từ chi phí lãi vay trong bối cảnh đòn bẩy tài chính gia tăng cũng phần nào làm hạn chế lợi nhuận ròng. Vì vậy trong giai đoạn tới, Công ty vẫn sẽ tiếp tục duy trì các chính sách quản trị chặt chẽ và phù hợp, chiến lược tối ưu cơ cấu doanh thu và kiểm soát chi phí vốn hiệu quả.

BÁO CÁO HOẠT ĐỘNG KINH DOANH CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

CƠ CẤU DOANH THU

Đơn vị tính: Tỷ đồng

STT	Doanh thu	Năm 2024	Năm 2025	% Tăng/giảm 2025/2024	Tỷ trọng năm 2024	Tỷ trọng năm 2025
1	Chuyển nhượng bất động sản	428	53	-87,62%	53,57%	4,32%
2	Dịch vụ xây dựng	28	342	1121,43%	3,50%	27,87%
3	Dịch vụ cho thuê	102	310	203,92%	12,77%	25,26%
4	Dịch vụ bất động sản	121	353	191,74%	15,14%	28,77%
5	Bán hàng hóa	104	156	50,00%	13,02%	12,71%
6	Dịch vụ khác	18	14	-22,22%	2,13%	1,14%
7	Các khoản giảm trừ	-1	-0,1	90,00%	-	-
	Doanh thu thuần	**799**	**1.227**	**53,57%**	**100,00%**	**100,00%**



Giai đoạn 2025 - 2026 đánh dấu sự dịch chuyển của thị trường bất động sản sang các mô hình phát triển gắn với nhu cầu thực và dòng tiền dài hạn, khi khung pháp lý mới bắt đầu được áp dụng đồng bộ. Nắm bắt xu hướng này, Công ty tập trung triển khai mô hình "Phát triển - Vận hành - Dòng tiền thật", thể hiện qua Cơ cấu doanh thu năm 2025 đã ghi nhận sự thay đổi đáng kể, phản ánh định hướng tái cấu trúc nguồn thu theo hướng bền vững hơn.

Dịch vụ xây dựng

↑1.121,43%

Cụ thể, doanh thu từ chuyển nhượng bất động sản giảm mạnh từ 428 tỷ đồng xuống còn 53 tỷ đồng (giảm 87,62%), tỷ trọng đóng góp doanh thu thuần giảm từ 53,57% xuống chỉ còn 4,32%. Điều này cho thấy Công ty đã chủ động mức độ phụ thuộc vào hoạt động chuyển nhượng dự án.

Ngược lại, các mảng cho thuê, dịch vụ bất động sản và xây dựng ghi nhận tăng trưởng đột biến và trở thành động lực chính. Dịch vụ bất động sản đạt 353 tỷ đồng, tăng 191,74%, chiếm tỷ trọng lớn nhất với 28,77% tổng doanh thu. Dịch vụ xây dựng tăng mạnh nhất, từ 28 tỷ đồng lên 342 tỷ đồng (tăng hơn 10 lần), nâng tỷ trọng từ 3,50% lên 27,87%, gắn với tiến độ triển khai các dự án TTC Plaza Đà Nẵng, Đảo Kim Quy và Selavia Phú Quốc,... và các dự án đang triển khai. Dịch vụ cho thuê cũng ghi nhận mức tăng trưởng tích cực, đạt 310 tỷ đồng (+203,92%), nâng tỷ trọng lên 25,26%, nhờ đưa vào khai thác tòa nhà 266 - 268 Nam Kỳ Khởi Nghĩa (TP.HCM) và các nhà xưởng xây sẵn tại khu vực Tây Ninh.

Dịch vụ cho thuê

↑203,92%

Ngoài ra, doanh thu bán hàng hóa đạt 156 tỷ đồng, tăng 50% nhưng tỷ trọng giữ tương đối ổn định (12,71% so với 13,02% năm trước), trong khi dịch vụ khác giảm nhẹ còn 14 tỷ đồng (-22,22%), chiếm tỷ trọng không đáng kể.

Nhìn chung, Năm 2025 đánh dấu bước chuyển quan trọng của TTC Land. Sự cải thiện đồng thời về quy mô doanh thu, biên lợi nhuận và cơ cấu nguồn thu cho thấy Công ty đang từng bước hiện thực hóa chiến lược phát triển theo hướng bền vững, tạo nền tảng vững chắc cho giai đoạn tăng trưởng và vận hành dự án từ năm 2026 trở đi.

BÁO CÁO HOẠT ĐỘNG KINH DOANH CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

TÌNH HÌNH TÀI SẢN

Đơn vị tính: Tỷ đồng

STT	Chỉ tiêu	Năm 2024	Năm 2025	% Tăng/giảm 2025/2024	Tỷ trọng năm 2024	Tỷ trọng năm 2025
1	Tài sản ngắn hạn	6.970	6.798	-2,47%	58,83%	52,71%
2	Tài sản dài hạn	4.876	6.098	25,06%	41,17%	47,29%
	Tổng tài sản	**11.847**	**12.896**	**8,85%**	**100,00%**	**100,00%**

Tại thời điểm 31/12/2025, tổng tài sản của Công ty đạt 12.896 tỷ đồng, tăng 8,85% so với đầu năm, cho thấy quy mô tài sản tiếp tục được mở rộng trong bối cảnh hoạt động kinh doanh có sự phục hồi tích cực. Mức tăng này chủ yếu đến từ sự gia tăng của tài sản dài hạn, phản ánh định hướng đầu tư và tích lũy tài sản phục vụ cho giai đoạn phát triển trung và dài hạn.

Cụ thể, tài sản ngắn hạn đạt 6.798 tỷ đồng, giảm nhẹ 2,47% so với năm 2024, chiếm tỷ trọng 52,71% trong cơ cấu tài sản (giảm so với 58,83% năm trước). Cụ thể, Tiền và các khoản tương đương tiền đạt gần 360 tỷ đồng và luôn duy trì ở mức cao, góp phần nâng cao khả năng thanh khoản. Đây là nền tảng để TTC Land sẵn sàng về nguồn tiền, chủ động M&A quỹ đất sạch và triển khai dự án với tốc độ cao khi có cơ hội.

Ngược lại, tài sản dài hạn ghi nhận mức tăng trưởng mạnh, đạt 6.098 tỷ đồng, tăng 25,06% so với cùng thời điểm cuối năm 2024, nâng tỷ trọng từ 41,17% lên 47,29%. Chủ yếu nhờ sự đóng góp từ nguồn Bất động sản đầu tư khi trong năm, TTC Land đã hoàn tất việc nhận chuyển nhượng một phần quyền sử dụng đất và cao ốc văn phòng, thu hồi toàn bộ tiền thuê từ Ngân hàng TMCP Sài Gòn Thương Tín và chuyển nhượng 07 nhà xưởng xây sẵn với tổng diện tích là hơn 46.431 m^2.

Nhìn chung, cơ cấu tài sản năm 2025 cho thấy Công ty đang từng bước chuyển dịch từ trạng thái linh hoạt ngắn hạn sang tích lũy tài sản dài hạn, qua đó tạo nền tảng cho việc gia tăng nguồn thu ổn định trong tương lai. Bên cạnh đó, Công ty vẫn tiếp tục duy trì, quản trị tốt dòng tiền và đảm bảo hiệu quả khai thác, nắm bắt cơ hội từ các tài sản này trong giai đoạn tiếp theo.

TÌNH HÌNH NGUỒN VỐN

Đơn vị tính: Tỷ đồng

STT	Chỉ tiêu	Năm 2024	Năm 2025	% Tăng/giảm 2025/2024	Tỷ trọng năm 2024	Tỷ trọng năm 2025
1	**Tổng nợ**	**6.382**	**7.538**	**18,11%**	**53,87%**	**58,45%**
1.1	Nợ ngắn hạn	3.801	3.216	-15,39%	32,08%	24,94%
1.2	Nợ dài hạn	2.581	4.323	67,49%	21,79%	33,52%
2	**Vốn chủ sở hữu**	**5.465**	**5.357**	**-1,98%**	**46,13%**	**41,54%**
3	**Tổng nguồn vốn**	**11.847**	**12.896**	**8,85%**	**100,00%**	**100,00%**

Tại ngày 31/12/2025, tổng nguồn vốn của Công ty đạt 12.896 tỷ đồng, tăng 8,85% so với năm 2024, tương ứng với mức gia tăng quy mô tài sản. Cơ cấu nguồn vốn trong năm ghi nhận sự thay đổi, đẩy mạnh sử dụng đòn bẩy tài chính, thể hiện thể qua sự gia tăng của nợ phải trả và sự điều chỉnh trong tỷ trọng vốn chủ sở hữu.

Cụ thể, tổng nợ đạt 7.538 tỷ đồng, tăng 18,11% so với năm trước, tương ứng tỷ trọng nợ trong cơ cấu nguồn vốn tăng từ 53,87% lên 58,45% - nằm trong nhóm doanh nghiệp mid-cap có cấu trúc tài chính an toàn nhất trên thị trường. Trong đó, nợ ngắn hạn giảm 15,39% xuống còn 3.216 tỷ đồng, giảm tỷ trọng xuống còn 24,94% (so với 32,08% năm 2024), thể hiện qua việc Công ty đã chủ động cơ cấu lại các nghĩa vụ ngắn hạn, giảm giảm nợ vay, giảm áp lực thanh toán trong kỳ. Ngược lại, nợ dài hạn tăng mạnh 67,49%, đạt 4.323 tỷ đồng, nâng tỷ trọng từ 21,79% lên 33,52%. Nhằm phục vụ cho chủ trương chuyển dịch sang các nguồn vốn có kỳ hạn dài hơn, tài trợ cho hoạt động đầu tư và phát triển dự án trong thời gian tới.

Ở chiều ngược lại, vốn chủ sở hữu ghi nhận mức giảm nhẹ 1,98%, còn 5.357 tỷ đồng, tỷ trọng giảm từ 46,13% tại thời điểm cuối năm 2024 xuống còn 41,54%. Sự suy giảm này chủ yếu đến từ việc phân phối lợi nhuận, sự thay đổi của lợi ích cổ đông không kiểm soát.

Nhìn chung, cơ cấu nguồn vốn năm 2025 cho thấy Công ty đang tái cấu trúc theo hướng gia tăng tỷ trọng nợ dài hạn và tối ưu nghĩa vụ ngắn hạn, qua đó vừa đảm bảo nguồn lực tài chính cho các dự án trung – dài hạn, vừa giảm áp lực thanh khoản trong ngắn hạn.

GIAO DỊCH CÁC BÊN LIÊN QUAN

GIAO DỊCH GIỮA CÔNG TY VỚI NGƯỜI CÓ LIÊN QUAN CỦA CÔNG TY; HOẶC GIỮA CÔNG TY VỚI CỔ ĐÔNG LỚN, NGƯỜI NỘI BỘ, NGƯỜI CÓ LIÊN QUAN CỦA NGƯỜI NỘI BỘ

STT	Tên tổ chức/ cá nhân	Mối quan hệ liên quan với công ty	Số Giấy NSH*, ngày cấp, nơi cấp	Địa chỉ trụ sở chính/ Địa chỉ liên hệ		Thời điểm giao dịch với công ty	Số Nghị quyết/ Quyết định của ĐHĐCĐ/ HĐQT... thông qua	Nội dung, số lượng, tổng giá trị giao dịch	Ghi chú
1	Công ty TNHH MTV Kinh Doanh Dịch Vụ Địa Ốc Sài Gòn Thương Tín	Công ty con	0305829634	512 Lý Thường Kiệt, Phường Tân Sơn Nhất, TP Hồ Chí Minh		2025	Số 01/2025/NQ-HĐQT ngày 20/01/2025	• Cung cấp dịch vụ: 243.348.600 đồng • Gốc cho vay: 27.428.000.000 đồng • Thu hồi gốc cho vay: 8.447.000.000 đồng • Góp vốn HTKD: 30.887.246.918 • Lãi cho vay: 1.096.348.728 đồng • Mua CCDC thanhh lý: 7.054.547 đồng	
2	Công ty TNHH Dịch Vụ Quản Lý Bất Động Sản Sài Gòn	Công ty con	0313552626	512 Lý Thường Kiệt, Phường Tân Sơn Nhất, TP Hồ Chí Minh		2025	Số 01/2025/NQ-HĐQT ngày 20/01/2025	• Cung cấp dịch vụ: 5.046.222.439 đồng • Mua dịch vụ: 11.017.991.723 đồng • Gốc cho vay: 4.475.000.000 đồng • Thu hồi gốc cho vay: 4.475.000.000 đồng • Lãi cho vay: 29.608.562 đồng • Thanh lý CCDC, TSCĐ: 1.402.796.422 đồng	
3	Công ty Cổ phần Đầu Tư Phát Triển Bất Động Sản Đông Sài Gòn	Công ty con	0310195302	512 Lý Thường Kiệt, Phường Tân Sơn Nhất, TP Hồ Chí Minh		2025	Số 01/2025/NQ-HĐQT ngày 20/01/2025	• Cung cấp dịch vụ: 523.072.356 đồng • Chuyển nhượng cổ phần: 4.562.140.000 đồng • Gốc đi vay: 5.245.000.000 đồng • Hoàn trả gốc đi vay: 28.372.000.000 đồng • Lãi đi vay: 1.823.898.915 đồng	
4	Công ty Cổ phần Thương Tín Tàu Cuốc	Công ty con	0311349756	16/9 Bùi Văn Ba, Khu phố 2, Phường Tân Thuận, TP Hồ Chí Minh		2025	Số 01/2025/NQ-HĐQT ngày 20/01/2025	• Cung cấp dịch vụ: 2.647.462.425 đồng • Mua dịch vụ: (13.344.568.754) đồng • Chuyển nhượng cổ phần: 95.370.998.400 đồng • Gốc cho vay: 9.350.000.000 đồng • Thu hồi gốc cho vay: 144.567.000.000 đồng • Lãi cho vay: 3.062.247.616 đồng	
5	Công ty Cổ phần Mai Lan	Công ty con	0302694361	512 Lý Thường Kiệt, Phường Tân Sơn Nhất, TP Hồ Chí Minh		2025	Số 01/2025/NQ-HĐQT ngày 20/01/2025	• Cung cấp dịch vụ: 89.339.450 đồng • Mua dịch vụ: 9.588.490.738 đồng • Hoàn trả gốc đi vay: 8.679.808.603 đồng • Lãi đi vay: 619.666.268 đồng • Cổ tức được chia: 2.024.361.500 đồng	

GIAO DỊCH CÁC BÊN LIÊN QUAN

GIAO DỊCH GIỮA CÔNG TY VỚI NGƯỜI CÓ LIÊN QUAN CỦA CÔNG TY; HOẶC GIỮA CÔNG TY VỚI CỔ ĐÔNG LỚN, NGƯỜI NỘI BỘ, NGƯỜI CÓ LIÊN QUAN CỦA NGƯỜI NỘI BỘ

STT	Tên tổ chức/ cá nhân	Mối quan hệ liên quan với công ty	Số Giấy NSH*, ngày cấp, nơi cấp	Địa chỉ trụ sở chính/ Địa chỉ liên hệ		Thời điểm giao dịch với công ty	Số Nghị quyết/ Quyết định của ĐHĐCĐ/ HĐQT... thông qua	Nội dung, số lượng, tổng giá trị giao dịch	Ghi chú
6	Công ty Cổ phần Đầu Tư Kinh Doanh Bất Động Sản Hùng Anh Năm	Công ty con	0305466229	512 Lý Thường Kiệt, Phường Tân Sơn Nhất, TP Hồ Chí Minh, Việt Nam		2025	Số 01/2025/NQ-HĐQT ngày 20/01/2025	• Cung cấp dịch vụ: 108.000.000 đồng	
7	Công ty Cổ phần Thương Mại Nguyễn Kim Đà Nẵng	Công ty con	0400657801	46 Điện Biên Phủ, Phường Thanh Khê, Thành phố Đà Nẵng, Việt Nam		2025	Số 01/2025/NQ-HĐQT ngày 20/01/2025	• Cung cấp dịch vụ: 13.456.907.840 đồng • Tăng vốn góp: 179.999.800.000 đồng • Thu hồi góp vốn HTKD: 180.000.000.000 đồng	
8	Công ty TNHH MTV TTC Land Retail Management	Công ty con	0315177868	253 Hoàng Văn Thụ, Phường 2, TP.HCM		2025	Số 01/2025/NQ-HĐQT ngày 20/01/2025	• Lợi nhuận được chia: 329.595.345 đồng • Thu hồi vốn góp: 1.300.000.000 đồng	Đã giải thể
9	Công Ty TNHH Thương Tín - CJ Cầu Tre	Công ty con	0314639132	253 Hoàng Văn Thụ, Phường Tân Sơn Hòa, TP Hồ Chí Minh		2025	Số 01/2025/NQ-HĐQT ngày 20/01/2025	• Lợi nhuận được chia: 38.069.492.810 đồng • Thu hồi vốn góp: 444.000.000.000 đồng	
10	Công ty Cổ phần May Tiến Phát	Công ty liên kết trong tập đoàn	0302532843	512 Lý Thường Kiệt, Phường Tân Sơn Nhất, TP Hồ Chí Minh, Việt Nam		2025	Số 01/2025/NQ-HĐQT ngày 20/01/2025	• Cung cấp dịch vụ: 449.273.203 đồng • Mua dịch vụ: 2.244.842.400 đồng • Gốc cho vay: 382.666.712.000 đồng • Thu hồi gốc cho vay: 270.996.712.000 đồng • Lãi cho vay: 63.403.671.229 đồng • Góp vốn HTKD: 182.460.000.000 đồng • Cấn trừ công nợ cho vay để góp vốn HTKD: 106.540.000.000 đồng	
11	Công ty Cổ phần Đầu Tư Thành Thành Công	Tổ chức sở hữu trên 10% số cổ phiếu có quyền biểu quyết	0301466073	253 Hoàng Văn Thụ, Phường Tân Sơn Hòa, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam		2025	Số 01/2025/NQ-HĐQT ngày 20/01/2025	• Gốc đi vay: 378.560.000.000 đồng • Hoàn trả gốc đi vay: 331.910.000.000 đồng • Lãi đi vay: 9.070.138.349 đồng • Mua dịch vụ: 2.508.730.000 đồng	

GIAO DỊCH CÁC BÊN LIÊN QUAN

GIAO DỊCH GIỮA CÔNG TY VỚI NGƯỜI CÓ LIÊN QUAN CỦA CÔNG TY; HOẶC GIỮA CÔNG TY VỚI CỔ ĐÔNG LỚN, NGƯỜI NỘI BỘ, NGƯỜI CÓ LIÊN QUAN CỦA NGƯỜI NỘI BỘ

STT	Tên tổ chức/ cá nhân	Mối quan hệ liên quan với công ty	Số Giấy NSH*, ngày cấp, nơi cấp	Địa chỉ trụ sở chính/ Địa chỉ liên hệ		Thời điểm giao dịch với công ty	Số Nghị quyết/ Quyết định của ĐHĐCĐ/ HĐQT... thông qua	Nội dung, số lượng, tổng giá trị giao dịch	Ghi chú
12	Công ty Cổ phần Toàn Hải Vân	Bên liên quan khác	1701024018	Tổ 11, Khu phố Suối Lớn Dương Tơ, Đặc khu Phú Quốc, Tỉnh An Giang, Việt Nam		2025	Số 01/2025/NQ-HĐQT ngày 20/01/2025	• Chi phí sử dụng vốn: 60.803.433.094 đồng • Góp vốn HTKD: 108.392.100.000 đồng • Chi phí phát hành trái phiếu tính vào góp vốn HTKD: 196.100.000 đồng • Lãi trái phiếu tính vào góp vốn HTKD: 72.250.000.003 đồng • Trả hàng hóa: 373.294.513.457 đồng	
13	Công ty Cổ phần Khai Thác Và Quản Lý Khu Công Nghiệp Đặng Huỳnh	Công ty có cùng quản lý chủ chốt	1100782200	Khu công nghiệp Tân Kim Mở rộng, Xã Cần Giuộc, Tỉnh Tây Ninh, Việt Nam		2025	Số 01/2025/NQ-HĐQT ngày 20/01/2025	• Gốc đi vay: 878.915.000.000 đồng • Lãi đi vay: 19.871.721.903 đồng • Hoàn trả gốc đi vay: 1.045.810.661.000 đồng • Mua dịch vụ: 11.213.598.000 đồng • Cung cấp dịch vụ: 26.938.680.000 đồng	
14	Công ty Cổ phần Khu Công Nghiệp Thành Thành Công	Công ty có cùng quản lý chủ chốt	3900471864	Khu phố An Hội, Phường Trảng Bàng, Tỉnh Tây Ninh		2025	Số 01/2025/NQ-HĐQT ngày 20/01/2025	• Gốc đi vay: 529.800.000.000 đồng • Lãi đi vay: 15.819.178.389 đồng • Hoàn trả gốc đi vay: 673.657.386.180 đồng • Chuyển nhượng cổ phần: 218.625.750.000 đồng • Nhận chuyển nhượng cổ phần: 16.506.966.000 đồng • Cung cấp dịch vụ: 95.606.990.546 đồng • Mua dịch vụ: 2.797.749.891 đồng • Thuê tài sản: 92.862.800.900 đồng • Mua tài sản: 91.159.548.805 đồng • Thu trước: 48.076.221.344 đồng	
15	Công ty Cổ phần Du lịch Thành Thành Công	Bên liên quan khác	3500753423	Số 253 Hoàng Văn Thụ, Phường Tân Sơn Hòa, Thành phố Hồ Chí Minh		2025	Số 01/2025/NQ-HĐQT ngày 20/01/2025	• Mua dịch vụ: 106.574.074 đồng • Gốc cho vay: 14.000.000.000 đồng • Lãi cho vay: 20.136.986 đồng • Thu hồi gốc cho vay: 14.000.000.000 đồng	

GIAO DỊCH CÁC BÊN LIÊN QUAN

GIAO DỊCH GIỮA CÔNG TY VỚI NGƯỜI CÓ LIÊN QUAN CỦA CÔNG TY; HOẶC GIỮA CÔNG TY VỚI CỔ ĐÔNG LỚN, NGƯỜI NỘI BỘ, NGƯỜI CÓ LIÊN QUAN CỦA NGƯỜI NỘI BỘ

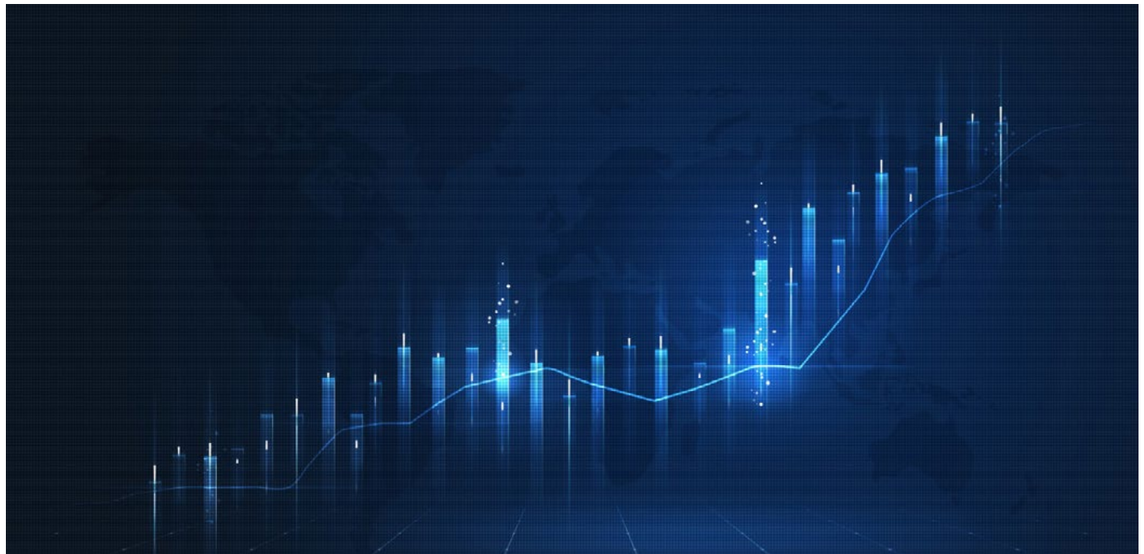
STT	Tên tổ chức/ cá nhân	Mối quan hệ liên quan với công ty	Số Giấy NSH*, ngày cấp, nơi cấp	Địa chỉ trụ sở chính/ Địa chỉ liên hệ		Thời điểm giao dịch với công ty	Số Nghị quyết/ Quyết định của ĐHĐCĐ/ HĐQT... thông qua	Nội dung, số lượng, tổng giá trị giao dịch	Ghi chú
16	Công ty Cổ phần Đầu Tư Hạ Tầng Cụm Công Nghiệp Tân Hội	Công ty có cùng quản lý chủ chốt	3900899699	Tờ bản đồ số 05, thửa 267, ấp Hội An, Xã Tân Hội, Tỉnh Tây Ninh, Việt Nam		2025	Số 01/2025/NQ-HĐQT ngày 20/01/2025	• Cung cấp dịch vụ: 249.365.063.500 đồng • Gốc đi vay: 11.900.000.000 đồng • Hoàn trả gốc đi vay: 12.900.000.000 đồng • Lãi đi vay: 433.356.163 đồng	
17	Công ty Cổ phần Xây dựng Thương mại và Xuất Nhập Khẩu Thái Tôn	Công ty có cùng quản lý chủ chốt	0302266503	301 Đường ĐT 743 Khu phố Đồng An 2, Phường Bình Hòa, TP Hồ Chí Minh, Việt Nam		2025	Số 01/2025/NQ-HĐQT ngày 20/01/2025	• Mua dịch vụ: 17.734.011.720 đồng	
18	Công ty Cổ phần Thương mại Thành Thành Công	Công ty có cùng quản lý chủ chốt	3700594361	Số 7 Đại lộ Độc Lập, Lô D, Khu công nghiệp Sóng Thần 1, Phường Dĩ An, TP Hồ Chí Minh, Việt Nam		2025	Số 01/2025/NQ-HĐQT ngày 20/01/2025	• Gốc đi vay: 10.000.000.000 đồng • Hoàn trả gốc đi vay: 10.000.000.000 đồng • Lãi đi vay: 10.958.904 đồng	
19	Công ty Cổ Phần Đầu Tư Tín Nghĩa - Á Châu	Công ty có cùng quản lý chủ chốt	3602181239	Số 2/11, Bùi Hữu Nghĩa, Phường Biên Hòa, Tỉnh Đồng Nai, Việt Nam		2025	Số 01/2025/NQ-HĐQT ngày 20/01/2025	• Cung cấp dịch vụ; 228.181.818.182 đồng • Chuyển nhượng cổ phần: 114.543.967.000 đồng • Gốc đi vay: 14.000.000.000 đồng • Hoàn trả gốc đi vay: 14.000.000.000 đồng • Lãi đi vay: 567.863.015 đồng	
20	Bà Huỳnh Bích Ngọc	Người có liên quan của Ông Đặng Hồng Anh				2025	Số 01/2025/NQ-HĐQT ngày 20/01/2025	• Lãi đi vay: 1.584.529.482 đồng • Hoàn trả gốc đi vay: 1.903.000.000 đồng	

GIAO DỊCH CÁC BÊN LIÊN QUAN

GIAO DỊCH CỦA NGƯỜI NỘI BỘ VÀ NGƯỜI CÓ LIÊN QUAN ĐỐI VỚI CỔ PHIẾU CỦA CÔNG TY

Tính đến 31/12/2025

STT	Người thực hiện giao dịch	Quan hệ với người nội bộ	Số cổ phiếu sở hữu đầu kỳ		Số cổ phiếu sở hữu cuối kỳ		Lý do tăng, giảm
			Số cổ phiếu	Tỷ lệ	Số cổ phiếu	Tỷ lệ	
1	Bà Đinh Thị Ngọc Trang	Phó Tổng Giám đốc	18.100	0,0004%	0	0%	Bán cổ phiếu nhiều đợt trong kỳ
2	CTCP Khai thác và Quản lý Khu Công nghiệp Đặng Huỳnh	Tổ chức có liên quan của Phó Tổng Giám Đốc Đinh Thị Ngọc Trang	637.600	0,148%	0	0%	Bán
3	CTCP Khu Công nghiệp Thành Thành Công	Tổ chức có liên quan của Chủ tịch HĐQT Nguyễn Thành Chương	5.429.315	1,261%	8.429.315	1,958%	Mua



CÁC GIAO DỊCH, THÙ LÀO VÀ CÁC KHOẢN LỢI ÍCH CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ, BAN ĐIỀU HÀNH

Đơn vị tính: Đồng

STT	Thành viên	Chức vụ	Lương/Thưởng/Thù lao
	Hội đồng quản trị		**7.288.837.535**
1	Ông Nguyễn Thành Chương	Chủ tịch HĐQT	1.870.075.198
2	Ông Đặng Hồng Anh	Phó Chủ tịch HĐQT (miễn nhiệm ngày 24/4/2025)	253.846.155
3	Ông Trần Văn An	Thành viên HĐQT (bổ nhiệm ngày 24/4/2025)	1.435.459.806
4	Ông Nguyễn Thái Sơn	Thành viên HĐQT (bổ nhiệm ngày 24/4/2025)	1.435.459.806
5	Ông Nguyễn Văn Bảnh	Thành viên HĐQT không điều hành (bổ nhiệm ngày 24/4/2025)	970.075.209
6	Ông Nguyễn Văn Hòa	Thành viên HĐQT độc lập (bổ nhiệm ngày 24/4/2025)	970.075.209
7	Ông Võ Quốc Khánh	Thành viên HĐQT (miễn nhiệm ngày 24/4/2025)	153.846.154
8	Ông Phạm Trung Kiên	Thành viên HĐQT độc lập và không điều hành (miễn nhiệm ngày 24/4/2025)	99.999.999
9	Ông Lê Quang Vũ	Thành viên HĐQT (miễn nhiệm ngày 24/4/2025)	99.999.999
	Ban Tổng Giám đốc		**1.119.696.000**
10	Ông Võ Thành Lâm	Tổng Giám đốc	1.119.969.000
	Tổng cộng		**8.408.533.535**

04

CHIẾN LƯỢC KINH DOANH

Tổng quan kinh tế vĩ mô và tác động đến ngành bất động sản

Tổng quan ngành bất động sản 2025

Triển vọng thị trường bất động sản năm 2026

Chiến lược kinh doanh 2026



TỔNG QUAN KINH TẾ VĨ MÔ VÀ TÁC ĐỘNG ĐẾN NGÀNG BẤT ĐỘNG SẢN

TĂNG TRƯỞNG KINH TẾ VÀ DÒNG VỐN ĐẦU TƯ

GDP Việt Nam năm 2025

+8,02%

Nông, Lâm nghiệp và Thủy sản đóng góp	**5,13%**
Công nghiệp và Xây dựng đóng góp	**45,80%**
Dịch vụ đóng góp	**49,07%**



Trong bối cảnh cạnh tranh kinh tế toàn cầu gia tăng cùng các bất ổn địa chính trị và xung đột tại nhiều quốc gia, Việt Nam nổi bật với nền tảng chính trị - xã hội ổn định, môi trường kinh doanh liên tục cải thiện và vị thế chiến lược trong chuỗi cung ứng khu vực.



Đây là những yếu tố then chốt giúp Việt Nam thu hút mạnh dòng vốn đầu tư và dịch chuyển sản xuất từ các quốc gia có mức độ rủi ro cao hơn. Nắm bắt cơ hội này, Chính phủ tiếp tục thúc đẩy việc giải ngân đầu tư công như một trụ cột để nâng cao năng lực hạ tầng và gia tăng sức cạnh tranh, đặc biệt trong thu hút FDI.



Các dự án trọng điểm như Vành đai 3 TP. Hồ Chí Minh, Vành đai 4 Hà Nội, cao tốc Bắc - Nam và Sân bay Long Thành được triển khai đúng tiến độ, không chỉ cải thiện kết nối liên vùng mà còn tạo động lực phát triển cho thị trường bất động sản, đặc biệt tại các khu vực vệ tinh.

Vốn đăng ký

38,42 Tỷ USD

Vốn giải ngân

27,6 Tỷ USD

Các nhà đầu tư đến từ Hàn Quốc, Singapore và Đài Loan dẫn đầu ở các lĩnh vực công nghệ cao, bán dẫn và điện tử, kéo theo nhu cầu gia tăng về bất động sản khu công nghiệp, bất động sản thương mại và nhà ở cho lực lượng lao động. Điều này góp phần củng cố vị thế của Việt Nam trong chuỗi cung ứng toàn cầu, đồng thời thúc đẩy phát triển các khu đô thị vệ tinh và hệ thống dịch vụ đi kèm.

Về chính sách tiền tệ, Ngân hàng Nhà nước tiếp tục duy trì mặt bằng lãi suất ổn định, hỗ trợ cân bằng kinh tế vĩ mô và tăng khả năng tiếp cận vốn của doanh nghiệp. Trong năm 2025, SBV đã bơm 2,79 triệu tỷ đồng ra thị trường, tăng trưởng tín dụng đạt 19%. Lãi suất cho vay SXKD thông thường của NHTM Nhà nước chỉ tăng nhẹ đạt 8.9% tính đến hết tháng 12, đi ngang trong vòng một năm trở lại đây. Riêng với kênh tín dụng cho các doanh nghiệp bất động sản liên tục tăng trưởng trong thời gian vừa qua nhưng đã có dấu hiệu chậm lại trong Q3/2025 (+4.7% so với quý trước) khi nhu cầu tín dụng tăng cao nhưng room tín dụng đã gần hết. Diễn biến này cho thấy dòng vốn tín dụng có xu hướng quay trở lại lĩnh vực bất động sản của các chủ đầu tư sau giai đoạn chững lại trong năm 2023–2024, khi chính sách kiểm soát rủi ro tín dụng được áp dụng chặt chẽ.

Trong bối cảnh đó, thị trường bất động sản phía Nam đang có dấu hiệu phục hồi tích cực — với nguồn cung căn hộ tăng 13% YoY (khoảng 4.200 căn) và bất động sản liền thổ tăng 36% YoY (khoảng 300 căn) tại khu vực lõi TP. Hồ Chí Minh. Qua đó cho thấy chính sách tiền tệ ổn định cùng các biện pháp hỗ trợ của Chính phủ đã góp phần quan trọng vào sự cải thiện của thị trường, đặc biệt tại các khu vực nơi TTC Land đang triển khai nhiều dự án trọng điểm.

Nguồn cung căn hộ tại TP. Hồ Chí Minh

4.200 Căn

Bất động sản liền thổ tại TP. Hồ Chí Minh

300 Căn

TỔNG QUAN KINH TẾ VĨ MÔ VÀ TÁC ĐỘNG ĐẾN NGÀNG BẤT ĐỘNG SẢN

CHÍNH SÁCH VÀ HÀNH LANG PHÁP LÝ

Luật Đất đai số 31/2024/QH15

Luật Nhà ở số 27/2023/QH15

Luật Kinh doanh Bất động sản số 29/2023/QH15

Ngoài việc ban hành bộ ba luật quan trọng gồm Luật Đất đai, Luật Nhà ở và Luật Kinh doanh bất động sản có hiệu lực từ tháng 8/2024, Chính phủ cùng các bộ, ngành liên quan tiếp tục xây dựng và hoàn thiện các dự thảo sửa đổi, bổ sung nhằm khắc phục các bất cập còn tồn tại, đồng thời đảm bảo tính phù hợp và khả thi khi triển khai thực tế. Trong Dự thảo Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Đất đai 2024, Bộ Tài nguyên và Môi trường đề xuất bỏ nguyên tắc xác định giá đất theo cơ chế thị trường. Thay vào đó, Nhà nước sẽ trực tiếp xác định giá thông qua bảng giá đất và hệ số điều chỉnh giá đất, làm cơ sở tính nghĩa vụ tài chính và bồi thường khi thu hồi đất; đồng thời bổ sung thêm yếu tố chi phí hạ tầng kỹ thuật vào phương pháp xác định giá. Việc Nhà nước đóng vai trò chủ đạo trong xác định giá đất được kỳ vọng giúp thống nhất khung giá, rút ngắn tiến độ bồi thường – giải phóng mặt bằng và triển khai dự án. Đồng thời, cơ chế này cũng góp phần giảm thiểu rủi ro biến động chi phí cho chủ đầu tư, với điều kiện mức chênh lệch giữa giá Nhà nước và giá thị trường được điều chỉnh theo lộ trình phù hợp.

Nghị quyết số 171/2024/QH15

Bên cạnh đó, Nghị quyết 171 được có hiệu lực từ tháng 4/2025 với thời hạn áp dụng 5 năm nhằm giải quyết tình trạng thiếu hụt nguồn cung nhà ở. Nghị quyết cho phép các dự án nhà ở thương mại thỏa mãn một số điều kiện nhất định được nhận chuyển nhượng hoặc sử dụng quyền sử dụng đất hiện hữu. Tuy nhiên, trong khuôn khổ thí điểm này, tổng diện tích đất ở trong dự án không được vượt quá 30% tổng diện tích đất ở bổ sung đã được phân bổ trong quy hoạch được phê duyệt của từng địa phương giai đoạn 2021–2030. Cơ chế này được xem như giải pháp tháo gỡ khoảng trống pháp lý phát sinh từ Luật Đất đai 2024, vốn trước đây hạn chế việc phát triển dự án nhà ở trên các loại đất không phải đất ở.

Nhìn chung, những thay đổi và điều chỉnh trong hành lang pháp lý đang từng bước cải thiện môi trường kinh doanh bất động sản, đồng thời tạo nền tảng quan trọng cho sự phát triển minh bạch, ổn định và bền vững của thị trường trong dài hạn.

TÌNH HÌNH THỊ TRƯỜNG BẤT ĐỘNG SẢN

Trong năm 2025 thị trường bất động sản cho thấy sự hồi phục về nhu cầu căn hộ ổn định tại Hà nội và sự gia tăng hoạt động mở bán tại TP.HCM. Động lực phục hồi đến từ việc triển khai đồng bộ các chính sách hỗ trợ của Chính phủ, bao gồm mặt bằng lãi suất được duy trì ở mức hỗ trợ, khung pháp lý từng bước được hoàn thiện và đẩy mạnh giải ngân đầu tư công. Nhờ đó, nhiều doanh nghiệp bất động sản tại Hà Nội và TP. Hồ Chí Minh đã ghi nhận sự cải thiện về sản lượng tiêu thụ và doanh thu so với cùng kỳ.



Theo nguồn dữ liệu CBRE, Hà Nội đã ghi nhận lượng giao dịch căn hộ sơ cấp ổn định (khoảng 21.300 căn, +4% YoY) và đạt mức tăng trưởng mạnh ở phân khúc BĐS liền thổ (+47% YoY, 5.100 căn). Tại khu vực TP.HCM cũ lượng giao dịch sơ cấp mảng căn hộ và BĐS liền thổ lần lượt tăng 13% YoY với 4.200 căn và 36% YoY (~300 căn). Những diễn biến này cho thấy sự lan tỏa của xu hướng phục hồi trên thị trường bất động sản khu vực phía Nam, tạo tiền đề cho triển vọng tích cực hơn trong các quý tiếp theo.



Ngoài nhu cầu được cải thiện, nguồn cung bất động sản cũng cho thấy dấu hiệu tăng tốc nhờ sự dẫn dắt bởi đà tăng trưởng mạnh mẽ tại thị trường phía Nam. Nguồn cung mới đáng chú ý sẽ đến từ các dự án tại TP.HCM, bao gồm đại dự án sắp có chủ đầu tư với tiềm lực tài chính mạnh, đảm bảo tính pháp lý. Các gói lãi suất vay ưu đãi từ ngân hàng, các chính sách bán hàng từ chủ đầu tư, và sức hấp dẫn của BĐS nhà ở được xem là kênh đầu tư phòng ngừa lạm phát, được kỳ vọng sẽ tiếp tục hỗ trợ nhu cầu mua nhà trong thời gian còn lại của năm 2025.

Nhìn chung năm 2025 chứng khiến sự tăng trưởng mạnh mẽ từ khối lượng giao dịch ở phân khúc căn hộ và bất động sản liền thổ ở cả Hà nội và TP. HCM đến từ động lực nhu cầu ở thực duy trì bền vững và sự tham gia của nhà đầu tư khi thị trường bước vào giai đoạn tăng trưởng, nguồn cung mới dồi dào hơn, mặt bằng lãi suất ổn định, từ đó hỗ trợ tăng trưởng kinh tế và đầu tư phát triển hạ tầng tiếp tục diễn ra.

TỔNG QUAN NGÀNH BẤT ĐỘNG SẢN 2025

PHÂN KHÚC NỔI BẬT

Trong năm 2025, thị trường bất động sản ghi nhận sự phục hồi rõ nét, được thúc đẩy bởi nhu cầu nhà ở duy trì ổn định tại cả hai phân khúc căn hộ chung cư và nhà liền thổ ở các thị trường trọng điểm như Hà Nội và TP. Hồ Chí Minh. Đà phục hồi này được hỗ trợ bởi mặt bằng lãi suất duy trì ở mức phù hợp, khung pháp lý từng bước được hoàn thiện và việc đẩy mạnh giải ngân đầu tư công, qua đó góp phần cải thiện tâm lý thị trường và khả năng tiếp cận vốn của người mua nhà.

Tại Hà Nội, lượng giao dịch căn hộ sơ cấp tiếp tục được duy trì ở mức ổn định, trong khi phân khúc nhà liền thổ ghi nhận mức tăng trưởng tích cực, phản ánh nhu cầu cải thiện rõ rệt đối với các sản phẩm gắn với nhu cầu ở thực và giá trị sử dụng lâu dài. Trong khi đó, thị trường TP. Hồ Chí Minh ghi nhận sự gia tăng đáng kể về thanh khoản ở cả phân khúc căn hộ và nhà liền thổ, cho thấy xu hướng phục hồi lan tỏa tại khu vực phía Nam. Song song với sự cải thiện của cầu, nguồn cung mới cũng được đẩy mạnh, đặc biệt tại thị trường phía Nam, nơi nhiều dự án quy mô lớn có nền tảng pháp lý rõ ràng được đưa ra thị trường, đồng thời được hỗ trợ bởi các chương trình bán hàng và gói lãi suất ưu đãi. Sự gia tăng của nguồn cung góp phần cải thiện mức độ lựa chọn cho người mua và hỗ trợ quá trình phục hồi của thị trường.

Nhìn chung, năm 2025 cho thấy sự tăng trưởng tích cực của hoạt động giao dịch nhà ở tại Hà Nội và TP. Hồ Chí Minh, nhờ nền tảng nhu cầu ở thực bền vững, sự quay trở lại của nhóm nhà đầu tư, nguồn cung được cải thiện và mặt bằng lãi suất ổn định. Những yếu tố này không chỉ góp phần thúc đẩy sự phục hồi của thị trường bất động sản mà còn tạo tác động lan tỏa tích cực đến tăng trưởng kinh tế và phát triển hạ tầng đô thị trong trung và dài hạn.



Trong năm 2025, nguồn cung cho thuê văn phòng tại TP. HCM và Hà nội tăng trưởng ổn định so với cùng kì năm trước nhờ sự mở rộng của các doanh nghiệp nội địa và vòng vốn đầu tư nước ngoài (FDI) vào Việt Nam. Tuy nhiên phân khúc hạng A ở trung tâm khu vực cho thấy sự suy giảm về công suất và nguồn cung cho thuê. Ngược lại, phân khúc Hạng A-ngoài trung tâm ghi nhận công suất thuê vượt trội ở mức 90%, cho thấy xu hướng dịch chuyển của doanh nghiệp sang khu vực ngoài trung tâm, nơi có chất lượng tòa nhà cao và giá thuê hợp lý hơn.



Trong các nhóm ngành, khối Công nghệ thông tin và truyền thông (ICT) dẫn đầu thị trường với 35% thị phần thuê, tiếp theo là ngành Tài chính, Bảo hiểm và Bất động sản chiếm 14%, Sản xuất (13%) và tư vấn (10%). Đáng chú ý, các doanh nghiệp có vốn đầu tư nước ngoài (FDI) tiếp tục đóng vai trò động lực chính cho nhu cầu thuê, chiếm tới 82% tổng diện tích thuê, trong khi doanh nghiệp trong nước chỉ chiếm 18% – cho thấy mức độ phụ thuộc cao vào dòng vốn quốc tế trong phân khúc văn phòng.



Sau khi căng thẳng thương mại toàn cầu hạ nhiệt, Việt Nam tiếp tục khẳng định vị thế là điểm đến hấp dẫn đối với dòng vốn FDI nhờ duy trì được lợi thế cạnh tranh tương đối. Đặc biệt, mức thuế mà Mỹ áp dụng đối với hàng hóa Việt Nam không có sự khác biệt đáng kể so với các quốc gia khác trong khu vực, qua đó hỗ trợ các khu công nghiệp trong nước thu hút nguồn vốn đầu tư nước ngoài vào hạ tầng và sản xuất. Trong năm 2025, vốn FDI giải ngân đạt 27,6 tỷ USD tăng 9% so với năm liền trước, đạt mức giải ngân cao nhất trong vòng 5 năm, qua đó thúc đẩy mạnh nhu cầu thuê đất tại các khu công nghiệp. Nhu cầu thuê đất khu công nghiệp tại các nơi như TP.HCM với tỉnh Bình Dương cũ và BRVT cũ, Bắc Ninh, Hải Phòng tiếp tục tăng cùng với tỷ lệ lấp đầy tại các khu công nghiệp lớn luôn ở mức cao.

Tại các địa phương sau sáp nhập, tiêu biểu như Bắc Ninh, quy hoạch tỉnh đã được điều chỉnh với việc bổ sung nhiều dự án hạ tầng và công nghiệp trọng điểm, bao gồm Cảng hàng không quốc tế Gia Bình, các tuyến giao thông liên vùng và bốn khu công nghiệp mới, đồng thời mở rộng quy mô ba khu công nghiệp hiện hữu. Nhờ việc đẩy nhanh thủ tục phê duyệt pháp lý theo Luật 57/2024/QH15, tiến độ triển khai dự án được cải thiện rõ rệt, qua đó giúp thị trường ghi nhận nguồn cung khu công nghiệp dồi dào hơn và gia tăng đáng kể diện tích đất sẵn sàng cho thuê của các doanh nghiệp.

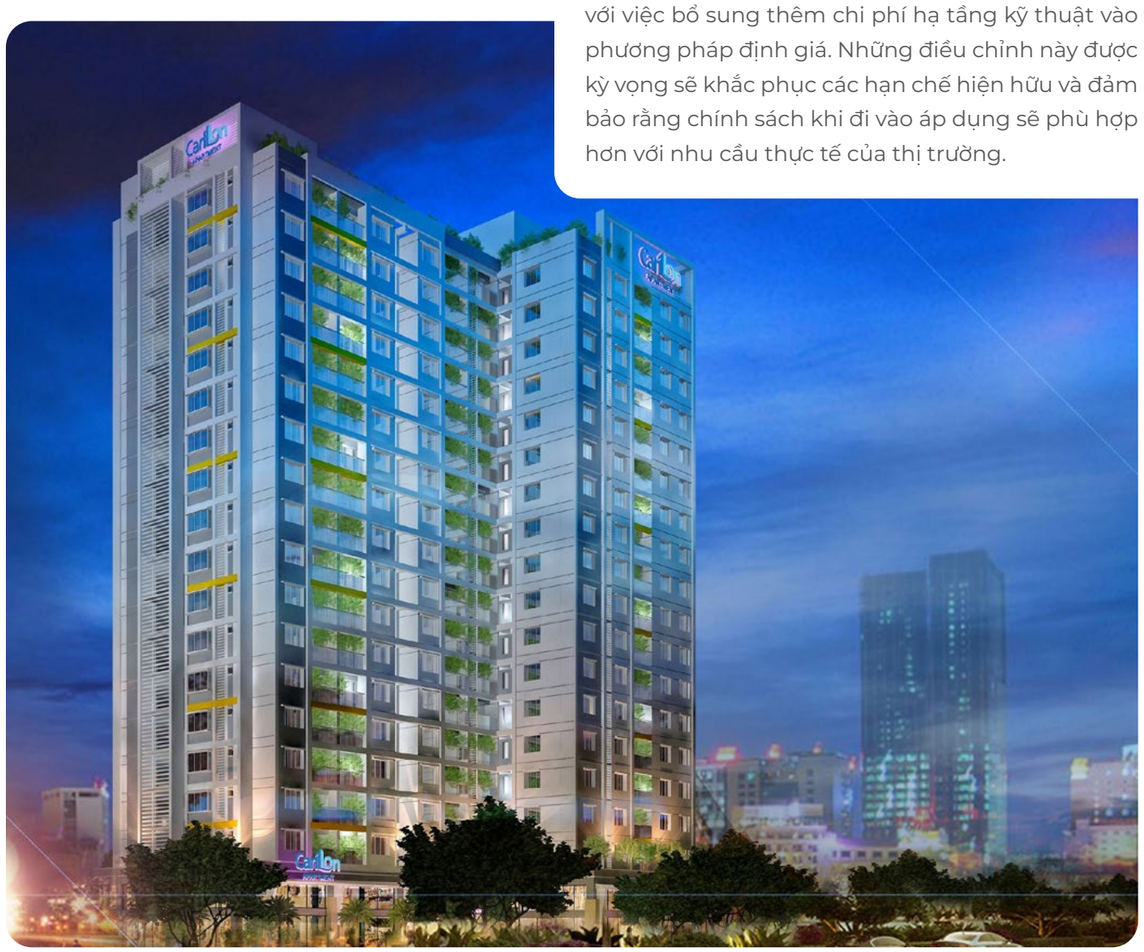
TỔNG QUAN NGÀNH BẤT ĐỘNG SẢN 2025

CÁC YẾU TỐ TÁC ĐỘNG ĐẾN THỊ TRƯỜNG

Chính sách tài khóa và tiền tệ

Trong năm 2025, chính sách tiền tệ nới lỏng đóng vai trò quan trọng trong việc hỗ trợ thị trường bất động sản. Ngân hàng nhà nước đã thực hiện bơm ròng qua kênh thị trường mở (OMO) tích cực duy trì hỗ trợ thanh khoản trên hệ thống ngân hàng. Lãi suất vay mua nhà được duy trì ở mức hợp lý, giúp cải thiện thanh khoản và tạo điều kiện thuận lợi hơn cho người mua nhà tiếp cận tín dụng. Động thái này không chỉ giúp giảm áp lực tài chính cho người dân mà còn kích thích sự phục hồi của phân khúc bất động sản dân cư.

Bên cạnh đó, việc ban hành ba bộ luật quan trọng gồm Luật Nhà ở, Luật Kinh doanh Bất động sản và Luật Đất đai — có hiệu lực từ tháng 8/2024 — đã giúp tháo gỡ nhiều khó khăn pháp lý kéo dài trong các năm trước. Đồng thời, Chính phủ và các bộ ngành vẫn tiếp tục nghiên cứu, xây dựng và cập nhật các dự thảo sửa đổi, bổ sung nhằm hoàn thiện khung pháp lý cho thị trường. Trong đó, Dự thảo Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Đất đai 2024 đề xuất Nhà nước trực tiếp xác định giá đất thông qua bảng giá đất và hệ số điều chỉnh, cùng với việc bổ sung thêm chi phí hạ tầng kỹ thuật vào phương pháp định giá. Những điều chỉnh này được kỳ vọng sẽ khắc phục các hạn chế hiện hữu và đảm bảo rằng chính sách khi đi vào áp dụng sẽ phù hợp hơn với nhu cầu thực tế của thị trường.



Đầu tư công và hạ tầng phát triển mạnh

Trong năm 2025, giải ngân đầu tư công là công cụ quan trọng để đạt mục tiêu tăng trưởng của Chính phủ nhằm thúc đẩy phát triển đô thị và khu công nghiệp, đồng thời cải thiện khả năng kết nối giữa các tỉnh, thành phố. Nhờ việc ổn định bộ máy nhân sự tại các địa phương và cơ quan chuyên trách cũng các cập nhật từ Luật Đất đai và bảng giá đất mới thúc đẩy tiến độ giải phóng mặt bằng, thủ tục đầu tư và hoạt động triển khai thuận lợi hơn.

Căn cứ Khu vực trước khi sáp nhập

STT	Dự án	Khu vực	Thời điểm hoàn thành dự kiến
1	Đường Vành đai 4	Hà Nội	Quý 2/2026
2	Cao tốc Ninh Bình – Hải Phòng	Hải Phòng	Năm 2026
3	Đường Vành đai 3	TP.HCM	30/06/2026
4	Sân bay Long Thành	TP.HCM / Đồng Nai	30/06/2026
5	Cao tốc Biên Hòa – Vũng Tàu	Đồng Nai – Bà Rịa Vũng Tàu	Tháng 04/2026
6	Cao tốc Bến Lức – Long Thành	Long An – TP.HCM – Đồng Nai	Tháng 09/2026
7	Cao tốc TP.HCM – Chơn Thành	TP.HCM – Bình Phước	Năm 2026
8	Cao tốc TP.HCM – Mộc Bài	TP.HCM – Tây Ninh	Năm 2027
9	Cao tốc Dầu Giây – Phan Thiết – Vĩnh Hảo	Đồng Nai – Bình Thuận	Hoàn thành giai đoạn 1 (2023), mở rộng thêm 2025–2030
10	Cao tốc Bắc – Nam GĐ2 (12 dự án thành phần)	Nhiều tỉnh thành từ Bắc vào Nam	Tháng 04/2026

TRIỂN VỌNG THỊ TRƯỜNG BẤT ĐỘNG SẢN NĂM 2026

THỊ TRƯỜNG BƯỚC VÀO CHU KÌ PHỤC HỒI VÀ PHÁT TRIỂN

2026

Trong năm 2026, thị trường bất động sản được dự báo sẽ tiếp tục duy trì đà tăng trưởng sau quá trình điều chỉnh và phục hồi trong giai đoạn 2024–2025. Các yếu tố hỗ trợ quan trọng như chính sách tiền tệ mở rộng, mặt bằng lãi suất hấp dẫn, tốc độ giải ngân đầu tư công được đẩy mạnh, cùng với việc hoàn thiện và cập nhật khung pháp lý từ các quy định trước đây sẽ giúp củng cố niềm tin của cả chủ đầu tư lẫn người mua nhà. Những điều kiện này tạo nền tảng thuận lợi để các dự án bất động sản mới được thúc đẩy triển khai, đồng thời gia tăng giao dịch và cải thiện thanh khoản trên thị trường.

GIÁ BÁN SƠ CẤP

THỊ TRƯỜNG HÀ NỘI

TĂNG 33%

THỊ TRƯỜNG TP. HCM

TĂNG 36%

Trong khi đó, mặt bằng giá bán sơ cấp lại biến động mạnh tại hai thị trường trọng điểm: **Hà Nội tăng 33% và TP. HCM tăng 36% so với năm 2024**. Diễn biến này làm dấy lên lo ngại về việc nhu cầu thực bị hạn chế do giá bán tăng quá cao, đặc biệt trong bối cảnh phân khúc trung cấp và cao cấp tiếp tục chiếm ưu thế, còn phân khúc nhà ở vừa túi tiền và nhà ở xã hội vẫn khan hiếm do vướng mắc pháp lý, hạn chế về quỹ đất và khó khăn trong cơ chế triển khai.

Mặc dù nhận được nhiều hỗ trợ về chính sách, báo cáo của Bộ Xây dựng trong năm 2025 cho thấy **thị trường bất động sản chỉ ghi nhận mức tăng nhẹ 1%** về số lượng giao dịch so với cùng kỳ.

2025

THỊ TRƯỜNG BẤT ĐỘNG SẢN

TĂNG 1%

SỐ LƯỢNG GIAO DỊCH

Trước bối cảnh đó, nhiều cải cách pháp lý đã được Chính phủ ban hành nhằm hỗ trợ doanh nghiệp tăng nguồn cung bất động sản.

- **Nghị quyết 171/2024/QH15** cho phép mở rộng mục đích sử dụng đất đối với các dự án đáp ứng điều kiện;
- **Nghị quyết 201/2025/QH15** thí điểm cơ chế, chính sách đặc thù để phát triển nhà ở xã hội; hay việc điều chỉnh quy hoạch tổng thể tại một số khu vực nhằm tạo quỹ đất phù hợp cho triển khai dự án.

Những giải pháp này được kỳ vọng sẽ góp phần cân bằng lại nguồn cung, đáp ứng tốt hơn nhu cầu đa dạng của thị trường trong năm 2026 và các năm tiếp theo.

NGHỊ QUYẾT 171/2024/QH15

NGHỊ QUYẾT 201/2025/QH15

TRIỂN VỌNG THỊ TRƯỜNG BẤT ĐỘNG SẢN NĂM 2026

PHÂN KHÚC BẤT ĐỘNG SẢN DÂN CƯ



Căn hộ chung cư

Trong năm 2026, hoạt động giao dịch căn hộ, chung cư trên thị trường sơ cấp được kì vọng có sự khởi sắc khi tổng lượng giao dịch ghi nhận sự phục hồi tăng trưởng ở 2 miền Nam và Bắc. Bên cạnh đó, giá bán trung bình ở các căn hộ trên thị trường sơ cấp theo CBRE ghi nhận sự gia tăng so với cùng kì năm trước. Điều này chủ yếu đến từ nguồn cung mới thuộc phân khúc giá cao, đặc biệt là các dự án có vị trí thuận lợi như TP. Hồ Chi Minh, Đồng Nai, Long An cũ đang được phát triển thành các khu đô thị.



Nhà phố biệt thự

Phân khúc nhà phố và biệt thự tiếp tục ghi nhận tăng trưởng nhờ vào chính sách hỗ trợ và lãi suất ưu đãi. Các dự án có quy hoạch bài bản, nằm ở khu vực ven đô hoặc thành phố vệ tinh nhận được sự quan tâm lớn, đặc biệt là tại Bình Dương, Đồng Nai, BRVT và Long An cũ, nơi có sự phát triển mạnh về hạ tầng, được kỳ vọng sẽ ghi nhận đà tăng giá mạnh hơn do hiệu ứng sát nhập tỉnh thành và giá bán hợp lý. Ngoài ra, các khu đô thị khép kín, biệt thự nghỉ dưỡng trong đô thị cũng trở thành xu hướng khi người mua ngày càng chú trọng đến không gian sống xanh, an ninh và tiện ích cao cấp.



Nhà ở xã hội

Trong năm 2025, Chính phủ đã ban hành Nghị định số 192/2025/NĐ-CP và Nghị quyết số 155/NĐ-CP nhằm quy định chi tiết một số nội dung và biện pháp thi hành Nghị quyết số 201/202/QH15 về thí điểm các chính sách đặc thù phát triển nhà ở xã hội. Theo đó, cơ chế mới cho phép giao và chấp thuận chủ đầu tư dự án nhà ở xã hội không thông qua đấu thầu, rút gọn các thủ tục đầu tư – xây dựng, đồng thời trao quyền cho chủ đầu tư trong việc xác định giá bán và giá thuê mua trên cơ sở thẩm tra và chịu trách nhiệm pháp lý.

Việc đơn giản hóa thủ tục đầu tư, cho phép giao chủ đầu tư không qua đấu thầu cùng với việc nới điều kiện chuyển nhượng dự án đã góp phần tháo gỡ đáng kể các điểm nghẽn pháp lý, rút ngắn thời gian triển khai và thúc đẩy phát triển các dự án mới, đặc biệt là phân khúc nhà ở xã hội và nhà ở thương mại giá phù hợp. Nhờ đó, nguồn cung căn hộ có mức giá hợp lý đang dần quay lại quỹ đạo tăng trưởng, góp phần cải thiện cân đối cung – cầu trên thị trường bất động sản.

Nhìn chung, trong ngắn hạn, thị trường bất động sản dân cư chưa chịu nhiều áp lực tiêu cực khi mặt bằng chính sách vẫn tương đối ổn định và mang tính hỗ trợ, trong khi các đề xuất có khả năng gây tác động bất lợi chưa chính thức được áp dụng. Điều này thể hiện ở việc phân khúc bất động sản dân cư trong năm 2025 được dự báo không có nhiều thay đổi lớn về cơ cấu sản phẩm, với căn hộ trung cấp và cao cấp tiếp tục giữ vai trò dẫn dắt, nhà phố và biệt thự duy trì đà tăng trưởng ổn định, còn phân khúc nhà ở xã hội vẫn cần thêm thời gian để cải thiện nguồn cung. Tuy nhiên, xét trong trung và dài hạn, xu hướng siết chặt quản lý, tăng cường minh bạch hóa dòng vốn và thúc đẩy phát triển mạnh mẽ nhà ở xã hội có thể làm thu hẹp biên lợi nhuận của các doanh nghiệp phát triển dự án thương mại, qua đó khiến thị trường chuyển sang giai đoạn tăng trưởng chậm hơn và mang tính chọn lọc cao hơn.

TRIỂN VỌNG THỊ TRƯỜNG BẤT ĐỘNG SẢN NĂM 2026

PHÂN KHÚC BẤT ĐỘNG SẢN VĂN PHÒNG

Bất động sản văn phòng

Thị trường bất động sản văn phòng tại TP. HCM và Hà Nội được kì vọng sẽ duy trì tỷ lệ lấp đầy cao đặc biệt ở thị trường văn phòng hạng A. Nguồn cung bất động sản văn phòng tại Hà Nội dự kiến sẽ có sự điều chỉnh nhẹ so với cuối năm 2024 với sự xuất hiện một số dự án như Tiến Bộ Plaza, The Marc 88, Oriental Square dự kiến được chào đón vào cuối năm 2025. Giá thuê bình quân đạt 21,7 USD/m2 tăng 3% so với cùng kỳ năm trước và tỷ lệ hấp thụ ở mức 85%. Tại TP. HCM cuối năm dự kiến không thay đổi nhiều, nguồn cung thay đổi so với cuối năm 2024 chủ yếu nhờ ghi nhận một số dự nổi bất với Saigon Marina IFC, tháp tài chính mới tại khu trung tâm với giá thuê bình quân dự kiến khoảng 34,6 USD/m2 tăng 4% theo năm, tỷ lệ lấp đầy dự kiến ở mức 90%.

Nhìn chung, thị trường văn phòng TP. Hồ Chí Minh và Hà Nội trong tương lai sẽ tiếp tục sôi động, với nguồn cung gia tăng, nhu cầu linh hoạt, các chủ đầu tư ngày càng thích nghi để phục vụ khách hàng hiệu quả hơn. Đồng thời, sự phục hồi mạnh mẽ của nền kinh tế Việt Nam cùng môi trường đầu tư cải thiện và lực lượng lao động dồi dào, đã thu hút thêm nhiều doanh nghiệp nước ngoài vào cuối năm nay, góp phần thúc đẩy nhu cầu thuê văn phòng tại TP. Hồ Chí Minh gia tăng.

Bất động sản nghỉ dưỡng

Thị trường bất động sản nghỉ dưỡng năm 2025 ghi nhận dấu hiệu khởi sắc khi nguồn cung gia tăng và xuất hiện nhiều dự án mới mở bán với lượng giao dịch tương đối tích cực. Dự kiến, phân khúc này sẽ cung cấp khoảng 3.300 sản phẩm, tập trung chủ yếu tại các thị trường trọng điểm như Hải Phòng (miền Bắc), Khánh Hòa (miền Trung) và Bà Rịa – Vũng Tàu (khu vực TP. Hồ Chí Minh mới, miền Nam). Một số dự án đáng chú ý dự kiến triển khai trong năm gồm Sun Xanh Island (Hải Phòng), Blanca City và Gold Coast Vũng Tàu (Bà Rịa – Vũng Tàu).

Tuy vậy, thanh khoản của bất động sản nghỉ dưỡng trong nửa cuối năm 2025 được dự báo vẫn đối mặt nhiều thách thức do các vướng mắc về pháp lý, khả năng vận hành – khai thác chưa rõ nét và tổng mức đầu tư lớn, tiếp tục ảnh hưởng đến tâm lý nhà đầu tư. Trong bối cảnh đó, các thị trường nghỉ dưỡng truyền thống như Quảng Ninh, Hải Phòng, Khánh Hòa và Bà Rịa – Vũng Tàu (cũ) được kỳ vọng sẽ thu hút dòng tiền sớm hơn nhờ lợi thế sẵn có về hạ tầng du lịch và hiệu quả khai thác đã được kiểm chứng.

Nhìn chung, thị trường bất động sản khu vực TP. Hồ Chí Minh cho thấy sự phân hóa rõ rệt: phân khúc trung cấp mở rộng nguồn cung chủ yếu tại Bình Dương, phân khúc cao cấp tập trung tại khu vực trung tâm thành phố, trong khi bất động sản nghỉ dưỡng phân bố chủ yếu ở Bà Rịa – Vũng Tàu.



CHIẾN LƯỢC KINH DOANH 2026

Đơn vị tính: Đồng

STT	Chỉ tiêu	Kế hoạch 2026
1	Doanh thu thuần	1.275.000.000.000
2	Lợi nhuận trước thuế	100.000.000.000



Năm 2026, Công ty định hướng tiếp tục triển khai chiến lược phát triển theo mô hình "Phát triển – Vận hành – Dòng tiền thực", trong đó tập trung nâng cao hiệu quả khai thác tài sản và gia tăng tỷ trọng nguồn thu ổn định từ hoạt động cho thuê và dịch vụ. Chiến lược này được xây dựng trên cơ sở bối cảnh thị trường bất động sản đang dần chuyển dịch sang phục vụ nhu cầu ở thực, với xu hướng đề cao chất lượng sản phẩm, tính pháp lý và khả năng khai thác dài hạn. Đồng thời, sự phục hồi còn chậm của tiêu dùng toàn cầu nhưng duy trì tích cực trong nước, cùng với xu hướng phát triển mô hình trung tâm thương mại tích hợp tiêu dùng – giải trí – dịch vụ, sẽ tiếp tục mở ra cơ hội cho các dự án bất động sản thương mại tạo dòng tiền bền vững.

Trên cơ sở đó, Công ty đặt mục tiêu tăng trưởng doanh thu là hơn 1.275 tỷ đồng và lợi nhuận trước thuế ở mức hợp lý là khoảng 100 tỷ đồng, phù hợp với tiến độ triển khai dự án và diễn biến thị trường, đồng thời đảm bảo cân đối giữa hiệu quả kinh doanh và an toàn tài chính. Song song với đó, Công ty tiếp tục tập trung phát triển và đưa vào vận hành các dự án trọng điểm theo đúng kế hoạch, qua đó gia tăng nguồn thu ổn định từ hoạt động cho thuê và dịch vụ. Việc nâng cao hiệu quả quản lý vận hành, cải thiện tỷ lệ lấp đầy và chất lượng dịch vụ tại các dự án thương mại sẽ đóng vai trò quan trọng trong việc tối ưu hóa hiệu suất khai thác tài sản.



Để hiện thực hóa các mục tiêu đề ra, Công ty sẽ triển khai đồng bộ các giải pháp như tối ưu cơ cấu sản phẩm theo hướng phù hợp với nhu cầu ở thực và khả năng chi trả của khách hàng; đẩy mạnh khai thác các tài sản hiện hữu nhằm tạo dòng tiền ổn định; kiểm soát chặt chẽ chi phí, đặc biệt là chi phí tài chính trong bối cảnh sử dụng đòn bẩy; đồng thời chủ động tìm kiếm cơ hội hợp tác đầu tư và phát triển quỹ đất có pháp lý rõ ràng, tiềm năng khai thác tốt. Bên cạnh đó, việc nâng cao năng lực quản trị, ứng dụng công nghệ trong quản lý và vận hành cũng sẽ được chú trọng nhằm cải thiện hiệu quả hoạt động và tăng cường trải nghiệm khách hàng.

Nhìn chung, kế hoạch năm 2026 thể hiện định hướng nhất quán của Công ty trong việc chuyển dịch sang mô hình tăng trưởng bền vững, lấy dòng tiền thực và hiệu quả khai thác tài sản làm nền tảng cho giai đoạn phát triển tiếp theo.

05

PHÁT TRIỂN BỀN VỮNG

Định hướng phát triển bền vững

Khung quản trị phát triển bền vững

Các vấn đề liên quan đến môi trường và trách nhiệm cộng đồng và xã hội



ĐỊNH HƯỚNG PHÁT TRIỂN BỀN VỮNG

Hiện nay, Việt Nam đã cam kết đạt **Net Zero 2050 tại COP26**, đưa ESG trở thành tiêu chuẩn quan trọng trong bất động sản. Chính phủ đã ban hành nhiều chính sách như Nghị định 06/2022/NĐ-CP và Quyết định 280/QĐ-TTg nhằm thúc đẩy công trình xanh, quản lý carbon, qua đó giúp thị trường hội nhập xu thế toàn cầu và thu hút vốn đầu tư quốc tế.

Với định hướng phát triển dài hạn gắn liền với thông điệp **"Giá trị thực – Tăng trưởng thật"**, TTC Land tiếp tục kiên định theo đuổi chiến lược phát triển bền vững, lấy hiệu quả vận hành, chất lượng tài sản và giá trị sử dụng thực làm nền tảng. Trong năm 2025, Công ty từng bước tích hợp các yếu tố ESG vào toàn bộ vòng đời dự án – từ phát triển, xây dựng đến vận hành và khai thác – hướng đến mô hình bất động sản xanh, bền vững và tạo dòng tiền ổn định trong dài hạn.

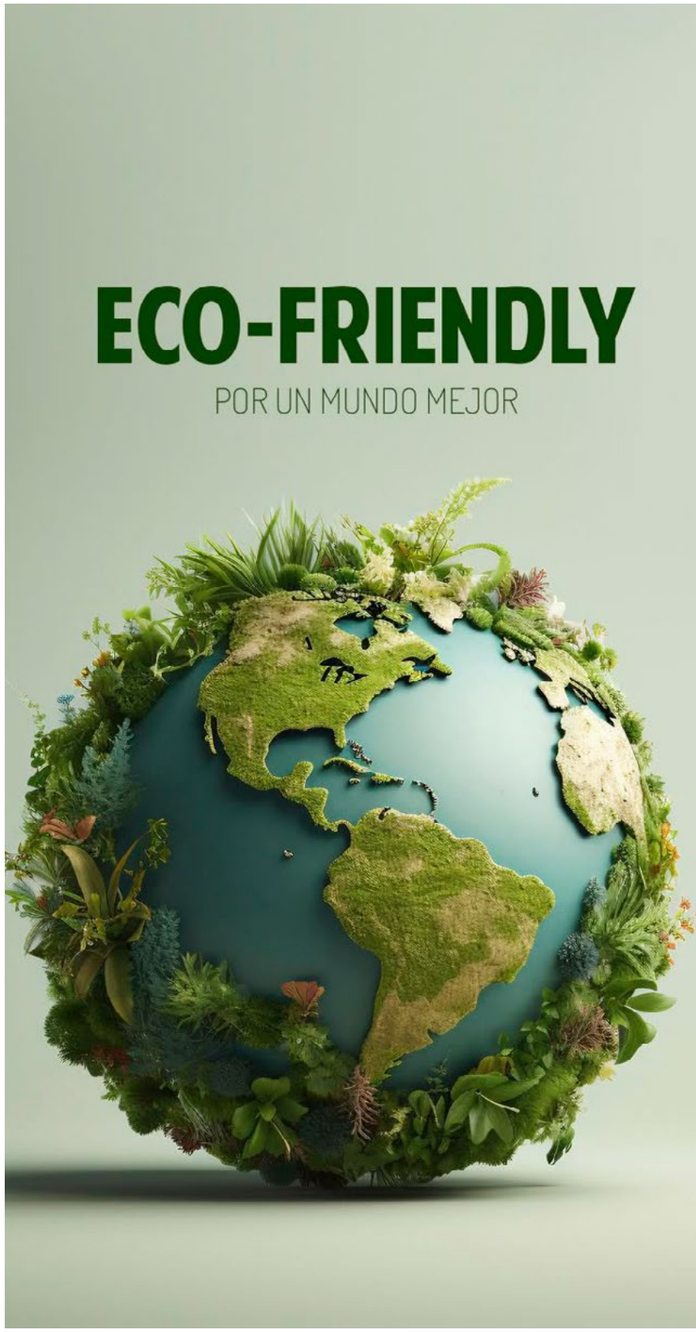
TTC Land tập trung phát triển các dự án căn hộ và bất động sản thương mại theo định hướng công trình xanh, chú trọng tối ưu thiết kế nhằm nâng cao hiệu quả sử dụng năng lượng, gia tăng không gian xanh và cải thiện chất lượng môi trường sống cho cư dân. Các giải pháp như tận dụng ánh sáng tự nhiên, thông gió, tiết kiệm năng lượng và nước, cũng như từng bước nghiên cứu ứng dụng năng lượng tái tạo được xem là những yếu tố cốt lõi trong quá trình phát triển sản phẩm. Đồng thời, Công ty hướng đến việc áp dụng các tiêu chuẩn công trình xanh phù hợp với điều kiện thị trường Việt Nam, góp phần nâng cao giá trị tài sản và khả năng khai thác lâu dài.



Bên cạnh yếu tố môi trường, TTC Land tiếp tục chú trọng phát triển các giá trị xã hội thông qua việc kiến tạo không gian sống chất lượng, an toàn và tiện ích, đáp ứng nhu cầu ở thực của khách hàng. Công ty đồng thời duy trì các hoạt động hướng đến cộng đồng, góp phần nâng cao chất lượng sống và tăng cường sự kết nối giữa doanh nghiệp với xã hội. Định kỳ hằng năm, Công ty phối hợp cùng Tập đoàn TTC tổ chức các chương trình hướng đến cộng đồng, lan tỏa hy vọng và cơ hội viết tiếp hành trình cuộc đời mới cho những hoàn cảnh khó khăn ngoài xã hội.

Ở góc độ quản trị, TTC Land không ngừng hoàn thiện hệ thống quản lý theo hướng minh bạch, hiệu quả và phù hợp với các tiêu chuẩn ESG. Công ty chú trọng nâng cao năng lực vận hành, tối ưu hiệu suất khai thác tài sản, đồng thời tăng cường công tác quản trị rủi ro, đặc biệt là các yếu tố liên quan đến môi trường và xã hội. Song song đó, môi trường làm việc tích cực tiếp tục được duy trì thông qua việc đảm bảo quyền lợi người lao động, nâng cao chất lượng đào tạo và khuyến khích đổi mới sáng tạo trong toàn hệ thống.

Các hoạt động bảo vệ môi trường được triển khai đồng bộ, bao gồm quản lý chất thải, tiết giảm tiêu thụ năng lượng, hạn chế phát thải và nâng cao ý thức sử dụng tài nguyên trong toàn bộ hoạt động của Công ty. TTC Land cũng thường xuyên rà soát, cập nhật các quy trình liên quan đến phát triển bền vững, đồng thời duy trì đối thoại với các bên liên quan nhằm đảm bảo các giải pháp ESG được triển khai hiệu quả và phù hợp với chiến lược phát triển chung.



KHUNG QUẢN TRỊ PHÁT TRIỂN BỀN VỮNG

MỤC TIÊU PHÁT TRIỂN BỀN VỮNG (SDGS) CỦA LIÊN HỢP QUỐC

THE 17 GOALS

Khía cạnh	Mục tiêu	SDGs
Môi trường	Bảo tồn môi trường tại địa bàn kinh doanh và khu vực lân cận	
	Nâng cao phúc lợi xã hội	
	Cung cấp sản phẩm chất lượng, an toàn và bền vững	
Xã hội	Xây dựng chuỗi giá trị bền vững	
	Tạo dựng môi trường làm việc gắn kết với văn hóa ghi nhận	

CHIẾN LƯỢC PHÁT TRIỂN BỀN VỮNG

Với mục tiêu hướng đến sự phát triển hài hòa giữa hiệu quả kinh doanh và giá trị bền vững cho cộng đồng, TTC Land tiếp tục hoàn thiện chiến lược phát triển bền vững dựa trên hai trụ cột chính: **"Doanh nghiệp bền vững" và "Sản phẩm bền vững",** được triển khai trên nền tảng quản trị minh bạch, kiểm soát rủi ro hiệu quả và định hướng phát triển dài hạn.

Trong đó, định hướng **"Doanh nghiệp bền vững"** tập trung xây dựng mô hình hoạt động ổn định, có khả năng thích ứng với biến động thị trường và tạo ra giá trị lâu dài. TTC Land không ngừng nâng cao hiệu quả quản trị, chuẩn hóa quy trình vận hành và tối ưu hóa việc sử dụng nguồn lực nhằm giảm thiểu chi phí và hạn chế lãng phí. Công ty đồng thời chú trọng tích hợp các yếu tố ESG vào công tác quản trị, đặc biệt trong việc kiểm soát rủi ro môi trường – xã hội, nâng cao tính minh bạch và trách nhiệm giải trình với các bên liên quan. Bên cạnh đó, TTC Land tiếp tục phát triển nguồn nhân lực thông qua các chương trình đào tạo, xây dựng môi trường làm việc tích cực và khuyến khích đổi mới sáng tạo, qua đó tạo nền tảng nội lực vững chắc cho quá trình tăng trưởng dài hạn.

Ở góc độ xã hội, Công ty duy trì và mở rộng các hoạt động hướng đến cộng đồng, tập trung vào việc nâng cao chất lượng sống và đóng góp tích cực cho môi trường xã hội tại các địa phương có dự án. TTC Land xác định việc gắn kết giữa lợi ích doanh nghiệp và lợi ích cộng đồng là yếu tố cốt lõi trong chiến lược phát triển bền vững, qua đó góp phần xây dựng hình ảnh doanh nghiệp có trách nhiệm và tạo dựng niềm tin với khách hàng, đối tác.

Song song đó, chiến lược **"Sản phẩm bền vững"** được định hình theo xu hướng phát triển bất động sản xanh, gắn liền với nhu cầu sử dụng thực và khả năng khai thác lâu dài. TTC Land tập trung phát triển các dự án căn hộ và bất động sản thương mại theo hướng tối ưu thiết kế, tận dụng ánh sáng và thông gió tự nhiên, gia tăng mật độ không gian xanh và nâng cao chất lượng môi trường sống cho cư dân. Công ty từng bước nghiên cứu và áp dụng các giải pháp tiết kiệm năng lượng, sử dụng vật liệu thân thiện với môi trường, cũng như hướng đến các tiêu chuẩn công trình xanh phù hợp với điều kiện thị trường Việt Nam.

Đặc biệt, việc phát triển sản phẩm không chỉ dừng lại ở giai đoạn xây dựng mà còn được mở rộng sang khâu vận hành và khai thác. TTC Land chú trọng nâng cao chất lượng quản lý tòa nhà, tối ưu chi phí vận hành và cải thiện trải nghiệm khách hàng, qua đó gia tăng hiệu quả sử dụng tài sản và tạo ra dòng tiền ổn định, bền vững. Đây cũng là bước đi quan trọng trong việc hiện thực hóa chiến lược "Phát triển – Vận hành – Dòng tiền thật", góp phần nâng cao giá trị doanh nghiệp trong dài hạn.

Bên cạnh đó, Công ty tiếp tục tăng cường công tác đánh giá và rà soát các hoạt động liên quan đến phát triển bền vững, chủ động đối thoại với các bên liên quan nhằm cập nhật các xu hướng mới và hoàn thiện các chính sách ESG phù hợp. TTC Land cũng hướng đến việc từng bước chuẩn hóa các chỉ tiêu đo lường hiệu quả ESG, làm cơ sở cho việc nâng cao chất lượng quản trị và minh bạch thông tin trong tương lai.

Thông qua việc triển khai đồng bộ các định hướng trên, TTC Land từng bước khẳng định cam kết phát triển bền vững theo hướng thực chất, không chỉ tạo ra giá trị kinh tế mà còn đóng góp tích cực cho môi trường và xã hội, đồng thời xây dựng nền tảng vững chắc cho giai đoạn tăng trưởng tiếp theo.

KHUNG QUẢN TRỊ PHÁT TRIỂN BỀN VỮNG

GẮN KẾT CÁC BÊN LIÊN QUAN

Người lao động

Giải chạy Tiếp bước tinh hoa tại Đảo Kim Quy

Với thông điệp "Tiếp bước tinh hoa – Vững bước tương lai", sự kiện quy tụ gần 1.000 vận động viên là lời khẳng định mạnh mẽ cho hành trình kiến tạo những giá trị bền vững, nơi TTC Land không chỉ phát triển dự án, mà còn góp phần vun đắp cộng đồng và nâng tầm chất lượng sống, kết nối cộng đồng, lan toả tinh thần sống khoẻ – sống xanh – sống gắn kết.





Đồng hành cùng Tập thể Ban lãnh đạo và Cán bộ nhân viên









KHUNG QUẢN TRỊ PHÁT TRIỂN BỀN VỮNG

GẮN KẾT CÁC BÊN LIÊN QUAN

Khách hàng

"Nhà mình Kể chuyện" – Kể chuyện nhà theo cách riêng của bạn

Với mong muốn cùng cư dân lan tỏa những khoảnh khắc đẹp, thông điệp "Nhà không chỉ là nơi để ở, mà còn là nơi những cảm xúc được bắt đầu, những kỷ niệm được lưu giữ, nơi mỗi ngày đều có một câu chuyện nhỏ mà chỉ "nhà mình" mới hiểu", TTC Land tổ chức cuộc thi chia sẻ cảm xúc "Nhà mình kể chuyện – Sống thật cùng TTC Land" cho cư dân TTC Land, nhằm lan tỏa những câu chuyện ấm áp, chân thật về hành trình tìm kiếm tổ ấm và cuộc sống hàng ngày tại các dự án do Công ty phát triển.



TTC chung tay vì mảng xanh – lan tỏa yêu thương từ những mầm xanh nhỏ

Chương trình "TTC Chung tay vì mảng xanh", do Ban Quản lý TTC Land M tổ chức. Chương trình đã nhận được sự hưởng ứng tích cực từ cư dân, đặc biệt là các em nhỏ – mầm non hồn nhiên của cộng đồng.



TTC Land phối hợp Vnmed & Terumo chăm sóc sức khỏe cư dân

Với mong muốn mang đến một môi trường sống chất lượng, gắn kết cộng đồng và nâng cao ý thức chăm sóc sức khỏe cho cư dân, TTC Land phối hợp cùng Công ty TNHH Kinh doanh Vật tư Trang thiết bị Y tế Việt Nam (VnMed) và Hãng Terumo (Nhật Bản) tổ chức chương trình đo huyết áp, đường huyết và tư vấn tim mạch miễn phí dành cho cư dân Carillon 7. Đây là hoạt động cộng đồng ý nghĩa, hướng đến chăm sóc sức khỏe cho cư dân tại các dự án. Chương trình đã giúp nâng cao ý thức phòng ngừa, phát hiện sớm các yếu tố nguy cơ tim mạch, đột quỵ – căn bệnh đang ngày càng phổ biến trong xã hội hiện đại. Bên cạnh hoạt động kiểm tra sức khỏe, cư dân Carillon 7 còn được lắng nghe phần chia sẻ chuyên môn từ Bác sĩ Ngô Thanh Hà – BS CKI Tim mạch, Bệnh viện Lãnh Minh Thăng, với chuyên đề: "Nâng cao hiệu quả kiểm soát tăng huyết áp và dấu hiệu, cách phòng chống đột quỵ". Những kiến thức y khoa thiết thực đã giúp cư dân hiểu rõ hơn về việc theo dõi huyết áp thường xuyên, xây dựng lối sống khoa học và nhận biết sớm các dấu hiệu nguy hiểm.



KHUNG QUẢN TRỊ PHÁT TRIỂN BỀN VỮNG

GẮN KẾT CÁC BÊN LIÊN QUAN

Cộng đồng

Ngày hội Hiến máu tình nguyện “Niềm vui từ long nhân ái”

Với gần 170 CBNV Tập đoàn TTC đăng ký tham gia, ngày hội Hiến máu tình nguyện “Niềm vui từ long nhân ái” do Tập đoàn TTC phối hợp với Hội Chữ thập đỏ quận Tân Bình và phòng khám đa khoa DHA Healthcare tổ chức đã thu về gần 240 đơn vị máu từ 350 - 450 ml, góp phần đáp ứng tốt hơn nhu cầu máu điều trị cho nhiều người bệnh tại các bệnh viện trên địa bàn TP.HCM. Đặc biệt, hoạt động này càng ý nghĩa hơn trong bối cảnh hiện nay mỗi ngày Ngân hàng máu - Bệnh viện Truyền máu Huyết học TP.HCM cần đến 1.000 túi máu của tất cả các nhóm máu để đủ nhu cầu sử dụng điều trị, cấp cứu của 160 bệnh viện tại TP.HCM.

Bà Huỳnh Bích Ngọc - Phó Chủ tịch thường trực, Tổng Giám đốc Tập đoàn TTC nhấn mạnh: "Tại TTC, chúng tôi luôn tin rằng những điều tốt đẹp khi được sẻ chia, sẽ lan tỏa mạnh mẽ hơn. Đó còn là nguồn động viên, tiếp thêm nghị lực cho những hoàn cảnh kém may mắn".



Chương trình CSR “Garage Sale - Cho đi là còn mãi"

Sau 5 lần tổ chức, “Garage Sale - Cho đi là còn mãi” không chỉ là một hoạt động CSR, mà đã trở thành nét đẹp văn hóa nhân văn trong hành trình phát triển của TTC. Toàn bộ số tiền thu được cùng các vật phẩm chưa bán hết sẽ được TTC trao gửi đến những hoàn cảnh khó khăn.





KHUNG QUẢN TRỊ PHÁT TRIỂN BỀN VỮNG

GẮN KẾT CÁC BÊN LIÊN QUAN

Cộng đồng

40 năm cùng "TTC - Nâng bước thành công"

"TTC - Nâng bước thành công" là học bổng khuyến học được Tập đoàn TTC tổ chức và duy trì liên tục từ năm 1985 đến nay, nhằm đồng hành cùng các em học sinh có hoàn cảnh khó khăn, động viên kịp thời sự nỗ lực vươn lên trong học tập.

Trong suốt bốn thập kỷ, TTC đã trao tặng hàng chục nghìn suất học bổng, gần 1.000 chiếc xe đạp, góp phần nâng đỡ biết bao thế hệ học sinh nghèo hiếu học tại Bến Tre (nay là tỉnh Vĩnh Long). Có thể nói, đây là một trong những chương trình học bổng có lịch sử lâu bền nhất của doanh nghiệp tư nhân tại Việt Nam.



Khu dân cư TTC – Đô thị sinh thái bền vững tại Tây Ninh

Chia sẻ tại sự kiện, ông Đặng Văn Thành - Chủ tịch Tập đoàn TTC, khẳng định: "Với hơn 35.000 lao động đang làm việc tại KCN Thành Thành Công và dự kiến đạt 50.000 người khi hoàn thiện, việc phát triển Khu dân cư TTC là bước đi thiết thực nhằm tạo lập môi trường sống văn minh, tiện ích cho lực lượng lao động. TTC định hướng dự án theo mô hình đô thị tích hợp, trong đó có khoảng 4.000 căn hộ nhà ở công nhân giá hợp lý, cùng hạ tầng – cảnh quan đạt chuẩn, công viên nước, trường học, trạm y tế và cầu kết nối trực tiếp KCN. Đây là dự án tiêu biểu cho tầm nhìn hệ sinh thái công nghiệp – đô thị – dịch vụ mà TTC đang kiến tạo, hướng đến phát triển bền vững và đồng hành cùng các nhà đầu tư".



CÁC VẤN ĐỀ LIÊN QUAN ĐẾN MÔI TRƯỜNG VÀ TRÁCH NHIỆM CỘNG ĐỒNG VÀ XÃ HỘI

LIÊN QUAN ĐẾN MÔI TRƯỜNG

Nhận thức rõ những thách thức từ biến đổi khí hậu, đồng thời hưởng ứng cam kết của Việt Nam tại Hội nghị COP26 về mục tiêu phát thải ròng bằng 0 (Net Zero) vào năm 2050, TTC Land từng bước triển khai các giải pháp giảm phát thải khí nhà kính trong toàn bộ vòng đời dự án. Trong năm 2025, các định hướng này tiếp tục được đẩy mạnh tại các dự án trọng điểm như Cù Lao Tân Vạn (Đồng Nai), TTC Plaza Đà Nẵng và Khu đô thị sinh thái bền vững tại Tây Ninh, cũng như các dòng sản phẩm căn hộ tại TP.HCM, hướng đến giảm thiểu đáng kể lượng phát thải trên mỗi dự án thông qua tối ưu thiết kế, thi công và vận hành.

Trong công tác quản lý môi trường, TTC Land tăng cường ứng dụng các giải pháp công nghệ nhằm nâng cao hiệu quả sử dụng năng lượng và kiểm soát tác động môi trường. Tại dự án TTC Plaza Đà Nẵng, hệ thống điện mặt trời áp mái với công suất khoảng 500 kWp tiếp tục được vận hành hiệu quả, cung cấp gần 700.000 kWh điện mỗi năm, đáp ứng khoảng 15–20% nhu cầu năng lượng của dự án và góp phần giảm phát thải CO_2. Song song đó, Công ty tối ưu hóa chuỗi cung ứng và vận chuyển vật liệu thông qua việc ưu tiên hợp tác với các nhà cung cấp địa phương, qua đó giảm chi phí logistics và hạn chế phát thải từ hoạt động vận chuyển.

Các hoạt động giám sát môi trường được thực hiện định kỳ tại các dự án, bao gồm đo lường các chỉ số như bụi mịn (PM2.5), khí thải (SO_2, NO_2) và tiếng ồn, nhằm đảm bảo tuân thủ các quy chuẩn hiện hành về chất lượng môi trường. Những nỗ lực này không chỉ đảm bảo tính tuân thủ pháp lý mà còn thể hiện cam kết của TTC Land trong việc phát triển các dự án thân thiện với môi trường và bền vững trong dài hạn.

Trong lĩnh vực sử dụng năng lượng và tài nguyên, TTC Land tiếp tục đẩy mạnh áp dụng các thiết bị và giải pháp tiết kiệm năng lượng trong thi công và vận hành. Việc sử dụng thiết bị thi công hiện đại và hệ thống quản lý năng lượng giúp giảm đáng kể mức tiêu thụ điện năng so với phương pháp truyền thống, đồng thời đảm bảo tiến độ và chất lượng công trình. Hệ thống chiếu sáng tại các dự án và văn phòng được chuyển đổi sang đèn LED, giúp tiết kiệm 30–40% điện năng, kéo dài tuổi thọ thiết bị và giảm chi phí vận hành. Bên cạnh đó, các giải pháp thiết kế kiến trúc như tận dụng ánh sáng tự nhiên và thông gió được ưu tiên áp dụng, góp phần giảm nhu cầu sử dụng năng lượng trong quá trình khai thác.

Về quản lý nước và chất thải, TTC Land triển khai các hệ thống cấp thoát nước hợp lý, kiểm tra và tối ưu định kỳ nhằm tiết kiệm tài nguyên nước và hạn chế tác động đến môi trường xung quanh. Nước thải tại các dự án được xử lý sơ bộ trước khi đấu nối vào hệ thống chung, trong khi chất thải rắn được phân loại tại nguồn và tăng cường tái chế, đặc biệt đối với các vật liệu xây dựng. Các loại chất thải nguy hại được quản lý theo đúng quy định và chuyển giao cho các đơn vị có chức năng xử lý, đảm bảo an toàn môi trường. Chất thải rắn được phân loại tại nguồn, tái chế khoảng 60% chất thải xây dựng như bê tông và thép, trong khi chất thải nguy hại như dầu nhớt được lưu trữ trong thùng chứa chuyên dụng và chuyển giao cho đơn vị có chức năng xử lý, tuân thủ Nghị định 38/2015/NĐ-CP và QCVN 07:2009/BTNMT.

LIÊN QUAN ĐẾN TRÁCH NHIỆM CỘNG ĐỒNG VÀ XÃ HỘI

Về trách nhiệm cộng đồng và xã hội, TTC Land tiếp tục khẳng định sứ mệnh "Vì cộng đồng – Kiến tạo an cư" thông qua việc phát triển các dự án gắn liền với nhu cầu thực tiễn và sự phát triển bền vững của địa phương. Trong năm 2025, dấu ấn tiêu biểu là việc Công ty tham gia phát triển dự án Khu dân cư TTC tại Tây Ninh – một mô hình đô thị tích hợp được triển khai trên cơ sở hợp tác chiến lược giữa TTC Land, TTC IZ và Vietcombank. Trong đó, TTC IZ giữ vai trò chủ đầu tư, TTC Land đảm nhiệm phát triển dự án, đảm bảo tiêu chuẩn thiết kế, vận hành và quản lý, còn Vietcombank đồng hành với vai trò đối tác tài chính, góp phần đảm bảo nguồn lực triển khai dự án một cách hiệu quả và bền vững.

Dự án Khu dân cư TTC được quy hoạch với quy mô hơn 42 ha, phát triển theo mô hình đô thị tích hợp hiện đại, kết hợp hài hòa giữa không gian sống, hạ tầng tiện ích và khu công nghiệp lân cận. Với định hướng phục vụ nhu cầu an cư thực của lực lượng chuyên gia, kỹ sư và người lao động tại các khu công nghiệp, dự án dự kiến cung cấp đa dạng loại hình sản phẩm, bao gồm nhà ở thương mại, căn hộ và nhà ở xã hội, cùng hệ thống tiện ích đồng bộ như trường học, khu thể thao, công viên và trung tâm thương mại. Đặc biệt, việc bố trí khoảng 4.000 căn hộ dành cho người lao động với mức giá hợp lý thể hiện rõ cam kết của TTC Land trong việc góp phần giải quyết bài toán nhà ở và nâng cao chất lượng sống cho cộng đồng.



Tọa lạc tại vị trí chiến lược, kết nối thuận lợi với các trục giao thông trọng điểm như cao tốc TP.HCM – Mộc Bài, Quốc lộ 22 và các khu công nghiệp lớn, dự án không chỉ góp phần hình thành cộng đồng dân cư năng động, hiện đại mà còn thúc đẩy phát triển kinh tế – xã hội tại địa phương. Đồng thời, mô hình phát triển gắn kết giữa công nghiệp – đô thị – dịch vụ cũng là minh chứng rõ nét cho định hướng phát triển bền vững, hài hòa giữa tăng trưởng kinh tế và chất lượng sống.

Thông qua dự án này, TTC Land không chỉ tạo ra giá trị kinh tế mà còn đóng góp tích cực vào việc hình thành các cộng đồng dân cư văn minh, bền vững, phù hợp với xu hướng đô thị hóa và phát triển công nghiệp tại khu vực phía Nam. Đây cũng là bước đi chiến lược trong việc mở rộng quỹ đất, đa dạng hóa sản phẩm và nâng cao vị thế của Công ty, đồng thời khẳng định cam kết đồng hành cùng địa phương trong quá trình phát triển dài hạn.

CÁC VẤN ĐỀ LIÊN QUAN ĐẾN MÔI TRƯỜNG VÀ TRÁCH NHIỆM CỘNG ĐỒNG VÀ XÃ HỘI

KẾT LUẬN

Nhìn lại năm 2025, TTC Land đã ghi nhận những chuyển biến tích cực trong việc triển khai các mục tiêu về môi trường và trách nhiệm xã hội, trong bối cảnh thị trường và các yếu tố tự nhiên vẫn tiềm ẩn nhiều thách thức. Các dự án trọng điểm như TTC Plaza Đà Nẵng đạt tiêu chí công trình xanh theo EDGE hoặc LOTUS, nhờ áp dụng các biện pháp như hệ thống xử lý nước thải đạt QCVN 14:2008/BTNMT và quản lý chất thải rắn theo Nghị định 38/2015/NĐ-CP. Công ty tiếp tục định hướng phát triển theo tiêu chí công trình xanh, từng bước tích hợp các giải pháp tiết kiệm năng lượng, quản lý tài nguyên và kiểm soát tác động môi trường trong suốt quá trình phát triển và vận hành . Những nỗ lực này không chỉ góp phần nâng cao chất lượng dự án mà còn tạo nền tảng cho việc gia tăng hiệu quả khai thác tài sản, phù hợp với chiến lược phát triển gắn với dòng tiền ổn định và bền vững.

Bên cạnh các kết quả đạt được, TTC Land cũng đối diện với những thách thức nhất định, đặc biệt là chi phí đầu tư ban đầu cho các giải pháp công nghệ xanh, yêu cầu ngày càng cao về tiêu chuẩn môi trường cũng như tác động từ biến đổi khí hậu. Tuy nhiên, Công ty đã chủ động điều chỉnh chiến lược theo hướng cân bằng giữa hiệu quả tài chính và mục tiêu phát triển bền vững, đồng thời tăng cường năng lực quản lý, tối ưu hóa nguồn lực và nâng cao khả năng thích ứng trước các biến động của thị trường.

Trong thời gian tới, TTC Land tiếp tục đặt trọng tâm vào việc mở rộng ứng dụng năng lượng tái tạo, nâng cao hiệu quả sử dụng tài nguyên và từng bước chuẩn hóa hệ thống quản trị ESG. Công ty định hướng triển khai các giải pháp năng lượng sạch tại nhiều dự án mới, đồng thời nghiên cứu các mô hình lưu trữ và quản lý năng lượng nhằm gia tăng tỷ lệ sử dụng năng lượng tái tạo và giảm phát thải trong dài hạn. Song song đó, TTC Land đẩy mạnh hợp tác với các tổ chức quốc tế và đối tác chiến lược nhằm tiếp cận công nghệ tiên tiến, nguồn vốn xanh và các tiêu chuẩn phát triển bền vững, qua đó nâng cao năng lực triển khai và quản lý dự án theo hướng hiện đại.

Ngoài ra, Công ty cũng hướng đến việc xây dựng hệ thống chỉ tiêu đo lường và báo cáo ESG một cách bài bản hơn, làm cơ sở cho việc theo dõi, đánh giá hiệu quả và minh bạch thông tin với các bên liên quan. Việc chuẩn hóa các chỉ số về tiêu thụ năng lượng, phát thải, sử dụng nước và quản lý chất thải sẽ góp phần nâng cao chất lượng quản trị, đồng thời tạo lợi thế trong việc tiếp cận các nguồn vốn và nhà đầu tư có định hướng phát triển bền vững.

Thông qua các định hướng trên, TTC Land không chỉ củng cố nền tảng phát triển theo hướng bất động sản xanh và bền vững, mà còn từng bước nâng cao năng lực cạnh tranh, tạo dựng giá trị dài hạn cho cổ đông, khách hàng và cộng đồng, phù hợp với xu thế phát triển chung của thị trường trong giai đoạn mới.



06

BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Ý kiến kiểm toán

Báo cáo tài chính hợp nhất kiểm toán năm 2025

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐỊA ỐC SÀI GÒN THƯƠNG TÍN

BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025

*Ban Tổng Giám đốc trân trọng đệ trình báo cáo này cùng với báo cáo tài chính hợp nhất đã được kiểm toán cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025 của Công ty Cổ phần Địa ốc Sài Gòn Thương Tín và các công ty Con (sau đây gọi tắt là "**Tập đoàn**").*

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 Công ty cổ phần số 0303315400 do Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Hồ Chí Minh cấp lần đầu vào ngày 29 tháng 3 năm 2004 và đăng ký thay đổi lần thứ 40 ngày 12 tháng 5 năm 2025 do Sở Tài chính thành phố Hồ Chí Minh cấp về việc thay đổi địa chỉ trụ sở chính.

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: 512 Lý Thường Kiệt, phường Tân Sơn Nhất, thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam.

Địa điểm kinh doanh:

1. 266-268 Nam Kỳ Khởi Nghĩa, phường Xuân Hòa, thành phố Hồ Chi Minh, Việt Nam.

2. 301, đường ĐT 743, khu phố Đồng An 2, phường Bình Hòa, thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam.

3. Lô A16 đường C3, lô A17.4 đường D8, lô A19.2 đường N3, lô A0.2, A0.3, A0, A3 đường D1, KCN Thành Thành Công, phường Trảng Bàng, tỉnh Tây Ninh, Việt Nam.

Hoạt động kinh doanh chính của Tập đoàn

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 Tập đoàn được trình bày trong báo cáo tài chính hợp nhất đính kèm.

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

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

Hội đồng Quản trị

Ông	Nguyễn Thành Chương	Chủ tịch
Ông	Đặng Hồng Anh	Phó Chủ tịch (miễn nhiệm ngày 24/4/2025)
Ông	Trần Văn An	Thành viên (bổ nhiệm ngày 24/4/2025)
Ông	Nguyễn Thái Sơn	Thành viên (bổ nhiệm ngày 24/4/2025)

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐỊA ỐC SÀI GÒN THƯƠNG TÍN

BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025

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

Hội đồng Quản trị (tiếp theo)

Ông	Nguyễn Văn Bành	Thành viên không điều hành (bổ nhiệm ngày 24/4/2025)
Ông	Nguyễn Văn Hòa	Thành viên độc lập (bổ nhiệm ngày 24/4/2025)
Ông	Võ Quốc Khánh	Thành viên (miễn nhiệm ngày 24/4/2025)
Ông	Phạm Trung Kiên	Thành viên độc lập và không điều hành (miễn nhiệm ngày 24/4/2025)
Ông	Lê Quang Vũ	Thành viên độc lập và không điều hành (miễn nhiệm ngày 24/4/2025)

Uỷ ban Kiểm toán

Ông	Nguyễn Văn Hòa	Chủ tịch (bổ nhiệm ngày 24/4/2025)
Ông	Nguyễn Văn Bành	Thành viên (bổ nhiệm ngày 24/4/2025)
Ông	Phạm Trung Kiên	Chủ tịch (miễn nhiệm ngày 24/4/2025)
Ông	Lê Quang Vũ	Thành viên (miễn nhiệm ngày 24/4/2025)

Ban Tổng Giám đốc và Kế toán trưởng

Ông	Võ Thanh Lâm	Tổng Giám đốc
Bà	Đinh Thị Ngọc Trang	Phó Tổng Giám đốc
Bà	Nguyễn Thị Nghi	Phó Tổng Giám đốc
Ông	Nguyễn Việt Hùng	Kế toán trưởng

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 2025 của Tập đoàn.

5. Trách nhiệm của Ban Tổng Giám đốc

Ban Tổng Giám đốc chịu trách nhiệm lập báo cáo tài chính hợp nhất thể hiện trung thực và hợp lý tình hình tài chính hợp nhất của Tập đoàn tại ngày 31 tháng 12 năm 2025, kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và các luồng lưu chuyển tiền tệ hợp nhất cho năm tài chính kết thúc cùng ngày. Trong việc soạn lập báo cáo tài chính hợp nhất 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 tài chính hợp nhất được lập trên cơ sở hoạt động liên tục, trừ trường hợp không thể giả định rằng Tập đoàn sẽ tiếp tục hoạt động liên tục;
- Công bố danh tính của các bên liên quan của Công ty và tất cả 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 hợp nhất của Tập đoàn với độ chính xác hợp lý tại mọi thời điểm và làm cơ sở để soạn lập báo cáo tài chính hợp nhất 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 hợp nhất. Ban Tổng Giám đốc cũng chịu trách nhiệm đối với việc bảo vệ các tài sản của Tập đoàn và thực hiện các biện pháp hợp lý để phòng ngừa và phát hiện các hành vi gian lận và hoặc vi phạm khác.

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐỊA ỐC SÀI GÒN THƯƠNG TÍN

BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025

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

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 Tập đoàn và liên quan đến: Hội đồng Quản trị, Ban Tổng Giám đốc Công ty; Ban Giám đốc các đơn vị thành viên; 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 hợp nhất.

6. Phê duyệt báo cáo tài chính hợp nhất

Chúng tôi phê duyệt báo cáo tài chính hợp nhất *(đính kèm)* đã phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu tình hình tài chính hợp nhất của Tập đoàn tại ngày 31 tháng 12 năm 2025, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất cho năm tài chính kết thúc cùng ngày, phù hợp với các Chuẩn mực kế toán, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất.

Thay mặt Ban Tổng Giám đốc

M.S.D.N: 0303315400 - C.T.C.P - CÔNG TY CỔ PHẦN ĐỊA ỐC SÀI GÒN THƯƠNG TÍN - Q. TÂN BÌNH - T.P HỒ CHÍ MINH

Võ Thanh Lâm
Tổng Giám đốc

Tp. Hồ Chí Minh, Việt Nam
Ngày 30 tháng 3 năm 2026

MOORE AISC

MOORE AISC Auditing and Informatics Services Company Limited
389A Dien Bien Phu Street, Ban Co Ward
Ho Chi Minh City,
Viet Nam
T (8428) 3832 9129
F (8428) 3834 2957
E info@aisc.com.vn
www.aisc.com.vn

Số: A0625223-HN/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 hợp nhất kèm theo của **Công ty Cổ phần Địa ốc Sài Gòn Thương Tín và các công ty Con** (gọi chung là "**Tập đoàn**"), được lập ngày 30 tháng 3 năm 2026, từ trang 06 đến trang 60, bao gồm bảng cân đối kế toán hợp nhất tại ngày 31 tháng 12 năm 2025, báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất, báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất cho năm tài chính kết thúc cùng ngày và bản thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất.

Trách nhiệm của Ban Tổng Giám đốc

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

Trách nhiệm của Kiểm toán viên

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

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

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

MOORE AISC

Ý kiến của Kiểm toán viên

Theo ý kiến của chúng tôi, báo cáo tài chính hợp nhất đã phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu tình hình tài chính hợp nhất của **Công ty Cổ phần Địa ốc Sài Gòn Thương Tín và các công ty Con** tại ngày 31 tháng 12 năm 2025, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất cho năm tài chính kết thúc cùng ngày, phù hợp với 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 hợp nhất.

Tp. Hồ Chí Minh, ngày 30 tháng 3 năm 2026

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

Đỗ Thị Hằng
Giám đốc Kiểm toán
Giấy chứng nhận đăng ký hành nghề kiểm toán số: 4226-2023-005-1

Hà Thị Thư
Kiểm toán viên
Giấy chứng nhận đăng ký hành nghề kiểm toán số: 5952-2023-005-1

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐỊA ỐC SÀI GÒN THƯƠNG TÍN — **Mẫu số B 01 - DN/HN**

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2025 — *Đơn vị tính: Đồng Việt Nam*

TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	31/12/2025	01/01/2025
A. TÀI SẢN NGẮN HẠN	**100**		**6.798.173.643.751**	**6.970.315.188.477**
I. Tiền và các khoản tương đương tiền	**110**	**V.1**	**359.964.873.101**	**175.042.635.149**
1. Tiền	111		143.495.645.608	151.439.112.928
2. Các khoản tương đương tiền	112		216.469.227.493	23.603.522.221
II. Các khoản đầu tư tài chính ngắn hạn	**120**		**89.245.188.957**	**98.362.754.011**
1. Chứng khoán kinh doanh	121	V.2a	-	2.863.432
2. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	123	V.2b1	89.245.188.957	98.359.890.579
III. Các khoản phải thu ngắn hạn	**130**		**2.714.335.986.020**	**3.187.064.947.172**
1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	V.3	174.131.397.722	251.856.406.232
2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	V.4a	1.075.457.805.586	550.359.936.010
3. Phải thu về cho vay ngắn hạn	135	V.5a	887.024.223.300	1.700.033.232.475
4. Phải thu ngắn hạn khác	136	V.6a	621.682.416.949	697.134.695.950
5. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	137	V.3,6a	(43.959.857.537)	(12.319.323.495)
IV. Hàng tồn kho	**140**	**V.8**	**3.493.092.278.505**	**3.337.206.353.146**
1. Hàng tồn kho	141		3.499.663.387.935	3.338.186.767.794
2. Dự phòng giảm giá hàng tồn kho	149		(6.571.109.430)	(980.414.648)
V. Tài sản ngắn hạn khác	**150**		**141.535.317.168**	**172.638.498.999**
1. Chi phí trả trước ngắn hạn	151	V.13a	2.039.305.612	12.290.668.571
2. Thuế GTGT được khấu trừ	152	V.17c	137.966.325.463	156.637.350.337
3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	153	V.17b	1.529.686.093	3.710.480.091

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐỊA ỐC SÀI GÒN THƯƠNG TÍN

Mẫu số B 01 - DN/HN

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2025

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	31/12/2025	01/01/2025
B. TÀI SẢN DÀI HẠN	**200**		**6.097.557.685.590**	**4.876.575.466.833**
I. Các khoản phải thu dài hạn	**210**		**2.435.903.994.019**	**1.987.712.226.980**
1. Trả trước cho người bán dài hạn	212	V.4b	394.613.836.690	397.367.546.202
2. Phải thu về cho vay dài hạn	215	V.5b	10.000.000.000	8.580.000.000
3. Phải thu dài hạn khác	216	V.6b	2.031.790.157.329	1.581.764.680.778
7. Dự phòng phải thu dài hạn khó đòi	219	V.4b	(500.000.000)	-
II. Tài sản cố định	**220**		**93.491.270.017**	**99.222.545.004**
1. Tài sản cố định hữu hình	221	V.10	2.542.382.024	808.218.156
- Nguyên giá	*222*		*17.323.343.279*	*13.945.490.888*
- Giá trị hao mòn luỹ kế	*223*		*(14.780.961.255)*	*(13.137.272.732)*
2. Tài sản cố định thuê tài chính	224		-	1.509.579.008
- Nguyên giá	*225*		-	*2.536.092.728*
- Giá trị hao mòn luỹ kế	*226*		-	*(1.026.513.720)*
3. Tài sản cố định vô hình	227	V.11	90.948.887.993	96.904.747.840
- Nguyên giá	*228*		*141.433.771.297*	*141.433.771.297*
- Giá trị hao mòn luỹ kế	*229*		*(50.484.883.304)*	*(44.529.023.457)*
III. Bất động sản đầu tư	**230**	**V.12**	**1.557.996.407.148**	**710.110.727.757**
- Nguyên giá	231		1.774.648.790.599	865.371.722.010
- Giá trị hao mòn luỹ kế	232		(216.652.383.451)	(155.260.994.253)
IV. Tài sản dở dang dài hạn	**240**	**V.9**	**613.070.063.028**	**612.337.067.231**
1. Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang dài hạn	241		613.070.063.028	612.337.067.231
V. Các khoản đầu tư tài chính dài hạn	**250**		**822.340.614.495**	**1.145.063.535.571**
1. Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết	252	V.2c1	-	79.230.350.571
2. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	253	V.2c2	878.652.569.810	1.066.648.136.584
3. Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn	254	V.2c2	(56.311.955.315)	(1.614.951.584)
4. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	255	V.2b2	-	800.000.000
VI. Tài sản dài hạn khác	**260**		**574.755.336.883**	**322.129.364.290**
1. Chi phí trả trước dài hạn	261	V.13b	541.045.028.787	274.934.932.955
2. Lợi thế thương mại	269	V.14	33.710.308.096	47.194.431.335
TỔNG CỘNG TÀI SẢN	**270**		**12.895.731.329.341**	**11.846.890.655.310**

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐỊA ỐC SÀI GÒN THƯƠNG TÍN

Mẫu số B 01 - DN/HN

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2025

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

NGUỒN VỐN	Mã số	Thuyết minh	31/12/2025	01/01/2025
C. NỢ PHẢI TRẢ	**300**		**7.538.409.432.961**	**6.381.694.976.924**
I. Nợ ngắn hạn	**310**		**3.215.502.666.603**	**3.801.079.069.785**
1. Phải trả cho người bán ngắn hạn	311	V.15	260.698.915.005	453.247.694.274
2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312	V.16a	530.618.869.955	497.005.003.586
3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313	V.17a	28.295.229.961	31.141.393.332
4. Phải trả người lao động	314		3.924.060.454	3.923.096.340
5. Chi phí phải trả ngắn hạn	315	V.18a	366.712.715.867	374.076.609.960
6. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	318	V.19a	120.900.553.488	104.241.269.512
7. Phải trả ngắn hạn khác	319	V.20a	575.959.210.465	684.109.627.335
8. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	320	V.21a,b	1.285.478.311.290	1.609.748.037.725
9. Quỹ khen thưởng, phúc lợi	322		42.914.800.118	43.586.337.721
II. Nợ dài hạn	**330**		**4.322.906.766.358**	**2.580.615.907.139**
1. Người mua trả tiền trước dài hạn	332	V.16b	145.096.748.450	145.096.748.450
2. Chi phí phải trả dài hạn	333	V.18b	69.487.059.998	86.016.987.675
3. Doanh thu chưa thực hiện dài hạn	336	V.19b	989.897.336.225	61.856.443.900
4. Phải trả dài hạn khác	337	V.20b	130.767.611.032	137.433.905.894
5. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	338	V.21c	2.900.369.680.797	2.066.129.238.381
6. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả	341	VI.11	87.288.329.856	84.082.582.839

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐỊA ỐC SÀI GÒN THƯƠNG TÍN

Mẫu số B 01 - DN/HN

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2025

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

NGUỒN VỐN	Mã số	Thuyết minh	31/12/2025	01/01/2025
D. VỐN CHỦ SỞ HỮU	**400**		**5.357.321.896.380**	**5.465.195.678.386**
I. Vốn chủ sở hữu	**410**	**V.22**	**5.357.321.896.380**	**5.465.195.678.386**
1. Vốn góp của chủ sở hữu	411		4.305.950.360.000	4.305.950.360.000
- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết	*411a*		*4.305.950.360.000*	*4.305.950.360.000*
2. Thặng dư vốn cổ phần	412		332.633.781.211	332.633.781.211
3. Quỹ đầu tư phát triển	418		156.557.329.395	156.557.329.395
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		469.601.855.850	398.071.750.365
- LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối năm trước	*421a*		*393.271.750.365*	*395.126.332.487*
- LNST chưa phân phối năm nay	*421b*		*76.330.105.485*	*2.945.417.878*
6. Lợi ích cổ đông không kiểm soát	429		67.688.277.402	247.092.164.893
TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN	**440**		**12.895.731.329.341**	**11.846.890.655.310**

Đặng Thị Kim Thanh
Người lập biểu

Nguyễn Việt Hùng
Kế toán trưởng

Võ Thanh Lâm
Tổng Giám đốc

Tp. Hồ Chí Minh, Việt Nam
Ngày 30 tháng 3 năm 2026

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐỊA ỐC SÀI GÒN THƯƠNG TÍN

Mẫu số B 02 - DN/HN

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Năm 2025	Năm 2024
1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01	VI.1	1.227.505.495.228	800.166.459.850
2. Các khoản giảm trừ doanh thu	02	VI.2	123.724.120	1.049.691.125
3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	10	VI.3	1.227.381.771.108	799.116.768.725
4. Giá vốn hàng bán	11	VI.4	830.883.633.735	848.470.332.493
5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ (20 = 10 -11)	**20**		**396.498.137.373**	**(49.353.563.768)**
6. Doanh thu hoạt động tài chính	21	VI.5	353.845.557.176	477.829.554.381
7. Chi phí tài chính	22	VI.6	335.759.985.140	311.900.965.337
Trong đó: Chi phí lãi vay	*23*		*273.007.108.729*	*303.551.771.148*
8. Phần lãi (/hoặc lỗ) trong công ty liên doanh, liên kết	24		(50.035.108.992)	(10.326.940.056)
9. Chi phí bán hàng	25	VI.7a	10.654.548.750	18.754.748.514
10. Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	VI.7b	208.364.594.775	57.517.780.792
11. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh (30 = 20 + (21 - 22) + 24 - (25 + 26))	**30**		**145.529.456.893**	**29.975.555.914**
12. Thu nhập khác	31	VI.8	10.674.904.128	16.742.086.938
13. Chi phí khác	32	VI.9	59.261.696.312	13.060.493.612
14. Lợi nhuận khác (40 = 31 - 32)	**40**		**(48.586.792.184)**	**3.681.593.326**
15. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế (50 = 30 + 40)	**50**		**96.942.664.709**	**33.657.149.240**
16. Chi phí thuế TNDN hiện hành	51	VI.10	26.354.653.454	25.867.195.300
17. Chi phí thuế TNDN hoãn lại	52	VI.11	3.205.747.017	3.542.071.672
18. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp (60 = 50 - 51 -52)	**60**		**67.382.264.238**	**4.247.882.268**
Cổ đông của Công ty mẹ	61		76.330.105.485	2.936.733.122
Cổ đông không kiểm soát	62		(8.947.841.247)	1.311.149.146
19. Lãi cơ bản trên cổ phiếu	**70**	**VI.12**	**177**	7
20. Lãi suy giảm trên cổ phiếu	**71**	**VI.13**	**177**	7

Đặng Thị Kim Thanh
Người lập biểu

Nguyễn Việt Hùng
Kế toán trưởng

Võ Thanh Lâm
Tổng Giám đốc

Tp. Hồ Chí Minh, Việt Nam
Ngày 30 tháng 3 năm 2026

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐỊA ỐC SÀI GÒN THƯƠNG TÍN — **Mẫu số B 03 - DN/HN**

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT

(Theo phương pháp gián tiếp)

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025 — *Đơn vị tính: Đồng Việt Nam*

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Năm 2025	Năm 2024
I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH				
1. Lợi nhuận trước thuế	01		**96.942.664.709**	**33.657.149.240**
2. Điều chỉnh cho các khoản:				
- Khấu hao tài sản cố định và bất động sản đầu tư	02	V.10->12, 14	81.516.668.905	55.309.885.270
- Các khoản dự phòng	03	VI.4,6,7b	197.770.063.436	(9.437.502.791)
- Lãi, lỗ từ hoạt động đầu tư	05		(303.773.585.692)	(48.264.338.662)
- Chi phí lãi vay	06	VI.6	273.007.108.729	303.551.771.148
3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động	**08**		**345.462.920.087**	**334.816.964.205**
- Tăng (-), giảm (+) các khoản phải thu	09		(1.179.268.079.148)	(184.574.312.467)
- Tăng (-), giảm (+) hàng tồn kho	10		(163.190.030.586)	(289.344.442.058)
- Tăng (+), giảm (-) các khoản phải trả (không kể lãi vay phải trả, thuế thu nhập phải nộp)	11		501.740.768.161	553.463.168.800
- Tăng (-), giảm (+) chi phí trả trước	12		(255.858.732.873)	(47.124.305.922)
- Tăng (-), giảm (+) chứng khoán kinh doanh	13		2.863.432	-
- Tiền lãi vay đã trả	14		(291.288.436.316)	(307.713.476.822)
- Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	15	V.17a	(27.043.772.524)	(32.541.982.689)
- Tiền chi khác từ hoạt động kinh doanh	17		(5.462.652.983)	(12.157.209.243)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	**20**		**(1.074.905.152.750)**	**14.824.403.804**
II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ				
1. Tiền chi để mua sắm, xây dựng TSCĐ và các TSDH khác	21		(748.772.490.023)	(1.013.588.815)
2. Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán TSCĐ và các TSDH khác	22		25.840.000	167.105.051.449
3. Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác	23		(1.647.232.788.584)	(1.003.522.020.409)
4. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác	24		2.470.156.499.381	515.535.294.000
5. Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	25		(168.733.966.000)	(1.647.783.729.442)
6. Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	26		584.694.727.885	1.334.003.979.800
7. Tiền thu từ lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27		430.183.782.926	-
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	**30**		**920.321.605.585**	**(635.675.013.417)**

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐỊA ỐC SÀI GÒN THƯƠNG TÍN — **Mẫu số B 03 - DN/HN**

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT

(Theo phương pháp gián tiếp)

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025 — *Đơn vị tính: Đồng Việt Nam*

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Năm 2025	Năm 2024
III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH				
1. Tiền trả lại vốn góp cho các chủ sở hữu, mua lại cổ phiếu của doanh nghiệp đã phát hành	32		(156.000.000.000)	-
2. Tiền thu từ đi vay	33	VIII.2	4.775.687.661.463	3.429.360.243.994
3. Tiền trả nợ gốc vay	34	VIII.3	(4.265.552.412.167)	(2.746.426.355.485)
4. Tiền trả nợ gốc thuê tài chính	35	VIII.3	(164.533.315)	(865.688.815)
5. Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu	36		(14.464.930.864)	(1.072.366.600)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính	**40**		**339.505.785.117**	**680.995.833.094**
Lưu chuyển tiền thuần trong năm (50 = 20+ 30 + 40)	**50**		**184.922.237.952**	**60.145.223.481**
Tiền và tương đương tiền đầu năm	**60**		**175.042.635.149**	**114.897.411.668**
Tiền và tương đương tiền cuối năm (70 = 50+60+61)	**70**	**V.1**	**359.964.873.101**	**175.042.635.149**

Đặng Thị Kim Thanh	Nguyễn Việt Hùng	Võ Thanh Lâm
Người lập biểu	**Kế toán trưởng**	**Tổng Giám đốc**

Tp. Hồ Chí Minh, Việt Nam
Ngày 30 tháng 3 năm 2026

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐỊA ỐC SÀI GÒN THƯƠNG TÍN Mẫu số B 09 - DN/HN

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025 *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 Công ty cổ phần số 0303315400 do Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Hồ Chí Minh cấp lần đầu vào ngày 29 tháng 3 năm 2004 và đăng ký thay đổi lần thứ 40 ngày 12 tháng 5 năm 2025 do Sở Tài chính thành phố Hồ Chí Minh cấp về việc thay đổi địa chỉ trụ sở chính.

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

Tên viết tắt: Sacomreal.

Trụ sở chính: 512 Lý Thường Kiệt, phường Tân Sơn Nhất, thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam.

Địa điểm kinh doanh:

1. 266-268 Nam Kỳ Khởi Nghĩa, phường Xuân Hòa, thành phố Hồ Chi Minh, Việt Nam.

2. 301, đường ĐT 743, khu phố Đồng An 2, phường Bình Hòa, thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam.

3. Lô A16 đường C3, lô A17.4 đường D8, lô A19.2 đường N3, lô A0.2, A0.3, A0, A3 đường D1, KCN Thành Thành Công, phường Trảng Bàng, tỉnh Tây Ninh, 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 Tập đoàn

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

- Đối với hoạt động kinh doanh thông thường: trong vòng 12 tháng theo năm tài chính bắt đầu từ ngày 01 tháng 01 đến ngày 31 tháng 12.

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

Trong năm tài chính, hoạt động của Tập đoàn tiếp tục chịu ảnh hưởng bởi sự suy giảm của thị trường bất động sản, tiến độ triển khai dự án chậm và quá trình tái cơ cấu hoạt động kinh doanh. Các yếu tố này đã ảnh hưởng đến kết quả hoạt động kinh doanh và dòng tiền của Tập đoàn trong năm. Đồng thời, Tập đoàn đã bước đầu ghi nhận kết quả từ hoạt động tư vấn đầu tư và môi giới khi thị trường xuất hiện thêm các nhà đầu tư tiềm năng.

6. Cấu trúc doanh nghiệp

6.1. Danh sách các công ty Con được hợp nhất

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2025, Tập đoàn có tám (08) công ty Con sở hữu trực tiếp như sau:

Tên Công ty và địa chỉ	*Hoạt động chính*	*Tỷ lệ sở hữu/biểu quyết trực tiếp*	*Tỷ lệ sở hữu/biểu quyết gián tiếp*	*Tổng tỷ lệ biểu quyết*
1. Công ty TNHH MTV Kinh doanh Dịch vụ Địa ốc Sài Gòn Thương Tín	Kinh doanh bất động sản	100,00%	0,00%	100,00%
2. Công ty TNHH Dịch vụ Quản lý Bất động sản Sài Gòn Thương Tín	Kinh doanh bất động sản	94,44%	0,00%	94,44%
3. Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Bất động sản Đông Sài Gòn	Kinh doanh bất động sản	99,89%	0,10%	99,99%

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐỊA ỐC SÀI GÒN THƯƠNG TÍN Mẫu số B 09 - DN/HN

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025 *Đơn vị tính: Đồng Việt Nam*

6.1. Danh sách các công ty Con được hợp nhất (tiếp theo)

Tên Công ty và địa chỉ	*Hoạt động chính*	*Tỷ lệ sở hữu/biểu quyết trực tiếp*	*Tỷ lệ sở hữu/biểu quyết gián tiếp*	*Tổng tỷ lệ biểu quyết*
4. Công ty Cổ phần Thương Tín Tàu Cuốc	Xây dựng và kinh doanh bất động sản	82,07%	17,83%	99,90%
5. Công ty Cổ phần Mai Lan	Dịch vụ	65,20%	0,00%	65,20%
6. Công ty Cổ phần Đầu tư Kinh doanh Bất động sản Hùng Anh Năm	Kinh doanh bất động sản	95,00%	5,00%	100,00%
7. Công ty Cổ phần Thương mại Nguyễn Kim Đà Nẵng	Bất động sản và dịch vụ thương mại	96,30%	3,59%	99,89%
8. Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản TTC Land Hưng Điền (*)	Kinh doanh bất động sản	61,00%	0,00%	61,00%

(*) Tỷ lệ sở hữu theo đăng ký là 61% nhưng mới chỉ được góp vốn bởi Công ty. Công ty con này đã ngưng hoạt động trước đó và đã trở lại hoạt động bình thường từ ngày 01 tháng 8 năm 2025.

Trong năm, Tập đoàn đã hoàn tất việc giải thể và đóng mã số thuế đối với Công ty TNHH MTV TTC Land Retail Management.

Và Hội đồng Thành viên Công ty TNHH Thương tín - CJ Cầu Tre đã thông qua việc giải thể công ty Con này. Hiện tại, công ty Con này đang làm các thủ tục để hoàn tất thủ tục giải thể và đóng mã số thuế.

6.2. Danh sách các công ty liên kết được phản ánh trong Báo cáo tài chính hợp nhất theo phương pháp vốn chủ sở hữu

Theo Biên bản họp, Nghị quyết HĐQT và hợp đồng chuyển nhượng của Công ty Cổ phần Thương Tín Tàu Cuốc (công ty Con) đã hoàn tất việc chuyển nhượng toàn bộ 1.980.500 cổ phần tương ứng với 8,08% tỷ lệ sở hữu tại Công ty Cổ phần May Tiến Phát cho Công ty TNHH Đầu tư Kinh doanh An Việt với giá trị chuyển nhượng là 34.254.728.000 VND. Từ đó, giảm tỷ lệ sở hữu của Tập đoàn trong Công ty Cổ phần May Tiến Phát từ 26,59% xuống còn 18,51% và Công ty Cổ phần May Tiến Phát không còn là công ty liên kết của Tập đoàn.

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2025, Tập đoàn không có công ty liên kết được hợp nhất theo phương pháp vốn chủ sở hữu.

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

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

8. Áp dụng cơ sở hoạt động liên tục trong việc lập báo cáo tài chính hợp nhất

Báo cáo tài chính hợp nhất cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025, đã được lập dựa trên cơ sở hoạt động liên tục, với giả định rằng Tập đoàn sẽ có thể sử dụng các tài sản và thanh toán các khoản nợ phải trả của Tập đoàn 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 hợp nhất này.

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

1. Niên độ kế toán

Niên độ kế toán của Tập đoàn 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 ÁP DỤNG

1. Chuẩn mực kế toán và Chế độ kế toán áp dụng

Tập đoàn 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 số 53/2016/TT-BTC ngày 21 tháng 3 năm 2016 về việc sửa đổi, bổ sung một số điều của Thông tư 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.

Tập đoàn áp dụng Thông tư số 202/2014/TT-BTC ("Thông tư 202") được Bộ Tài chính ban hành ngày 22/12/2014 hướng dẫn phương pháp lập và trình bày Báo cáo tài chính hợp nhất.

2. Tuyên bố về việc tuân thủ Chuẩn mực kế toán và Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam

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 của Thông tư số 200/2014/TT-BTC cũng như 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. Cơ sở hợp nhất báo cáo tài chính

Báo cáo tài chính hợp nhất bao gồm các báo cáo tài chính của Công ty Cổ phần Địa ốc Sài Gòn Thương Tín và các công ty Con (gọi chung là "Tập đoàn") cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025.

Các công ty Con được hợp nhất toàn bộ kể từ ngày mua, là ngày Tập đoàn thực sự nắm quyền kiểm soát các công ty Con, và chấm dứt vào ngày Tập đoàn thực sự chấm dứt quyền kiểm soát các công ty Con.

Các báo cáo tài chính của các công ty Con được lập cùng kỳ kế toán với Tập đoàn theo các chính sách kế toán thống nhất với các chính sách kế toán của Tập đoàn. Các bút toán điều chỉnh đã được thực hiện đối với bất kỳ chính sách kế toán nào có điểm khác biệt nhằm đảm bảo tính thống nhất giữa các công ty Con và Tập đoàn.

Tất cả các số dư giữa các đơn vị trong cùng Tập đoàn và các khoản doanh thu, thu nhập, chi phí phát sinh từ các giao dịch trong nội bộ Tập đoàn, kể cả các khoản lãi chưa thực hiện phát sinh từ các giao dịch trong nội bộ Tập đoàn đang nằm trong giá trị tài sản được loại trừ hoàn toàn.

Các khoản lỗ chưa thực hiện phát sinh từ các giao dịch nội bộ đang phản ánh trong giá trị tài sản cũng được loại bỏ trừ khi chi phí gây ra khoản lỗ đó không thể thu hồi được.

Lợi ích của các cổ đông không kiểm soát là phần lợi ích trong lãi hoặc lỗ, và trong tài sản thuần của các công ty Con không được nắm giữ bởi Tập đoàn, được trình bày riêng biệt trên Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và được trình bày riêng biệt với phần vốn chủ sở hữu của các cổ đông của Tập đoàn trong phần Vốn chủ sở hữu trên Bảng cân đối kế toán hợp nhất.

Các khoản lỗ phát sinh tại công ty Con được phân bổ tương ứng với phần sở hữu của cổ đông không kiểm soát, kể cả trường hợp số lỗ đó lớn hơn phần sở hữu của cổ đông không kiểm soát trong tài sản thuần của công ty Con.

2. 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, 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 và nợ phải trả: áp dụng theo tỷ giá mua ngoại tệ của Ngân hàng TMCP thường xuyên giao dịch ở mỗi đơn vị thành viên thuộc Tập đoàn.

- 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 thường xuyên giao dịch ở mỗi đơn vị thành viên thuộc Tập đoàn.

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 kỳ kế toán sau khi bù trừ chênh lệch tăng và chênh lệch giảm được ghi nhận vào kết quả hoạt động kinh doanh.

3. 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.

4. 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 nhà đầu tư 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 Tập đoàn 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 nắm giữ đến ngày đáo hạn với mục đích thu lãi hàng kỳ và các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn khác.

Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn được ghi nhận 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.

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

Các khoản cho vay

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

Các khoản đầu tư vào công ty liên kết

Khoản đầu tư vào công ty liên kết được ghi nhận khi Tập đoàn nắm giữ từ 20% đến dưới 50% quyền biểu quyết của các công ty được đầu tư, có ảnh hưởng đáng kể, nhưng không nắm quyền kiểm soát trong các quyết định về chính sách tài chính và hoạt động tại các công ty này. Các khoản đầu tư vào công ty liên kết được phản ánh trên báo cáo tài chính hợp nhất theo phương pháp vốn chủ sở hữu.

Theo phương pháp vốn chủ sở hữu, các khoản vốn góp ban đầu được ghi nhận theo giá gốc, sau đó được điều chỉnh theo những thay đổi của phần sở hữu của bên góp vốn trong tài sản thuần của công ty liên kết sau khi mua. Báo cáo kết quả kinh doanh hợp nhất phản ánh phần sở hữu của Tập đoàn trong kết quả hoạt động kinh doanh của công ty liên kết sau khi mua thành một chỉ tiêu riêng biệt.

Lợi thế thương mại phát sinh từ việc đầu tư vào công ty liên kết được trình bày gộp vào giá trị ghi sổ của khoản đầu tư. Tập đoàn không phân bổ lợi thế thương mại này mà thực hiện đánh giá hàng năm xem lợi thế thương mại có bị suy giảm hay không.

Báo cáo tài chính của công ty liên kết được lập cùng kỳ kế toán với Báo cáo tài chính của Tập đoàn và sử dụng các chính sách kế toán nhất quán. Các điều chỉnh hợp nhất thích hợp đã được thực hiện để đảm bảo các chính sách kế toán được áp dụng nhất quán với Tập đoàn trong trường hợp cần thiết.

Các khoản đầu tư góp vốn vào đơn vị khác

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

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

Khoản đầu tư mà Tập đoàn 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 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 của công ty được đầu tư.

5. 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, phải thu nội bộ 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...

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐỊA ỐC SÀI GÒN THƯƠNG TÍN Mẫu số B 09 - DN/HN
BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025 *Đơn vị tính: Đồng Việt Nam*

6. 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.

Tập đoàn là bên góp vốn

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

Đối với doanh thu, chi phí, sản phẩm liên quan đến hợp đồng thì Tập đoàn ghi nhận doanh thu được chia từ việc bán hàng hoặc cung cấp dịch vụ, chi phí phải gánh chịu của liên doanh căn cứ vào các thỏa thuận trong hợp đồng. Đối với các khoản chi phí phát sinh riêng cho hoạt động kinh doanh đồng kiểm soát do mình bỏ ra thì Tập đoàn phải ghi nhận chi phí phải gánh chịu.

BCC quy định các bên khác tham gia BCC được hưởng một khoản lợi nhuận cố định, Tập đoàn 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.

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

7. 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.

Tập đoàn 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, tổn 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 Tập đoàn.

8. Nguyên tắc ghi nhận và khấu hao tài sản cố định (TSCĐ)

8.1. 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 kỳ.

Tài sản cố định hữu hình mua sắm

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

Tài sản cố định 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.

8.2. 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 máy tính

Phần mềm máy tính là toàn bộ các chi phí mà Tập đoàn đã chi ra tính đến thời điểm đưa phần mềm vào sử dụng.

8.3 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.

8.4. Phương pháp khấu hao tài sản cố định

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.

9. 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 bao gồm 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 năm, 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 xoá 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.

Tập đoàn 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 Tập đoàn 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 Tập đoàn 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 cửa vật kiến trúc	*10 - 55 năm*

10. Nguyên tắc ghi nhận chi phí trả trước

Chi phí trả trước tại Tập đoàn 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, chi phí môi giới 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 chí 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.

Chi phí thuê đất, thuê mặt bằng trả trước được tính và phân bổ vào chi phí hoạt động kinh doanh từng kỳ theo thời hạn thuê trên các hợp đồng thuê.

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 Tập đoàn chuyển giao phần lớn quyền lợi và rủi ro cho người mua.

11. 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.

Tập đoàn thực hiện phân loại các khoản nợ phải trả là phải trả người bán, phải trả nội bộ, 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 Tập đoàn.

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

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

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

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

13. Nguyên tắc ghi nhận 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.

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.

14. Nguyên tắc ghi nhận chi phí phải trả

Chi phí phải trả bao gồm chi phí lãi tiền vay, chi phí xây dựng dự án, chi phí bồi thường thuộc dự án Charmington Dragonic 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.

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 Tập đoàn 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 Tập đoàn 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 Tập đoàn.

16. Nguyên tắc ghi nhận vốn chủ sở hữu (tiếp theo)

Thặng dư vốn cổ phần

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

Lợi nhuận chưa phân phối

Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối được ghi nhận là số lợi nhuận (hoặc lỗ) từ kết quả hoạt động kinh doanh của Tập đoàn 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.

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 hàng.

Doanh thu cho thuê tài sản hoạt động

Doanh thu cho thuê tài sản hoạt động được ghi nhận theo phương pháp đường thẳng trong suốt thời gian cho thuê. Tiền cho thuê nhận trước của nhiều 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.

17. Nguyên tắc và phương pháp ghi nhận Doanh thu và thu nhập khác (tiếp theo)

Doanh thu hợp đồng xây dựng

Doanh thu của hợp đồng xây dựng bao gồm 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 tuỳ thuộc vào các sự kiện sẽ xảy ra trong tương lai. Việc ước tính thường phải được sửa đổi khi các sự kiện đó phát sinh và những yếu tố không chắc chắn được giải quyết. Vì vậy, doanh thu của hợp đồng có thể tăng hay giảm ở từng thời kỳ.

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

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

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

Doanh thu bán bất động sản

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

Doanh thu từ hoạt động hợp tác 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 đầu tư; giá thành sản xuất của sản phẩm xây lắp bán trong năm và các chi phí khác được ghi nhận vào giá vốn hoặc ghi giảm giá vốn trong năm 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. Các chi phí vượt trên mức tiêu hao bình thường được ghi nhận ngay vào giá vốn theo nguyên tắc thận trọng.

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, chi phí lãi hợp tác kinh doanh 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 Tập đoàn 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 năm và hoàn nhập tài sản thuế thu nhập hoãn lại đã được ghi nhận từ các năm trước. Tập đoàn 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.

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 năm và hoàn nhập thuế thu nhập hoãn lại phải trả đã được ghi nhận từ các năm trước.

Tập đoàn chỉ bù trừ các tài sản thuế thu nhập hoãn lại và thuế thu nhập hoãn lại phải trả khi Tập đoàn có quyền hợp pháp được bù trừ giữa tài sản thuế thu nhập hiện hành với thuế thu nhập hiện hành phải nộp và các tài sản thuế thu nhập hoãn lại và thuế thu nhập hoãn lại phải trả 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 hiện hành của Tập đoàn đối với các hoạt động khác là 20%.

21. Nguyên tắc ghi nhận lãi trên cổ phiếu

Lãi cơ bản trên cổ phiếu được tính bằng cách lấy lợi nhuận hoặc lỗ phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông của Tập đoàn sau khi trừ đi phần Quỹ khen thưởng và phúc lợi được trích lập trong năm chia cho số lượng bình quân gia quyền của số cổ phiếu phổ thông đang lưu hành trong kỳ.

Lãi suy giảm trên cổ phiếu được tính bằng cách chia lợi nhuận hoặc lỗ sau thuế phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông của Tập đoàn (sau khi đã điều chỉnh cho cổ tức của cổ phiếu ưu đãi có quyền chuyển đổi) cho số lượng bình quân gia quyền của số cổ phiếu phổ thông đang lưu hành trong năm và số lượng bình quân gia quyền của cổ phiếu phổ thông sẽ được phát hành trong trường hợp tất cả các cổ phiếu phổ thông tiềm năng có tác động suy giảm đều được chuyển thành cổ phiếu phổ thông.

22. Ước tính kế toán trọng yếu

Việc lập báo cáo tài chính tuân thủ theo các 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 yêu cầu Hội đồng Quản trị và Ban Tổng Giám đốc phải có những ước tính và giả định ảnh hưởng đến số liệu về tài sản, nợ phải trả và việc trình bày các khoản nợ và tài sản tiềm tàng tại ngày kết thúc kỳ kế toán cũng như các số liệu về doanh thu và chi phí trong suốt kỳ kế toán.

Các ước tính và giả định thường xuyên được đánh giá dựa trên kinh nghiệm trong quá khứ và các yếu tố khác, bao gồm các giả định trong tương lai có ảnh hưởng trọng yếu tới báo cáo tài chính của Công ty và được Hội đồng Quản trị và Ban Tổng Giám đốc đánh giá là hợp lý.

23. 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 Tập đoàn. 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 Tập đoàn, 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.

24. Nguyên tắc trình bày tài sản, doanh thu, kết quả kinh doanh hợp nhất theo bộ phận

Bộ phận kinh doanh bao gồm bộ phận theo lĩnh vực kinh doanh và bộ phận theo khu vực địa lý.

Bộ phận theo lĩnh vực kinh doanh là một bộ phận có thể phân biệt được của Tập đoàn tham gia vào quá trình sản xuất hoặc cung cấp sản phẩm, dịch vụ riêng lẻ, một nhóm các sản phẩm hoặc các dịch vụ có liên quan mà bộ phận này có rủi ro và lợi ích kinh tế khác với các bộ phận kinh doanh khác.

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

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

1. Tiền và các khoản tương đương tiền	31/12/2025	01/01/2025
Tiền	**143.495.645.608**	**151.439.112.928**
Tiền mặt	15.828.542	836.618.593
Tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn	143.479.817.066	150.602.494.335
Các khoản tương đương tiền	**216.469.227.493**	**23.603.522.221**
Tiền gửi có kỳ hạn gốc không quá 3 tháng (*)	216.469.227.493	23.603.522.221
Cộng	**359.964.873.101**	**175.042.635.149**

(*) Các khoản tiền gửi có kỳ hạn gốc không quá 3 tháng tại các Ngân hàng TMCP với lãi suất dao động từ 3,0%/năm đến 4,55%/năm (tại ngày 31 tháng 12 năm 2024: từ 3,2%/năm đến 5,1%/năm).

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2025, một phần 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).

	01/01/2025			31/12/2025		01/01/2025	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá trị hợp lý	Giá gốc	Dự phòng	Giá trị ghi sổ	Giá trị ghi sổ
2. Các khoản đầu tư tài chính							
a. Chứng khoán kinh doanh							
Cổ phiếu Ngân hàng TMCP Công Thương Việt Nam (CTG)	2.863.432	-	2.863.432	2.863.432	-	2.863.432	-
Cộng	**2.863.432**	**-**	**2.863.432**	**2.863.432**	**-**	**2.863.432**	**-**

	31/12/2025		01/01/2025	
	Giá gốc	Giá trị ghi sổ	Giá gốc	Giá trị ghi sổ
b. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn				
b1. Ngắn hạn				
Tiền gửi có kỳ hạn còn lại trên 3 tháng đến 12 tháng (i)	89.245.188.957	89.245.188.957	98.359.890.579	98.359.890.579
b2. Dài hạn	89.245.188.957	89.245.188.957	98.359.890.579	98.359.890.579
Tiền gửi có kỳ hạn còn lại trên 12 tháng	-	-	800.000.000	800.000.000
Cộng	**-**	**-**	800.000.000	800.000.000
	89.245.188.957	**89.245.188.957**	**99.159.890.579**	**99.159.890.579**

(i) Các khoản tiền gửi có kỳ hạn gốc hay kỳ hạn còn lại trên 3 tháng đến 12 tháng tại các Ngân hàng TMCP với mức lãi suất dao động từ 3,2%/năm đến 5,5%/năm (tại ngày 31 tháng 12 năm 2024: từ 3,8%/năm đến 5,5%/năm). Tại ngày 31 tháng 12 năm 2025, toàn bộ khoản tiền gửi có kỳ hạn này đang được thế chấp để đảm bảo cho các khoản vay tại các Ngân hàng TMCP (xem thuyết minh số V.21).

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

(i) Theo Biên bản họp, Nghị quyết HĐQT và hợp đồng chuyển nhượng của Công ty Cổ phần Thương Tín Tàu Cuốc (công ty Con) đã hoàn tất việc chuyển nhượng toàn bộ 1.980.500 cổ phần tương ứng với 8,08% tỷ lệ sở hữu tại Công ty Cổ phần May Tiến Phát cho Công ty TNHH Đầu tư Kinh doanh An Việt với giá trị chuyển nhượng là 34.254.728.000 VND và công ty Con này đã thu được toàn bộ giá trị chuyển nhượng trên. Từ đó, giảm tỷ lệ sở hữu của Tập đoàn trong Công ty Cổ phần May Tiến Phát từ 26,59% xuống còn 18,51% và Công ty Cổ phần May Tiến Phát không còn là công ty liên kết của Tập đoàn.

(ii) Theo các Nghị quyết HĐQT và các hợp đồng chuyển nhượng, Tập đoàn đã hoàn tất việc chuyển nhượng cổ phần tương ứng với 1,412% tỷ lệ sở hữu tại Công ty Cổ phần Toàn Hải Vân cho Công ty Cổ phần Thương Tín Tàu Cuốc (công ty Con), với giá trị chuyển nhượng là 95.370.998.400 VND. Và chuyển nhượng cổ phần tương ứng với 1,7% tỷ lệ sở hữu tại Công ty Cổ phần Toàn Hải Vân cho Công ty Cổ phần Đầu tư Tín Nghĩa - Á Châu, với giá trị chuyển nhượng là 114.543.967.000 VND. Từ đó, tỷ lệ sở hữu của Tập đoàn tại Công ty Cổ phần Toàn Hải Vân giảm từ 10,05% xuống còn 8,35%. Tập đoàn đã thu toàn bộ giá trị chuyển nhượng trên.

(iii) Theo Nghị quyết HĐQT và Hợp đồng nhận chuyển nhượng, Tập đoàn đã hoàn tất việc nhận chuyển nhượng 0,68% cổ phần trong Công ty Cổ phần Khai Thác và Quản lý Khu Công Nghiệp Đặng Huỳnh từ Công ty Cổ phần Khu Công nghiệp Thành Thành Công với giá trị chuyển nhượng là 16.506.966.000 VND. Đồng thời, sau đó Công ty đã hoàn tất việc chuyển nhượng lại số cổ phần tương ứng với 0,19% tỷ lệ sở hữu tại đơn vị này cho Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Bất động sản Đông Sài Gòn (công ty Con sở hữu 100%), với giá trị chuyển nhượng là 4.562.150.000 VND. Từ đó, tỷ lệ sở hữu của Tập đoàn tại Công ty Cổ phần Khai Thác và Quản Lý Khu Công Nghiệp Đặng Huỳnh tăng từ 7,06% lên 7,74%.

(iv) Theo Nghị quyết HĐQT và hợp đồng chuyển nhượng, Tập đoàn đã hoàn tất việc chuyển nhượng cổ phần tương ứng với 9,92% tỷ lệ sở hữu tại Công ty Cổ phần Thương mại Xây dựng Phước Tân cho Công ty Cổ phần Khu Công nghiệp Thành Thành Công, với giá trị chuyển nhượng là 218.625.750.000 VND. Theo đó, tỷ lệ sở hữu của Công ty vào Công ty Cổ phần Thương mại Xây dựng Phước Tân giảm từ 11,33% xuống còn 1,41% và đã ghi nhận khoản lợi nhuận với giá trị 63.373.705.500 VND vào doanh thu hoạt động tài chính trong năm. Công ty đã thu được toàn bộ giá trị chuyển nhượng trên.

Giá trị hợp lý tại thời điểm ngày 31 tháng 12 năm 2025 và 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 thống nhất về phương pháp xác định giá trị hợp lý của từng khoản mục đầu tư. Do vậy, Tập đoàn trình bày giá trị hợp lý của các khoản đầu tư vào các 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 lần lượt theo phương pháp vốn chủ và phương pháp giá gốc trừ dự phòng suy giảm.

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

	Hoạt động chính	Tỉnh trạng	31/12/2025				01/01/2025			
			Tỷ lệ sở hữu (%)	Tỷ lệ biểu quyết (%)	Giá gốc (VND)	Giá trị theo phương pháp vốn chủ sở hữu (VND)	Tỷ lệ sở hữu (%)	Tỷ lệ biểu quyết (%)	Giá gốc (VND)	Giá trị theo phương pháp vốn chủ sở hữu (VND)
c.1. Đầu tư vào công ty liên kết										
Công ty Cổ phần May Tiến Phát (i)	Bất động sản và dịch vụ thương mại	Đang hoạt động	-	-	-	-	26,58	26,59	99.506.649.000	79.230.350.571
Cộng					-	-			99.506.649.000	79.230.350.571

c.2. Đầu tư vào đơn vị khác	31/12/2025				01/01/2025			
	Tỷ lệ sở hữu (%)	Giá gốc (VND)	Dự phòng (VND)		Tỷ lệ sở hữu (%)	Giá gốc (VND)	Dự phòng (VND)
Công ty Cổ phần Toàn Hải Vân (ii)	Đang hoạt động	8,35	564.102.099.726	-		10,05	678.606.600.000	-
Công ty Cổ phần Khai thác và Quản lý Khu công nghiệp Đặng Huỳnh (iii)	Đang hoạt động	7,74	225.601.346.000	-		7,06	209.092.600.000	-
Công ty Cổ phần May Tiến Phát (i)	Đang hoạt động	18,51	65.252.232.000	(54.697.003.731)		-	-	-
Công ty Cổ phần Thương mại và Xây dựng Phước Tân (iv)	Đang hoạt động	1,41	22.081.940.500	-		11,33	177.333.985.000	-
Công ty Cổ phần Nội thất 68	Đang hoạt động	6,61	1.600.000.000	(1.600.000.000)		6,61	1.600.000.000	(1.600.000.000)
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Hưng Anh	Đang hoạt động	0,62	14.951.584	(14.951.584)		0,62	14.951.584	(14.951.584)
Cộng			**878.652.569.810**	**(56.311.955.315)**			**1.066.648.136.584**	**(1.614.951.584)**

3. Phải thu của khách hàng ngắn hạn

	31/12/2025		01/01/2025	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
Phải thu khách hàng là các bên liên quan (xem thuyết minh IX.3)	33.215.068.853	-	69.010.192.311	-
Công ty TNHH MTV Dịch vụ Công ích Quận 4 (1)	23.909.892.689	-	23.909.892.689	-
Công ty Cổ phần Nhà Hòa Bình (2)	48.070.260.567	-	17.247.954.630	-
Các khách hàng khác (3)	68.936.175.613	(10.956.624.593)	141.688.366.602	(7.715.093.571)
Cộng	**174.131.397.722**	**(10.956.624.593)**	**251.856.406.232**	**(7.715.093.571)**

(1) 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 cấn 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.

(2) Khoản phải thu Công ty Cổ phần Nhà Hòa Bình liên quan đến tiền thuê mặt bằng tại Toà nhà TTC Plaza Bình Thạnh.

(3) Số dư này chủ yếu thể hiện các khoản phải thu từ đợt thanh toán cuối cùng của các hợp đồng chuyển nhượng bất động sản của các dự án chưa hoàn tất giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và sở hữu nhà ở.

4. Trả trước cho người bán

	31/12/2025		01/01/2025	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
a. Ngắn hạn	**1.075.457.805.586**	**(2.500.000.000)**	**550.359.936.010**	**-**
Trả trước cho người bán là các bên liên quan (xem thuyết minh IX.3) (1)	518.641.825.056	-	25.685.378.781	-
Công ty Cổ phần Nội thất 68 (2)	152.227.000.000	-	410.888.181.800	-
Công ty TNHH Đầu tư Kinh doanh An Việt (3)	358.085.000.000	-	-	-
Các nhà cung cấp khác	46.503.980.530	(2.500.000.000)	113.786.375.429	-
b. Dài hạn	**394.613.836.690**	**(500.000.000)**	**397.367.546.202**	**-**
Công ty Cổ phần Toàn Hải Vân (bên liên quan, xem thuyết minh IX.3) (4)	145.481.128.568	-	145.481.128.568	-
Công ty TNHH Đầu tư Sabeco HP (5)	227.355.785.711	-	227.355.785.711	-
Các nhà cung cấp khác	21.776.922.411	(500.000.000)	24.530.631.923	-
Cộng	**1.470.071.642.276**	**(3.000.000.000)**	**947.727.482.212**	**-**

(1) Trong đó đang bao gồm: khoản ứng trước cho Công ty Cổ phần May Tiến Phát theo Hợp đồng hứa chuyển nhượng và hứa nhận chuyển nhượng cổ phần để nhận chuyển nhượng 51% vốn điều lệ tại Công ty Cổ phần Đầu tư Tín Nghĩa - Á Châu. Số dư còn ứng trước tại ngày 31/12/2025 là: 498.610.000.000 VND.

(2) Khoản ứng trước cho Công ty Cổ phần Nội thất 68 theo Hợp đồng hứa chuyển nhượng và nhận chuyển nhượng cổ phần để nhận chuyển nhượng 32,54% vốn điều lệ tại Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Tân Sơn Nhất. Số dư còn ứng trước tại ngày 31/12/2025 là: 152.227.000.000 VND.

4. Trả trước cho người bán (tiếp theo)

(3) Khoản ứng trước cho Công ty TNHH Đầu tư Kinh doanh An Việt theo Hợp đồng hứa chuyển nhượng và nhận chuyển nhượng cổ phần để nhận chuyển nhượng 36,63% vốn điều lệ tại Công ty Cổ phần Đầu tư Tín Nghĩa - Á Châu. Số dư còn ứng trước tại ngày 31/12/2025 là: 358.085.000.000 VND. Đến thời điểm lập báo cáo này, Tập đoàn đã nhận chuyển nhượng thành công 19.778.300 cổ phần tương ứng với 36,63% vốn điều lệ của Công ty Cổ phần Đầu tư Tín Nghĩa - Á Châu . Từ đó Công ty Cổ phần Đầu tư Tín Nghĩa - Á Châu trở thành công ty liên kết của Tập đoàn.

(4) Khoản trả trước cho Công ty Cổ phần Toàn Hải Vân theo Hợp đồng chuyển nhượng để nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất thuộc dự án Khu phức hợp Vịnh Đầm, đặc khu Phú Quốc, tỉnh An Giang (mới).

(5) 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 Xóm Chiếu, thành phố Hồ Chí Minh (mới).

5. Phải thu về cho vay

	31/12/2025		01/01/2025	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
a. Ngắn hạn	**887.024.223.300**	**(6.525.694.445)**	**1.700.033.232.475**	**-**
Phải thu về cho vay là các bên liên quan (xem thuyết minh IX.3) (1)	780.950.138.698	-	1.073.399.038.030	-
Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Tân Sơn Nhất (2)	97.708.390.157	-	62.275.000.000	-
Công ty TNHH Đầu tư Kinh doanh An Việt	-	-	384.833.500.000	-
Công ty Cổ phần Thực phẩm CJ Cầu Tre	-	-	156.000.000.000	-
Các tổ chức khác	8.365.694.445	(6.525.694.445)	23.525.694.445	-
b. Dài hạn	**10.000.000.000**	**-**	**8.580.000.000**	**-**
Công ty Cổ phần Đầu tư Thành Thành Công (bên liên quan, xem thuyết minh IX.3)	10.000.000.000	-	8.580.000.000	-
Cộng (*)	**897.024.223.300**	**(6.525.694.445)**	**1.708.613.232.475**	**-**

(1) Khoản cho Công ty Cổ phần May Tiến Phát vay theo các hợp đồng vay vốn và các phụ lục đính kèm. Số dư tại ngày 31/12/2025 là 780.950.138.698 VND.

(2) Khoản cho Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Tân Sơn Nhất vay theo các hợp đồng vay vốn và các phụ lục đính kèm. Thời hạn cho vay: 12 tháng. Số dư tại ngày 31/12/2025 là 97.708.390.157 VND.

(*) Trong đó, khoản cho Công ty Cổ phần May Tiến Phát, Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Tân Sơn Nhất đang được đảm bảo bằng cổ phần của một bên liên quan và toàn bộ lợi nhuận được phân chia từ dự án của một bên liên quan.

Tất cả các khoản cho vay trên có lãi suất dao động từ 7,5%/năm đến 11,5%/năm (tại ngày 31 tháng 12 năm 2024: từ 6,0%/năm đến 12,0%/năm).

6. Phải thu khác

	31/12/2025		01/01/2025	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
a. Ngắn hạn	**621.682.416.949**	**(23.977.538.499)**	**697.134.695.950**	**(4.604.229.924)**
Tạm ứng cho nhân viên	56.923.543.424	-	50.660.973.157	-
Ký quỹ, ký cược	20.817.000.000	-	792.400.000	-
Phải thu về lãi tiền gửi, lãi cho vay (1)	127.507.968.109	-	326.824.877.896	-
Phải thu lãi hợp tác kinh doanh	12.169.078.049	-	694.707.060	-
Phải thu cổ tức, lợi nhuận được chia	-	-	11.130.000.000	-
Phải thu uỷ thác đầu tư	36.503.652.227	-	38.603.753.916	-
Phải thu góp vốn hợp tác kinh doanh (2)	86.848.712.127	-	118.538.309.009	-
Phải thu từ thanh lý hợp đồng (3)	225.577.687.844	-	-	-
Các khoản phải thu khác	55.334.775.169	(23.977.538.499)	149.889.674.912	(4.604.229.924)
b. Dài hạn	**2.031.790.157.329**	**-**	**1.581.764.680.778**	**-**
Phải thu góp vốn hợp tác kinh doanh (2)	1.851.414.296.460	-	1.379.394.727.767	-
Đặt cọc để thực hiện dự án (4)	42.000.000.000	-	42.000.000.000	-
Ký cược, ký quỹ (5)	138.375.860.869	-	160.369.953.011	-
Cộng (*)	**2.653.472.574.278**	**(23.977.538.499)**	**2.278.899.376.728**	**(4.604.229.924)**
(*) Trong đó:				
Phải thu khác là các bên liên quan (xem thuyết minh IX.3)	2.106.345.122.432	-	1.733.936.416.456	-
Phải thu các đối tượng khác	547.127.451.846	(23.977.538.499)	544.962.960.272	(4.604.229.924)
Cộng	**2.653.472.574.278**	**(23.977.538.499)**	**2.278.899.376.728**	**(4.604.229.924)**

(1) Đến ngày lập báo cáo này, trong tổng số dư lãi cho vay luỹ kế tính đến ngày 31/12/2025, các bên đi vay đã thanh toán cho Tập đoàn số tiền là 50.224.431.196 VND. Số dư lãi cho vay còn lại liên quan đến Công ty Cổ phần May Tiến Phát, Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Tân Sơn Nhất được đảm bảo bằng toàn bộ lợi nhuận được phân chia từ dự án của một bên liên quan.

(2) Trong đó, đang bao gồm:

Khoản đầu tư hợp tác với Công ty Cổ phần Toàn Hải Vân theo các Thỏa thuận Hợp tác góp vốn đầu tư để phát triển dự án Khu phức hợp Vịnh Đầm tại tổ 11, ấp Suối Lớn, xã Dương Tơ, đặc khu Phú Quốc, tỉnh An Giang (mới). Số dư vốn góp tại ngày 31/12/2025 là: 215.769.230.775 VND.

Khoản đầu tư hợp tác với Công ty Cổ phần Toàn Hải Vân theo Thoả thuận Hợp tác góp vốn đầu tư khu phức hợp Vịnh Đầm tọa lạc tại đặc khu Phú Quốc, tỉnh An Giang (mới). Công ty đã sử dụng toàn bộ nguồn thu từ phát hành trái phiếu để thực hiện hợp tác đầu tư dự án trên. Vì vậy, hai bên đã thoả 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 31/12/2025 là 1.281.699.112.034 VND.

Khoản đầu tư hợp tác với Công ty Cổ phần May Tiến Phát theo Hợp đồng hợp tác kinh doanh dự án Khu dân cư, dịch vụ và du lịch Cù Lao - Tân Vạn tọa lạc tại phường Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai (mới). Thời hạn hợp tác kinh doanh là 5 năm kể từ ngày ký Hợp đồng. Số dư vốn góp tại ngày 31/12/2025 là: 289.000.000.000 VND.

6. Phải thu khác (tiếp theo)

(3) Trong đó, đang bao gồm:

Khoản phải thu Công ty Cổ phần Nội Thất 68 từ thanh lý Hợp đồng hứa chuyển nhượng, hứa nhận chuyển nhượng vốn góp để nhận chuyển nhượng tại Công ty TNHH Đầu tư Kinh doanh An Việt theo Thỏa thuận chấp dứt hợp đồng ngày 15/4/2025. Số dư còn phải thu tại ngày 31/12/2025 là: 25.109.000.000 VND. Đến thời điểm lập báo cáo này, Tập đoàn đã thu toàn bộ công nợ này.

Khoản phải thu Công ty Cổ phần Nội thất 68 phát sinh từ thanh lý Hợp đồng thi công xây dựng dự án Trung tâm Cao ốc Phức hợp Nguyễn Kim Đà Nẵng theo biên bản thanh lý ngày 12/02/2025 và bản sửa đổi đính kèm. Số dư còn phải thu tại ngày 31/12/2025 là 105.950.000.000 VND.

Khoản phải thu Công ty Cổ phần May Tiến Phát từ thanh lý sàn thương mại đã thuê thuộc tòa nhà chung cư Jamona Heights theo thỏa thuận thanh lý ngày 05/6/2024. Số tiền còn phải thu tại ngày 31/12/2025 là: 94.518.687.844 VND. Số dư phải thu này đang được đảm bảo bằng cổ phần của một bên liên quan.

(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 (cũ), thành phố Hồ Chí Minh.

(5) Trong đó, đang bao gồm khoản đặt cọc cho Công ty Cổ phần Xây dựng Thương mại và Xuất nhập khẩu Thái Tôn với giá trị là 135.216.114.119 VND để thuê kho tại 301 đường ĐT 743, phường Bình Hòa, thành phố Hồ Chí Minh (mới). Thời hạn cho thuê là 7 năm.

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐỊA ỐC SÀI GÒN THƯƠNG TÍN

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025

Mẫu số B 09 - DN

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

7. Dự phòng phải thu khó đòi

	31/12/2025		01/01/2025	
	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi
- Tổng giá trị các khoản phải thu, trả trước người bán quá hạn thanh toán hoặc chưa quá hạn nhưng khó có khả năng thu hồi	**45.073.872.510**	**614.014.973**	**16.751.175.952**	**4.431.852.457**
Công ty TNHH Tư vấn Thiết kế Xây dựng Hưng Đức	2.153.168.926	-	2.153.168.926	-
Công ty Cổ phần Đầu tư Tấn Hưng	9.345.881.151	-	9.345.881.151	-
Bà Lê Thị Giàu	5.121.000.000	-	5.121.000.000	-
Công ty Cổ phần Đầu tư Kiến trúc Xây dựng Toàn Thịnh Phát	13.386.802.692	-		Không có khả năng thu hồi
Các đối tượng khác	13.869.109.908	-		Không có khả năng thu hồi
Các đối tượng khác	1.197.909.833	614.014.973	614.014.973	Khoản phải thu quá hạn từ 6 tháng đến 1 năm

	31/12/2025		01/01/2025	
	Đối tượng nợ	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi	Đối tượng nợ
Khoản phải thu quá hạn trên 3 năm	2.153.168.926		-	Khoản phải thu quá hạn trên 3 năm
Khoản phải thu quá hạn trên 3 năm	9.345.881.151		2.803.764.345	Khoản phải thu quá hạn từ 2 năm đến 3 năm
Khoản phải thu quá hạn trên 3 năm	5.121.000.000		1.536.300.000	Khoản phải thu quá hạn từ 2 năm đến 3 năm
Khoản phải thu không có khả năng thu hồi				
Khoản phải thu không có khả năng thu hồi				
Các khoản phải thu quá hạn từ 2 - 3 năm và các khoản phải thu quá hạn trên 3 năm	131.125.875		91.788.112	Khoản phải thu quá hạn từ 6 tháng đến 1 năm

Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành các Báo cáo tài chính.

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐỊA ỐC SÀI GÒN THƯƠNG TÍN

Mẫu số B 09 - DN/HN

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

8. Hàng tồn kho

	31/12/2025		01/01/2025	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
Nguyên liệu, vật liệu	276.107.584	-	293.963.501	-
Công cụ, dụng cụ	1.094.396	-	1.185.286.042	(980.414.648)
Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang (i)	2.674.517.168.751	(6.571.109.430)	2.260.541.555.237	-
Hàng hóa bất động sản (ii)	824.869.017.204	-	1.076.165.963.014	-
Cộng	**3.499.663.387.935**	**(6.571.109.430)**	**3.338.186.767.794**	**(980.414.648)**

(i) Trong năm, Tập đoàn đã vốn hóa chi phí lãi vay với tổng số tiền là 38.209.733.267 VND vào bất động sản dở dang (cho năm 2024 là 16.765.516.159 VND). Các khoản chi phí đi vay này liên quan đến các khoản vay nhằm tài trợ cho việc xây dựng và phát triển các dự án bất động sản đang triển khai của Tập đoàn.

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

Lý do trích lập dự phòng là do giá trị thuần có thể thực hiện được của các sản phẩm Nhà ở xã hội còn lại thuộc dự án Jamona City thấp hơn giá thành với giá trị là 1.848.873.950 VND và chi phí dở dang của một số hạng mục dự án đã tạm ngưng là 4.722.235.480 VND.

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2025, 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	**31/12/2025**	**01/01/2025**
Dự án Charmington Dragonic	600.055.521.537	599.988.019.537
Các công trình, dự án khác	13.014.541.491	12.349.047.694
Cộng	**613.070.063.028**	**612.337.067.231**

Các công trình, dự án trên đã chậm tiến độ thực hiện dự án nên được phân loại từ chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang ngắn hạn qua.

Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành các Báo cáo tài chính hợp nhất

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐỊA ỐC SÀI GÒN THƯƠNG TÍN

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025

Mẫu số B 09 - DN/HN

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

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	571.064.990	2.231.363.023	11.143.062.875	**13.945.490.888**
Mua trong năm	*861.481.481*	-	*48.400.000*	***909.881.481***
Chuyển từ thuê tài chính	-	*2.536.092.728*	-	**2.536.092.728**
Thanh lý, nhượng bán	-	-	*(68.121.818)*	***(68.121.818)***
Số dư cuối năm	1.432.546.471	4.767.455.751	11.123.341.057	**17.323.343.279**
Giá trị hao mòn lũy kế				
Số dư đầu năm	571.064.990	1.663.636.037	10.902.571.705	**13.137.272.732**
Khấu hao trong năm	*41.599.683*	*542.421.493*	*101.275.445*	**685.296.621**
Chuyển từ thuê tài chính	-	*1.026.513.720*	-	***1.026.513.720***
Thanh lý, nhượng bán	-	-	*(68.121.818)*	***(68.121.818)***
Số dư cuối năm	612.664.673	3.232.571.250	10.935.725.332	**14.780.961.255**
Giá trị còn lại				
Số dư đầu năm	-	567.726.986	240.491.170	**808.218.156**
Số dư cuối năm	819.881.798	1.534.884.501	187.615.725	**2.542.382.024**

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

* Nguyên giá tài sản cố định hữu hình cuối năm đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng: 12.022.254.592 VND.

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐỊA ỐC SÀI GÒN THƯƠNG TÍN

Mẫu số B 09 - DN/HN

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

11. Tài sản cố định vô hình

Khoản mục	Quyền thuê đất (*)	Phần mềm	Tổng cộng
Nguyên giá			
Số dư đầu năm	119.454.114.181	21.979.657.116	**141.433.771.297**
Số dư cuối năm	119.454.114.181	21.979.657.116	**141.433.771.297**
Giá trị hao mòn lũy kế			
Số dư đầu năm	29.681.954.093	14.847.069.364	**44.529.023.457**
Khấu hao trong năm	*3.684.959.820*	*2.270.900.027*	***5.955.859.847***
Số dư cuối năm	33.366.913.913	17.117.969.391	**50.484.883.304**
Giá trị còn lại			
Số dư đầu năm	89.772.160.088	7.132.587.752	**96.904.747.840**
Số dư cuối năm	86.087.200.268	4.861.687.725	**90.948.887.993**

(*) Là Quyền thuê đất tại Công ty Cổ phần Mai Lan (công ty Con của Tập đoàn) tại thời điểm mua công ty Con. Và được phân bổ vào chi phí tương ứng với thời gian thuê.

- 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: 5.863.088.000 VND.

12. Tăng, giảm bất động sản đầu tư

Bất động sản đầu tư cho thuê

Khoản mục	Nhà cửa, vật kiến trúc	Tổng cộng
Nguyên giá		
Số dư đầu năm	865.371.722.010	**865.371.722.010**
Mua mới trong năm	*896.662.463.805*	***896.662.463.805***
Chuyển từ hàng tồn kho	*13.208.804.402*	**13.208.804.402**
Giảm khác	*(594.199.618)*	**(594.199.618)**
Số dư cuối năm	1.774.648.790.599	**1.774.648.790.599**
Giá trị hao mòn lũy kế		
Số dư đầu năm	155.260.994.253	**155.260.994.253**
Khấu hao trong năm	*61.391.389.198*	***61.391.389.198***
Số dư cuối năm	216.652.383.451	**216.652.383.451**
Giá trị còn lại		
Số dư đầu năm	710.110.727.757	**710.110.727.757**
Số dư cuối năm	1.557.996.407.148	**1.557.996.407.148**

Giá trị còn lại của bất động sản đầu tư đã dùng để thế chấp, cầm cố đảm bảo các khoản vay: 868.433.189.726 VND (tại Ngân hàng TMCP Sài gòn Thương Tín, xem thuyết minh V.21 Vay và nợ thuê tài chính).

Trong năm 2025, doanh thu phát sinh từ bất động sản đầu tư cho thuê là 309.792.145.840 VND (năm 2024 là 102.179.134.649 VND). Chi phí trực tiếp phát sinh từ hoạt động cho thuê bất động sản đầu tư trong năm 2025 là 137.860.751.778 VND (tại ngày 31 tháng 12 năm 2024 là 65.371.202.319 VND).

Đến thời điểm lập báo cáo này, Tập đoàn 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 2025 chưa được trình bày trên Bản thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất này.

13. Chi phí trả trước

	31/12/2025	01/01/2025
a. Ngắn hạn	**2.039.305.612**	**12.290.668.571**
Công cụ, dụng cụ	1.559.282.980	891.929.219
Chi phí thuê đất, mặt bằng	-	11.213.598.000
Chi phí trả trước khác	480.022.632	185.141.352
b. Dài hạn	**541.045.028.787**	**274.934.932.955**
Chi phí môi giới, nhà mẫu	275.277.190.125	241.768.439.238
Chi phí thuê đất, mặt bằng (i)	168.044.091.081	26.699.296.174
Chi phí thuê lại quyền sử dụng đất (ii)	90.575.539.796	-
Công cụ, dụng cụ	4.000.253.554	4.291.162.606
Chi phí trả trước khác	3.147.954.231	2.176.034.937
Cộng	**543.084.334.399**	**287.225.601.526**

(i) Chi phí thuê đất, thuê mặt bằng tại các dự án với thời hạn thuê từ 10 năm đến 42 năm.

(ii) Đây là khoản thuê lại Quyền sử dụng đất với Công ty Cổ phần Khu Công nghiệp Thành Thành Công, mục đích để triển khai các hoạt động sản xuất kinh doanh. Thời hạn thuê đến ngày 26/12/2058. Các quyền sử dụng đất này đang dùng để thế chấp cho khoản vay Ngân hàng TMCP Sài Gòn Thương Tín (xem thuyết minh số V.21 - Vay và nợ thuê tài chính).

14. Lợi thế thương mại

Khoản mục	Giá trị (VND)
Nguyên giá	
Số dư đầu năm	143.694.480.800
Số dư cuối năm	143.694.480.800
Giá trị hao mòn lũy kế	
Số dư đầu năm	96.500.049.465
Phân bổ trong năm	*13.484.123.239*
Số dư cuối năm	109.984.172.704
Giá trị còn lại	
Số dư đầu năm	47.194.431.335
Số dư cuối năm	33.710.308.096

15. Phải trả người bán ngắn hạn

	31/12/2025		01/01/2025	
	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)	34.808.811.896	34.808.811.896	69.798.469.513	69.798.469.513
Công ty Cổ phần Xây dựng Coteccons	153.390.659.853	153.390.659.853	111.129.853.027	111.129.853.027
Công ty Cổ Phần Xây Dựng Và Kết Cấu Thép Đại Tín	30.277.425.019	30.277.425.019	28.328.785.207	28.328.785.207
Công ty Cổ phần Nội thất 68	-	-	47.093.792.405	47.093.792.405
Công ty TNHH Đầu tư và Xây dựng Unicons	-	-	47.093.792.405	47.093.792.405
Các nhà cung cấp khác	42.222.018.237	42.222.018.237	149.803.001.717	149.803.001.717
Cộng	**260.698.915.005**	**260.698.915.005**	**453.247.694.274**	**453.247.694.274**

16. Người mua trả tiền trước

	31/12/2025	01/01/2025
a. Ngắn hạn	**530.618.869.955**	**497.005.003.586**
Người mua trả tiền trước là các bên liên quan (xem thuyết minh IX.3)	112.612.368.352	74.732.893.634
Công ty Cổ phần Xây dựng và Kết cấu Thép Đại Tín (1)	127.300.000.000	57.000.000.000
Công ty Cổ phần Nội thất 68	-	142.720.245.715
Các khách hàng khác (2)	290.706.501.603	222.551.864.237
b. Dài hạn	**145.096.748.450**	**145.096.748.450**
Công ty Cổ phần Toàn Hải Vân (bên liên quan, xem thuyết minh IX.3) (3)	145.096.748.450	145.096.748.450
Cộng	**675.715.618.405**	**642.101.752.036**

(1) Khoản nhận trả trước từ Công ty Cổ phần Kết cấu thép Đại Tín theo Hợp đồng mua bán 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. Đến ngày 31/12/2025, Tập đoàn nhận trả trước là 127.300.000.000 VND.

(2) Số dư này chủ yếu là 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 Tập đoàn. Tập đoàn sẽ bàn giao nhà và căn hộ cho khách hàng sau khi hoàn thành xây dựng và ghi nhận doanh thu tương ứng.

(3) Khoản nhận trả trước từ Công ty Cổ phần Toàn Hải Vân theo Hợp đồng cho thuê mặt bằng tại tầng thương mại dự án khu nhà ở Phú Mỹ, thời hạn thuê 24 năm. Tổng giá trị Công ty Cổ phần Toàn Hải Vân cần thanh toán theo Hợp đồng là 177.340.189.815 VND. Đến ngày 31/12/2025, Tập đoàn đã nhận trả trước với số tiền 145.096.748.450 VND.

17. Thuế và các khoản phải nộp/phải thu Nhà nước

	01/01/2025	Số phải nộp trong năm	Số đã thực nộp trong kỳ/khấu trừ trong năm	31/12/2025
a. Phải nộp				
Thuế giá trị gia tăng	2.802.051.123	9.980.842.575	10.916.233.014	1.866.660.684
Thuế thu nhập doanh nghiệp	25.191.256.306	26.354.653.454	26.952.772.524	24.593.137.236
Thuế thu nhập cá nhân	2.382.391.706	7.806.610.315	8.382.995.119	1.806.006.902
Thuế nhà đất, tiền thuê đất	-	9.742.373.351	9.742.373.351	-
Các loại thuế khác	765.694.197	906.241.882	1.642.510.940	29.425.139
Cộng	**31.141.393.332**	**54.790.721.577**	**57.636.884.948**	**28.295.229.961**
b. Phải thu				
Thuế thu nhập cá nhân nộp thừa	693.191	-	-	693.191
Thuế thu nhập doanh nghiệp nộp thừa	-	-	91.000.000	91.000.000
Thuế nhà đất, tiền thuê đất	3.709.786.900	18.123.886.852	15.852.092.854	1.437.992.902
Cộng	**3.710.480.091**	**18.123.886.852**	**15.943.092.854**	**1.529.686.093**

c. Khấu trừ	**01/01/2025**	**Tăng trong năm**	**Giảm trong năm**	**31/12/2025**
Thuế giá trị gia tăng	156.637.350.337	73.285.730.366	91.956.755.240	137.966.325.463
Cộng	**156.637.350.337**	**73.285.730.366**	**91.956.755.240**	**137.966.325.463**

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐỊA ỐC SÀI GÒN THƯƠNG TÍN

Mẫu số B 09 - DN/HN

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

18. Chi phí phải trả

	31/12/2025	01/01/2025
a. Ngắn hạn	**366.712.715.867**	**374.076.609.960**
Chi phí xây dựng	241.024.212.408	236.881.726.284
Chi phí bồi thường thuộc dự án Charmington Dragonic	38.282.833.530	38.282.833.530
Chi phí lãi vay phải trả	50.524.890.445	56.693.325.274
Chi phí phải trả khác	36.880.779.484	42.218.724.872
b. Dài hạn	**69.487.059.998**	**86.016.987.675**
Chi phí thuê đất và chia lợi nhuận cố định (*)	69.487.059.998	86.016.987.675
Cộng	**436.199.775.865**	**460.093.597.635**

(*) 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 có liên quan đến phần dự án Charmington La Pointe đã hoàn thành và đưa vào cho thuê.

19. Doanh thu chưa thực hiện

	31/12/2025	01/01/2025
a. Ngắn hạn	**120.900.553.488**	**104.241.269.512**
Lợi nhuận chưa thực hiện	-	11.426.936.960
Tiền cho thuê nhận trước (i)	120.900.553.488	92.814.332.552
b. Dài hạn	**989.897.336.225**	**61.856.443.900**
Tiền cho thuê nhận trước (i)	989.897.336.225	61.856.443.900
Cộng	**1.110.797.889.713**	**166.097.713.412**

(i) Đây là tiền cho thuê nhận trước phát sinh từ cho thuê bất động sản đầu tư của Tập đoàn.

20. Phải trả khác

	31/12/2025	01/01/2025
a. Ngắn hạn	**575.959.210.465**	**684.109.627.335**
Tiền đặt cọc nhận từ khách hàng (i)	430.614.667.463	442.910.465.994
Các khoản được chi hộ	80.192.130.271	139.856.014.647
Cổ tức, lãi vay phải trả	21.632.429.755	52.961.424.228
Quỹ bảo trì chung cư	19.348.890.344	25.848.106.963
Nhận góp vốn hợp tác kinh doanh	9.021.540.421	9.021.540.421
Nhận ký quỹ, ký cược	4.889.040.315	4.083.911.933
Các khoản phải trả, phải nộp khác	10.260.511.896	9.428.163.149
b. Dài hạn	**130.767.611.032**	**137.433.905.894**
Nhận ký quỹ, ký cược	130.767.611.032	137.433.905.894
Cộng (*)	**706.726.821.497**	**821.543.533.229**
(*) Trong đó:		
Phải trả khác là các bên liên quan (xem thuyết minh IX.3)	112.077.173.024	224.128.519.893
Phải trả các đối tượng khác	594.649.648.473	597.415.013.336
Cộng	**706.726.821.497**	**821.543.533.229**

(i) Chủ yếu là tiền nhận đặt cọc mua các sản phẩm bất động sản từ các dự án của Tập đoàn.

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐỊA ỐC SÀI GÒN THƯƠNG TÍN

Mẫu số B 09 - DN/HN

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

21. Vay và nợ thuê tài chính

	31/12/2025		01/01/2025	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
a. Vay ngắn hạn	**798.213.315.150**	**798.213.315.150**	**1.263.859.413.965**	**1.263.859.413.965**
Vay từ các cá nhân và tổ chức khác (1)	367.420.139.436	367.420.139.436	565.342.126.842	565.342.126.842
Vay từ các bên liên quan (2)	173.692.839.000	173.692.839.000	459.958.886.180	459.958.886.180
Vay từ các Ngân hàng (3)	257.100.336.714	257.100.336.714	238.558.400.943	238.558.400.943
b. Vay dài hạn đến hạn trả	**487.264.996.140**	**487.264.996.140**	**345.888.623.760**	**345.888.623.760**
Vay từ các Ngân hàng (3)	487.264.996.140	487.264.996.140	345.724.090.445	345.724.090.445
Nợ thuê tài chính dài hạn	-	-	164.533.315	164.533.315
c. Vay dài hạn	**2.900.369.680.797**	**2.900.369.680.797**	**2.066.129.238.381**	**2.066.129.238.381**
Vay từ các Ngân hàng (3)	2.050.369.680.797	2.050.369.680.797	1.212.129.238.381	1.212.129.238.381
Vay từ cá nhân và tổ chức	-	-	4.000.000.000	4.000.000.000
Trái phiếu (4)	850.000.000.000	850.000.000.000	850.000.000.000	850.000.000.000
Cộng	**4.185.847.992.087**	**4.185.847.992.087**	**3.675.877.276.106**	**3.675.877.276.106**

(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 8,0%/năm đến 10,5%/năm (tại ngày 31 tháng 12 năm 2024: từ 4,4%/năm đến 11,7%/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 Thành Thành Công	Theo từng lần giải ngân	68.930.000.000	Tín chấp
Công ty Cổ phần Khu công nghiệp Thành Thành Công	Từ 25/3/2025 đến 17/5/2026	20.000.000.000	Tín chấp
Công ty Cổ phần Khai thác và Quản lý Khu công nghiệp Đặng Huỳnh	Từ 26/12/2024 đến 20/3/2026	59.439.339.000	Tín chấp
Công ty Cổ phần Đầu tư Hạ tầng Cụm Công nghiệp Tân Hội	12 tháng	10.560.000.000	Tín chấp
Bà Huỳnh Bích Ngọc	Tự động tái tục	14.763.500.000	Tín chấp

Các khoản vay từ các bên liên quan trên có lãi suất dao động từ 7,5%/năm đến 10,5%/năm (tại ngày 31 tháng 12 năm 2024: từ 7%/năm đến 13%/năm).

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

(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 10/2025 đến 08/2026	224.666.109.492	- Tiền gửi có kỳ hạn của Tập đoàn và quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất tại chung cư Carillon; quyền sở hữu đất và tài sản gắn liền với đất tại đặc khu Phú Quốc, tỉnh An Giang (mới); Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại xã Xuân Thới Sơn, Tp. Hồ Chí Minh (mới); Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại phường Hoà Thành, tỉnh Tây Ninh (mới) của các bên liên quan. - Thửa đất tại xã Phước Vĩnh An, Tp. Hồ Chí Minh (mới) thuộc sở hữu của một bên thứ ba.
	Đến 02/2036	677.510.721.820	Quyền sử dụng đất, công trình xây dựng và toàn bộ tài sản gắn liền với đất và quyền tài sản hình thành trong tương lai tại dự án Trung tâm Cao ốc Phức hợp Nguyễn Kim của Tập đoàn.
Ngân hàng TMCP Nam Á	Từ 09/2024 đến 09/2031	86.856.226.887	- Quyền tài sản phát sinh từ hợp đồng cho thuê kho; - Quyền và lợi ích được hưởng từ việc bồi thường, giải phóng mặt bằng để thực hiện dự án tại quận 5 (cũ), thành phố Hồ Chí Minh, thuộc sở hữu của bên liên quan.

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

(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 Phương Đông	Từ 6/2020 đến 10/2030	549.265.138.342	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 đặc khu Phú Quốc, tỉnh An Giang (mới) 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.
	Từ 9/2020 đến 9/2028	215.769.230.775	Bất động sản thuộc dự án Khu phức hợp Vịnh Đầm, đặc khu Phú Quốc, tỉnh An Giang (mới) thuộc sở hữu của một bên liên quan.
	Từ 6/2025 đến 6/2027	71.854.586.000	Quyền tài sản phát sinh từ 5 hợp đồng mua bán các căn nhà phố thương mại giữa một bên liên quan với Tập đoàn (bao gồm cả bất động sản sau khi được cấp giấy chứng nhận tài sản).
	Từ 10/2025 đến 01/2033	18.000.000.000	Quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất, quyền sở hữu công trình xây dựng của một bên liên quan.
Ngân hàng TMCP Công Thương Việt Nam	Từ 11/2025 đến 03/2026	23.613.000.335	Quyền sử dụng đất; Quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất tại xã Cần Giuộc, tỉnh Tây Ninh (mới) của một bên liên quan.
Ngân hàng TMCP Sài Gòn Thương Tín	Từ 3/2025 đến 3/2040	828.200.000.000	- Các quyền tài sản phát sinh từ quyền sử dụng đất thuê trả tiền hằng năm và tài sản gắn liền với đất tại các thửa đất tại phường Trảng Bàng, tỉnh Tây Ninh (mới). - Quyền tài sản phát sinh từ Quyền sử dụng đất và công trình xây dựng trên đất tại 266-268 Nam Kỳ Khởi Nghĩa, phường Xuân Hòa, thành phố Hồ Chí Minh.
Ngân hàng TMCP An Bình	Từ 11/2023 đến 11/2028	99.000.000.000	Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại ấp Suối Lớn, đặc khu Phú Quốc, tỉnh An Giang (mới).

Các khoản vay từ các Ngân hàng TMCP trên có lãi suất dao động từ 4,4%/năm đến 11,9%/năm (tại ngày 31 tháng 12 năm 2024: từ 4,4%/năm đến 11,7%/năm).

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

(4) Thuyết minh chi tiết trái phiếu

Đơn vị báo Lãnh/tr 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 Bằm 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 Bằm tại địa điểm đặc khu Phú Quốc, tỉnh An Giang (mới) do Công ty Cổ phần Toàn Hải Vân là Chủ Đầu tư.	Quyền sử dụng đất thuộc dự án Khu phức hợp Vịnh Bằm, đặc khu Phú Quốc, tỉnh An Giang (mới) thuộc sở hữu của Công ty Toàn Hải Vân (bên liên quan).

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 đầu tư phát triển	Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	Lợi ích cổ đông không kiểm soát	Cộng
Số dư đầu năm trước	**3.956.617.750.000**	**333.103.781.211**	**156.557.329.395**	**24.890.292.522**	**406.052.262.903**	**247.929.185.623**	**5.125.150.601.654**
Phát hành cổ phiếu để hoán đổi nợ	349.332.610.000	(470.000.000)	-	-	-	-	348.862.610.000
Lợi nhuận trong năm	-	-	-	-	2.936.733.122	1.311.149.146	4.247.882.268
Trích quỹ khen thưởng, phúc lợi	-	-	-	-	(6.172.957.432)	-	(6.172.957.432)
Chi hoạt động của HĐQT	-	-	-	-	(4.800.000.000)	-	(4.800.000.000)
Thay đổi phần sở hữu của công ty mẹ trong tài sản thuần của công ty con	-	-	-	-	55.711.772	21.271.744	76.983.516
Cổ tức cho NCI	-	-	-	-	-	(2.169.441.620)	(2.169.441.620)
Số dư cuối năm trước	**4.305.950.360.000**	**332.633.781.211**	**156.557.329.395**	**24.890.292.522**	**398.071.750.365**	**247.092.164.893**	**5.465.195.678.386**
Số dư đầu năm nay	**4.305.950.360.000**	**332.633.781.211**	**156.557.329.395**	**24.890.292.522**	**398.071.750.365**	**247.092.164.893**	**5.465.195.678.386**
Lợi nhuận trong năm	-	-	-	-	76.330.105.485	(8.947.841.247)	67.382.264.238
Chi hoạt động của HĐQT	-	-	-	-	(4.800.000.000)	-	(4.800.000.000)
Cổ tức cho NCI	-	-	-	-	-	(1.080.278.500)	(1.080.278.500)
Giảm do giải thể công ty Con	-	-	-	-	-	(169.375.767.744)	(169.375.767.744)
Số dư cuối năm nay	**4.305.950.360.000**	**332.633.781.211**	**156.557.329.395**	**24.890.292.522**	**469.601.855.850**	**67.688.277.402**	**5.357.321.896.380**

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐỊA ỐC SÀI GÒN THƯƠNG TÍN — Mẫu số B 09 - DN/HN

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025 — *Đơn vị tính: Đồng Việt Nam*

22. Vốn chủ sở hữu

b. Các giao dịch về vốn với các chủ sở hữu và phân phối cổ tức, chia lợi nhuận	**Năm 2025**	**Năm 2024**
Vốn góp của chủ sở hữu	4.305.950.360.000	4.305.950.360.000
Vốn góp đầu năm	*4.305.950.360.000*	*3.956.617.750.000*
Vốn góp tăng trong năm	-	*349.332.610.000*
Vốn góp cuối năm	*4.305.950.360.000*	*4.305.950.360.000*
Cổ tức, lợi nhuận đã chia	-	-

c. Cổ phiếu	**31/12/2025**	**01/01/2025**
Số lượng cổ phiếu được phép phát hành	430.595.036	430.595.036
Số lượng cổ phiếu đã bán ra công chúng	430.595.036	430.595.036
Cổ phiếu phổ thông	*430.595.036*	*430.595.036*
Số lượng cổ phiếu đang lưu hành	430.595.036	430.595.036
Cổ phiếu phổ thông	*430.595.036*	*430.595.036*
Mệnh giá cổ phiếu đang lưu hành: đồng Việt Nam/cổ phiếu.	*10.000*	*10.000*

23. Các khoản mục ngoài Bảng cân đối kế toán

Ngoại tệ các loại	**31/12/2025**		**01/01/2025**	
	Số lượng	**Giá trị (VND)**	**Số lượng**	**Giá trị (VND)**
USD	$ -	-	$ 11,80	298.666
Cộng	-	-	**11,80**	**298.666**

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

1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	**Năm 2025**	**Năm 2024**
Doanh thu từ dịch vụ cho thuê	309.792.145.840	102.179.134.649
Doanh thu từ dịch vụ bất động sản	352.733.047.557	120.811.517.772
Doanh thu từ dịch vụ xây dựng	341.537.109.940	27.825.584.039
Doanh thu từ chuyển nhượng bất động sản	53.192.000.876	427.756.886.286
Doanh thu từ bán hàng hóa	155.834.218.500	104.086.335.492
Doanh thu từ dịch vụ khác	14.416.972.515	17.507.001.612
Cộng	**1.227.505.495.228**	**800.166.459.850**

2. Các khoản giảm trừ doanh thu	**Năm 2025**	**Năm 2024**
Hàng bán bị trả lại	123.724.120	-
Giảm giá hàng bán	-	1.049.691.125
Cộng	**123.724.120**	**1.049.691.125**

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐỊA ỐC SÀI GÒN THƯƠNG TÍN — Mẫu số B 09 - DN/HN

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025 — *Đơn vị tính: Đồng Việt Nam*

3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	**Năm 2025**	**Năm 2024**
Doanh thu thuần từ dịch vụ cho thuê	309.792.145.840	102.179.134.649
Doanh thu thuần từ dịch vụ bất động sản	352.733.047.557	120.811.517.772
Doanh thu thuần từ dịch vụ xây dựng	341.537.109.940	27.825.584.039
Doanh thu thuần từ chuyển nhượng bất động sản	53.192.000.876	427.756.886.286
Doanh thu thuần từ bán hàng hóa	155.710.494.380	103.036.644.367
Doanh thu thuần từ dịch vụ khác	14.416.972.515	17.507.001.612
Cộng	**1.227.381.771.108**	**799.116.768.725**

4. Giá vốn hàng bán	**Năm 2025**	**Năm 2024**
Giá vốn từ dịch vụ cho thuê	137.860.751.778	65.371.202.319
Giá vốn từ dịch vụ bất động sản	110.565.742.689	101.758.704.113
Giá vốn từ dịch vụ xây dựng	322.947.378.063	25.610.077.954
Giá vốn từ chuyển nhượng bất động sản	95.003.313.352	543.964.305.627
Giá vốn từ bán hàng hóa	155.626.218.500	104.058.949.715
Giá vốn từ dịch vụ khác	2.309.119.923	7.707.092.765
Dự phòng giảm giá hàng tồn kho	6.571.109.430	-
Cộng	**830.883.633.735**	**848.470.332.493**

5. Doanh thu hoạt động tài chính	**Năm 2025**	**Năm 2024**
Lãi tiền gửi	8.384.143.995	7.036.406.960
Lãi cho vay	180.818.384.582	130.874.708.190
Lãi từ hợp đồng hợp tác kinh doanh	30.915.319.934	87.252.114.570
Lãi chuyển nhượng vốn và lãi từ hoạt động đầu tư (i)	133.726.359.647	235.565.337.461
Cổ tức, lợi nhuận được chia	-	17.100.987.200
Lãi mua bán chứng khoán	1.349.018	-
Cộng	**353.845.557.176**	**477.829.554.381**

(i) Trong đó, đang bao gồm lãi chuyển nhượng vốn tại Công ty Cổ phần Thương mại Xây dựng Phước Tân cho Công ty Cổ phần Khu Công nghiệp Thành Thành Công với giá trị là 63.373.705.500 VND (xem thuyết minh V.2).

6. Chi phí tài chính	**Năm 2025**	**Năm 2024**
Chi phí lãi vay	273.007.108.729	303.551.771.148
Lỗ từ hoạt động đầu tư	37.953.401	70.918.855
Chi phí lãi hợp tác kinh doanh	5.052.424.580	5.136.964.925
Dự phòng tổn thất đầu tư tài chính	54.697.003.731	841.333.216
Chi phí tài chính khác	2.965.494.699	2.299.977.193
Cộng	**335.759.985.140**	**311.900.965.337**

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐỊA ỐC SÀI GÒN THƯƠNG TÍN

Mẫu số B 09 - DN/HN

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

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

	Năm 2025	Năm 2024
a. Chi phí bán hàng		
Chi phí nhân viên	7.253.947.549	7.721.855.419
Chi phí môi giới, quảng cáo	910.253.265	8.913.519.142
Chi phí khấu hao tài sản cố định	1.273.963.849	1.273.963.849
Chi phí dịch vụ mua ngoài	908.933.231	681.662.705
Chi phí bằng tiền khác	307.450.856	163.747.399
Cộng	**10.654.548.750**	**18.754.748.514**
b. Chi phí quản lý doanh nghiệp		
Chi phí nhân viên	32.713.999.039	21.452.271.827
Chi phí đồ dùng văn phòng	163.772.286	172.003.749
Chi phí khấu hao tài sản cố định	5.388.249.628	6.444.151.474
Dự phòng/(Hoàn nhập) dự phòng phải thu khó đòi	136.501.950.275	(10.278.836.007)
Chi phí dịch vụ mua ngoài	16.484.882.866	22.702.195.485
Chi phí bằng tiền khác	3.627.617.442	3.541.871.025
Phân bổ lợi thế thương mại	13.484.123.239	13.484.123.239
Cộng	**208.364.594.775**	**57.517.780.792**

8. Thu nhập khác

	Năm 2025	Năm 2024
Thu nhập từ các khoản ủy thác đầu tư	1.031.658.504	15.120.033.160
Thu nhập từ phạt vi phạm hợp đồng	6.568.858.942	553.455.126
Thu nhập từ thanh lý công cụ, dụng cụ	41.627.303	403.270.689
Thu nhập từ thanh lý tài sản cố định	1.090.909	261.224.070
Các khoản thu nhập khác	3.031.668.470	404.103.893
Cộng	**10.674.904.128**	**16.742.086.938**

9. Chi phí khác

	Năm 2025	Năm 2024
Chí phí xử lý công nợ	41.629.912.053	-
Tiền phạt vi phạm hành chính	664.887.759	9.667.635.948
Tiền bồi thường do vi phạm hợp đồng	10.295.098.190	2.016.276.381
Lỗ thanh lý công cụ, dụng cụ	1.274.030.924	18.480.000
Các khoản chi phí khác	5.397.767.386	1.358.101.283
Cộng	**59.261.696.312**	**13.060.493.612**

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐỊA ỐC SÀI GÒN THƯƠNG TÍN

Mẫu số B 09 - DN/HN

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

10. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành

	Năm 2025	Năm 2024
Công ty Cổ phần Địa ốc Sài Gòn Thương Tín	16.118.125.805	15.548.466.308
Công ty TNHH MTV Kinh doanh Dịch vụ Địa ốc Sài Gòn Thương Tín	1.427.162.827	260.140.605
Công ty TNHH Dịch vụ Quản lý Bất động sản Sài Gòn Thương Tín	2.757.823.217	1.477.386.878
Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Bất động sản Đông Sài Gòn	-	62.028.385
Công ty Cổ phần Thương Tín Tàu Cuốc	3.708.091.520	4.011.372.413
Công ty Cổ phần Mai Lan	-	8.440.406
Công ty TNHH Thương Tín - CJ Cầu Tre	1.873.944.875	4.123.712.281
Công ty Cổ phần Đầu tư Kinh doanh Bất động sản Hùng Anh Năm	15.464.514	178.014.473
Công ty Cổ phần Thương Mại Nguyễn Kim Đà Nẵng	454.040.696	197.633.551
Cộng	**26.354.653.454**	**25.867.195.300**

11. Thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại

Tập đoàn đã ghi nhận một số khoản tài sản thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại và thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại phải trả với các biến động trong năm nay với năm trước như sau:

	Bảng cân đối kế toán hợp nhất		Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất	
Khoản mục	**31/12/2025**	**01/01/2025**	**Năm 2025**	**Năm 2024**
Thuế thu nhập hoãn lại phải trả	**(87.288.329.856)**	**(84.082.582.839)**	**3.205.747.017**	**3.542.071.672**
Lợi nhuận chưa thực hiện trong Tập đoàn	38.707.582.629	30.388.974.443	(8.318.608.186)	(4.642.769.640)
Dự phòng đầu tư vào các Công ty con, Công ty liên kết của Tập đoàn	(24.834.882.372)	(13.310.527.169)	11.524.355.203	3.120.345.260
Chênh lệch giá trị hợp lý trong hợp nhất kinh doanh	(101.161.030.113)	(101.161.030.113)	-	-
Lỗ còn kết chuyển bù trừ với thu nhập chịu thế trong tương lai của Tập đoàn	-	-	-	5.064.496.052
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại trong năm			**3.205.747.017**	**3.542.071.672**

12. Lãi cơ bản trên cổ phiếu

	Năm 2025	Năm 2024
Lợi nhuận kế toán sau thuế thu nhập doanh nghiệp	**76.330.105.485**	**2.936.733.122**
Các khoản điều chỉnh tăng hoặc giảm	-	-
Lợi nhuận hoặc lỗ phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông	**76.330.105.485**	**2.936.733.122**
Cổ phiếu phổ thông đang lưu hành bình quân trong năm	**430.595.036**	**395.661.775**
Lãi cơ bản trên cổ phiếu	**177**	**7**

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐỊA ỐC SÀI GÒN THƯƠNG TÍN

Mẫu số B 09 - DN/HN

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

13. Lãi suy giảm trên cổ phiếu

	Năm 2025	Năm 2024
Lợi nhuận hoặc lỗ phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông	**76.330.105.485**	**2.936.733.122**
Lợi nhuận hoặc lỗ phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông sau khi đã điều chỉnh các yếu tố suy giảm (*)	**76.330.105.485**	**2.936.733.122**
Cổ phiếu phổ thông đang lưu hành bình quân trong năm	430.595.036	395.661.775
Cổ phiếu phổ thông đang lưu hành bình quân trong kỳ sau khi đã điều chỉnh các yếu tố suy giảm	**430.595.036**	**395.661.775**
Lãi suy giảm trên cổ phiếu	**177**	**7**

(*) Không có tác động nào làm suy giảm các cổ phiếu phổ thông vào ngày 31/12/2025.

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 Tập đoàn tại ngày 31 tháng 12 năm 2025 và ngày 31 tháng 12 năm 2024.

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 Tập đoàn nắm giữ tại ngày 31 tháng 12 năm 2025 và ngày 31 tháng 12 năm 2024.

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 Tập đoàn chủ yếu liên quan đến khoản vay và nợ, tiền, các khoản cho vay và các khoản tiền gửi ngắn hạn của Tập đoàn.

Tập đoàn 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 Tập đoàn 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 và các khoản tiền gửi ngắn hạn) của Tập đoàn đối với sự thay đổi có thể xảy ra ở mức độ hợp lý trong lãi suất được thể hiện như sau.

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐỊA ỐC SÀI GÒN THƯƠNG TÍN

Mẫu số B 09 - DN/HN

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

1. Rủi ro thị trường (tiếp theo)

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 Tập đoàn như sau:

	Tăng/giảm điểm cơ bản	*Ảnh hưởng đến lợi nhuận trước thuế*
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025		
VND	+100	(28.396.137.067)
VND	-100	28.396.137.067
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024		
VND	+100	(16.930.615.179)
VND	-100	16.930.615.179

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 cao hơn không đáng kể so với các kỳ trước.

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. Tập đoàn 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.

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

Tập đoàn 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

Tập đoàn 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. Tập đoàn 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. Tập đoàn 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.

Phải thu khách hàng

Tập đoàn 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 Tập đoàn 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

Tập đoàn 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 Tập đoàn chỉ cho vay với các đơn vị, cá nhân có khả năng tài chính tốt mà Tập đoàn thường xuyên theo dõi chặt chẽ nợ phải thu để đôn đốc thu hồi. Tập đoàn 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

Tập đoàn 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 Tập đoàn bao gồm việc kiểm soát một phần hoạt động của dự án hợp tác đầu tư nên rủi ro là có thể kiểm soát.

2. Rủi ro tín dụng (tiếp theo)

Tiền gửi ngân hàng

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

Ban Tổng Giám đốc của Tập đoàn đánh giá rằng hầu hết các tài sản tài chính đều không bị suy giảm vì các tài sản tài chính này đều liên quan đến các khách hàng có uy tín và có khả năng thanh toán tốt.

3. Rủi ro thanh khoản

Rủi ro thanh khoản là rủi ro Tập đoàn gặp khó khăn khi thực hiện các nghĩa vụ tài chính do thiếu vốn. Rủi ro thanh khoản của Tập đoàn 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.

Tập đoàn 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 Tập đoàn và để giảm thiểu ảnh hưởng của những biến động về luồng tiền.

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

Ngày 31 tháng 12 năm 2025	*Dưới 1 năm*	*Từ 1-5 năm*	*Trên 5 năm*	*Tổng cộng*
Các khoản vay và nợ	1.285.478.311.290	2.066.106.680.797	834.263.000.000	4.185.847.992.087
Phải trả người bán	260.698.915.005	-	-	260.698.915.005
Các khoản phải trả, phải nộp khác và chi phí phải trả	942.671.926.332	200.254.671.030	-	1.142.926.597.362
Cộng	**2.488.849.152.627**	**2.266.361.351.827**	**834.263.000.000**	**5.589.473.504.454**
Ngày 31 tháng 12 năm 2024				
Các khoản vay và nợ	1.609.748.037.725	2.008.990.829.139	57.138.409.242	3.675.877.276.106
Phải trả người bán	453.247.694.274	-	-	453.247.694.274
Các khoản phải trả, phải nộp khác và chi phí phải trả	1.058.186.237.295	223.450.893.569	-	1.281.637.130.864
Cộng	**3.121.181.969.294**	**2.232.441.722.708**	**57.138.409.242**	**5.410.762.101.244**

Rủi ro thanh khoản cao, Tập đoàn cam kết 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

Tập đoàn 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, thuê kho, hợp đồng mua bán nhà phố của Tập đoàn 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).

Tập đoàn đã sử dụng các quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất, quyền và lợi ích được hưởng từ bồi thường, giải phóng mặt bằng và cổ phần của các bên liên quan để cầm cố, thế chấp cho các khoản vay ngắn hạn, vay dài hạn và trái phiếu từ các Ngân hàng (xem thuyết minh số V.21 - Vay và nợ thuê tài chính).

Tập đoàn 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).

Tập đoàn đang nắm giữ cổ phần của một bên liên quan và toàn bộ lợi nhuận được phân chia từ dự án của một bên liên quan để đảm bảo khoản cho vay và lãi cho vay còn lại của Công ty Cổ phần May Tiến Phát, Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Tân Sơn Nhất và các khoản phải thu của Tập đoàn từ Công ty Cổ phần May Tiến Phát (xem thuyết minh V.5 - Phải thu về cho vay và V.6 - Phải thu ngắn hạn khác).

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

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

	31/12/2025	**01/01/2025**
Giá trị khoản tiền gửi ngân hàng	23.344.299.824	23.403.522.221
Cộng	**23.344.299.824**	**23.403.522.221**

2. Số tiền đi vay thực thu trong năm	**Năm 2025**	**Năm 2024**
Tiền thu từ đi vay theo khế ước thông thường	4.775.687.661.463	3.429.360.243.994

3. Số tiền đã thực trả gốc vay trong năm	**Năm 2025**	**Năm 2024**
Tiền trả nợ gốc vay theo khế ước thông thường	4.265.552.412.167	2.746.426.355.485
Tiền trả nợ gốc thuê tài chính	164.533.315	865.688.815

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 của Công ty

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

	31/12/2025	**01/01/2025**
Đến 1 năm	216.324.432.881	97.451.605.906
Trên 1 đến 5 năm	895.956.893.269	363.140.814.631
Trên 5 năm	472.772.853.949	575.785.927.770
Cộng	**1.585.054.180.099**	**1.036.378.348.307**

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:

	31/12/2025	**01/01/2025**
Đến 1 năm	20.168.713.327	9.624.000.000
Trên 1 đến 5 năm	57.799.566.635	39.216.000.000
Trên 5 năm	107.294.342.606	51.160.000.000
Cộng	**185.262.622.568**	**100.000.000.000**

Ngoài thông tin trên thì Tập đoàn 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 hợp nhất.

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

Tập đoàn đã nhận chuyển nhượng thành công 19.778.300 cổ phần tương ứng với 36,63% vốn điều lệ của Công ty Cổ phần Đầu tư Tín Nghĩa - Á Châu . Từ đó Công ty Cổ phần Đầu tư Tín Nghĩa - Á Châu trở thành công ty liên kết của Tập đoàn.

Ngoài sự kiện trên, Tập đoàn không còn sự kiện 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 hợp nhất.

3. Giao dịch với các bên liên quan

Danh sách và mối quan hệ giữa các bên liên quan có số dư và giao dịch trong năm với Tập đoàn như sau:

Bên liên quan	Mối quan hệ
Công ty Cổ phần Đầu tư Thành Thành Công	Cổ đông lớn
Công ty Cổ phần May Tiến Phát	Công ty liên kết trong Tập đoàn (đến ngày 17/12/2025) Công ty liên quan trong Tập đoàn (từ ngày 17/12/2025)
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 Khai thác và Quản lý Khu Công nghiệp Đặng Huỳnh	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 Đầu tư Tín Nghĩa Á - Châu	Cùng quản lý chủ chốt
Công ty Cổ phần Thương mại Thành Thành Công	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
Ông Nguyễn Thành Chương	Chủ tịch HĐQT
Bà Huỳnh Bích Ngọc	Chủ tịch HĐQT trước đây
Ông Đặng Hồng Anh	Phó Chủ tịch HĐQT (miễn nhiệm ngày 24/4/2025)
Ông Trần Văn An	Thành viên HĐQT (bổ nhiệm ngày 24/4/2025)
Ông Nguyễn Thái Sơn	Thành viên HĐQT (bổ nhiệm ngày 24/4/2025)
Ông Nguyễn Văn Bảnh	Thành viên HĐQT không điều hành (bổ nhiệm ngày 24/4/2025)
Ông Nguyễn Văn Hòa	Thành viên HĐQT độc lập (bổ nhiệm ngày 24/4/2025)
Ông Võ Quốc Khánh	Thành viên HĐQT (miễn nhiệm ngày 24/4/2025)
Ông Phạm Trung Kiên	Thành viên HĐQT độc lập và không điều hành (miễn nhiệm ngày 24/4/2025)
Ông Lê Quang Vũ	Thành viên HĐQT độc lập và không điều hành (miễn nhiệm ngày 24/4/2025)
Ông Võ Thanh Lâm	Tổng Giám đốc
Bà Đinh Thị Ngọc Trang	Phó Tổng Giám đốc
Bà Nguyễn Thị Nghi	Phó Tổng Giám đốc

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

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

Các bên liên quan	Nội dung nghiệp vụ	Năm 2025	Năm 2024
Công ty Cổ phần May Tiến Phát	Thu hồi gốc cho vay	695.735.611.332	761.594.537.970
	Gốc cho vay	403.286.712.000	855.609.576.000
	Lãi cho vay	94.423.055.597	92.942.828.653
	Cung cấp dịch vụ	449.273.203	599.884.211
	Mua dịch vụ	2.244.842.400	2.244.842.132
	Chia cổ tức	775.000.000	1.558.884.620
	Thanh lý thuê mặt bằng	-	108.256.000.000
	Nhận chuyển nhượng cổ phần	-	165.742.600.000
	Góp vốn HTKD	289.000.000.000	-
Công ty Cổ phần Toàn Hải Vân	Mua hàng hoá	121.997.567.647	230.516.666.591
	Trả hàng hoá	373.294.513.457	-
	Góp vốn HTKD	108.392.100.000	1.065.000.000.000
	Thu hồi vốn HTKD	58.846.153.845	98.076.923.075
	Lợi nhuận HTKD	30.484.940.989	79.057.541.056
	Hoàn trả vốn góp HTKD	-	353.700.000.000
	Lãi cho vay	-	7.142.810.842
	Gốc đi vay	-	21.847.000.000
	Hoàn trả gốc đi vay	-	21.847.000.000
	Lãi đi vay	-	234.112.877
	Cung cấp dịch vụ	12.315.000	29.110.000
	Thanh lý TSCĐ	-	16.969.698
	Lãi trái phiếu tính vào vốn góp HTKD	72.250.000.003	395.890.411
	Lãi sử dụng vốn	60.803.433.094	-
	Chi phí phát hành trái phiếu	196.100.000	33.154.567.075
Công ty Cổ phần Đầu tư Thành Thành Công	Gốc đi vay	378.560.000.000	99.500.000.000
	Hoàn trả gốc đi vay	331.910.000.000	349.920.000.000
	Lãi đi vay	9.070.138.349	30.619.301.932
	Gốc cho vay	10.000.000.000	-
	Thu hồi gốc cho vay	18.580.000.000	-
	Lãi cho vay	911.961.644	860.350.686
	Mua dịch vụ	3.840.430.000	3.537.642.000
	Cung cấp dịch vụ	41.800.000	1.372.096.818

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐỊA ỐC SÀI GÒN THƯƠNG TÍN
Mẫu số B 09 - DN/HN

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025
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 2025	Năm 2024
Công ty Cổ phần Khu công nghiệp Thành Thành Công	Cổ tức được chia	-	5.970.987.200
	Cung cấp dịch vụ	100.133.672.238	28.388.492.451
	Mua dịch vụ	2.806.182.163	14.981.904
	Gốc đi vay	529.800.000.000	376.300.000.000
	Hoàn trả gốc đi vay	692.917.386.180	243.182.613.820
	Lãi đi vay	15.846.993.732	11.998.847.868
	Thanh lý công cụ, dụng cụ	-	14.848.000
	Chuyển nhượng quyền sử dụng đất	-	160.000.000.000
	Mua tài sản	91.159.548.805	-
	Thuê đất	92.862.800.900	-
	Thu trước	48.076.221.344	-
	Nhận chuyển nhượng cổ phần	16.506.966.000	
	Chuyển nhượng cổ phần	218.625.750.000	-
Công ty Cổ phần Khai thác và Quản lý Khu Công nghiệp Đặng Huỳnh	Cung cấp dịch vụ	26.938.680.000	29.266.810.000
	Gốc đi vay	878.915.000.000	753.100.000.000
	Hoàn trả gốc đi vay	1.045.810.661.000	480.665.000.000
	Lãi đi vay	19.871.721.903	11.500.618.137
	Hoàn trả vốn gốc HTKD	-	25.223.000.000
	Lợi nhuận HTKD	-	2.563.603.383
	Mua dịch vụ	180.000.000	5.606.799.000
	Thanh lý công cụ, dụng cụ	18.136.373	40.256.000
	Thanh lý tài sản cố định	-	880.000.000
	Thu hồi vốn góp HTKD	-	25.223.000.000
	Nhận trả trước	-	11.213.598.000
Công ty Cổ phần Du lịch Thành Thành Công	Mua dịch vụ	106.574.074	670.847.046
	Gốc cho vay	14.000.000.000	-
	Hoàn trả gốc cho vay	14.000.000.000	-
	Lãi cho vay	20.136.986	-
Công ty Cổ phần Đầu tư Hạ tầng Cụm Công nghiệp Tân Hội	Cung cấp dịch vụ	252.054.070.215	4.622.601.302
	Gốc đi vay	11.900.000.000	25.200.000.000
	Hoàn trả gốc đi vay	12.900.000.000	13.640.000.000
	Lãi đi vay	433.356.163	416.905.203
	Thu trước	-	28.906.943.633
Công ty Cổ phần Xây dựng Thương mại và Xuất nhập khẩu Thái Tôn	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
	Mua dịch vụ	17.734.011.720	4.388.829.990

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐỊA ỐC SÀI GÒN THƯƠNG TÍN
Mẫu số B 09 - DN/HN

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025
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 2025	Năm 2024
Công ty Cổ phần Công nghệ Phụ trợ S&D	Cung cấp dịch vụ	-	5.764.737.000
	Thu trước	-	11.529.474.000
Công ty Cổ phần Thương mại Thành Thành Công	Cung cấp dịch vụ	167.086.000	-
	Gốc đi vay	10.000.000.000	
	Hoàn trả gốc đi vay	10.000.000.000	
	Mua dịch vụ	10.958.904	-
Công ty Cổ phần Đầu tư Tín nghĩa - Á Châu	Cung cấp dịch vụ	241.204.707.328	-
	Gốc đi vay	14.000.000.000	-
	Hoàn trả gốc đi vay	14.000.000.000	-
	Lãi đi vay	567.863.015	-
	Mua dịch vụ	60.000.000	-
	Chuyển nhượng cổ phần	114.543.967.000	-
Ông Đặng Hồng Anh	Mua dịch vụ	231.744.000	637.296.000
Bà Huỳnh Bích Ngọc	Cung cấp dịch vụ	10.014.396.163	-
	Hoàn trả gốc đi vay	1.903.000.000	-
	Lãi đi vay	1.584.529.482	1.944.272.795

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2025, Tập đoàn có số dư với các bên liên quan như sau:

Phải thu khách hàng	Nội dung nghiệp vụ	31/12/2025	01/01/2025
Công ty Cổ phần May Tiến Phát	Cung cấp dịch vụ	8.118.824.476	32.857.616.285
Công ty Cổ phần Toàn Hải Vân	Cung cấp dịch vụ	1.485.222.747	1.483.014.147
Công ty Cổ phần Khu công nghiệp Thành Thành Công	Cung cấp dịch vụ	-	13.405.727.879
Công ty Cổ phần Khai thác và Quản lý Khu công nghiệp Đặng Huỳnh	Cung cấp dịch vụ	5.143.361.000	18.260.000.000
Công ty Cổ phần Công nghiệp Phụ trợ S&D	Cung cấp dịch vụ	-	3.000.000.000
Công ty Cổ phần Thương mại Thành Thành Công	Cung cấp dịch vụ	10.524.400	-
Công ty Cổ phần Đầu tư Hạ tầng Cụm Công Nghiệp Tân Hội	Cung cấp dịch vụ	15.835.415.893	-
Công ty Cổ phần Đầu tư Tín Nghĩa - Á Châu	Cung cấp dịch vụ	2.621.720.337	-
Công ty Cổ phần Đầu Tư Thành Thành Công	Cung cấp dịch vụ	-	3.834.000
Cộng		**33.215.068.853**	**69.010.192.311**

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐỊA ỐC SÀI GÒN THƯƠNG TÍN

Mẫu số B 09 - DN/HN

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

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

Trả trước cho người bán		**31/12/2025**	**01/01/2025**
Công ty Cổ phần Toàn Hải Vân	Mua nhà phố	19.599.000.000	20.799.000.000
	Nhận chuyển nhượng QSDĐ	145.481.128.568	145.481.128.568
Công ty Cổ phần May Tiến Phát	Mua hàng và dịch vụ	432.825.056	2.974.941.281
	Nhận chuyển nhượng cổ phần	498.610.000.000	-
Bà Huỳnh Bích Ngọc	Mua hàng và dịch vụ	-	1.911.437.500
Cộng		**664.122.953.624**	**171.166.507.349**

Phải thu về cho vay		**31/12/2025**	**01/01/2025**
Công ty Cổ phần May Tiến Phát	Cho vay	780.950.138.698	1.073.399.038.030
Công ty Cổ phần Đầu tư Thành Thành Công	Cho vay	10.000.000.000	8.580.000.000
Cộng		**790.950.138.698**	**1.081.979.038.030**

Phải thu khác	**Nội dung nghiệp vụ**	**31/12/2025**	**01/01/2025**
Công ty Cổ phần May Tiến Phát	Thanh lý thuê mặt bằng	94.518.687.844	102.251.188.544
	Vốn góp hợp tác kinh doanh	289.000.000.000	-
	Lãi cho vay, lãi hợp tác kinh doanh	56.679.693.092	151.405.428.533
	Phải thu khác	933.500.700	-
Công ty Cổ phần Toàn Hải Vân	Lãi hợp tác kinh doanh	12.169.078.049	694.707.060
	Vốn góp hợp tác kinh doanh	1.497.468.342.809	1.320.000.000.005
Công ty Cổ phần Đầu tư Thành Thành Công	Lãi cho vay	21.917.808	2.992.632.303
Công ty Cổ phần Du lịch Thành Thành Công	Lãi cho vay	20.136.986	
Công ty Cổ phần Đầu tư Tín Nghĩa - Á Châu	Lãi cho vay	61.397.275	
Công ty Cổ phần Đầu tư Tín Nghĩa - Á Châu	Đặt cọc nhận chuyển nhượng	20.000.000.000	
Công ty Cổ phần Khai thác và Quản lý Khu công nghiệp Đặng Huỳnh	Ký quỹ, ký cược	-	1.868.933.000
Công ty Cổ phần Xây dựng Thương mại và Xuất nhập khẩu Thái Tôn	Ký quỹ, ký cược	135.216.114.119	154.723.527.011
Công ty Cổ phần Khu công nghiệp Thành Thành Công	Ký quỹ, ký cược	256.253.750	-
Cộng		**2.106.345.122.432**	**1.733.936.416.456**

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐỊA ỐC SÀI GÒN THƯƠNG TÍN

Mẫu số B 09 - DN/HN

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

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

Phải trả người bán	**Nội dung nghiệp vụ**	**31/12/2025**	**01/01/2025**
Công ty Cổ phần Toàn Hải Vân	Mua nhà phố thương mại	(33.196.068.776)	(42.965.511.992)
Công ty Cổ phần Đầu tư Thành Thành Công	Mua hàng và dịch vụ	(1.583.943.120)	(26.305.201.867)
Công ty Cổ phần Khu Công Nghiệp Thành Thành Công	Mua dịch vụ	-	(495.564)
Công ty Cổ phần Du lịch Thành Thành Công	Mua dịch vụ	(9.000.000)	(416.655.000)
Công ty Cổ phần Khai thác và Quản lý Khu công nghiệp Đặng Huỳnh	Mua dịch vụ	(19.800.000)	-
Ông Đặng Hồng Anh	Mua dịch vụ	-	(110.605.090)
Cộng		**(34.808.811.896)**	**(69.798.469.513)**

Người mua trả tiền trước	**Nội dung nghiệp vụ**	**31/12/2025**	**01/01/2025**
Công ty Cổ phần Toàn Hải Vân	Bán hàng và dịch vụ	(54.732.893.634)	(54.732.893.634)
	Cung cấp dịch vụ	(145.096.748.450)	(145.096.748.450)
Công ty Cổ phần Khai thác và Quản lý Khu công nghiệp Đặng Huỳnh	Cung cấp dịch vụ	(926.269.100)	-
Công ty Cổ phần Khu Công Nghiệp Thành Thành Công	Cung cấp dịch vụ	(56.953.205.618)	-
Công ty Cổ phần May Tiến Phát	Bán hàng và dịch vụ	-	(20.000.000.000)
Cộng		**(257.709.116.802)**	**(219.829.642.084)**

Phải trả khác		**31/12/2025**	**01/01/2025**
Công ty Cổ phần Toàn Hải Vân	Được chi hộ	(61.805.981.800)	(139.856.014.647)
	Khác	-	(1.324.358.747)
Công ty Cổ phần Khu công nghiệp Thành Thành Công	Lãi vay	-	(2.348.857.052)
	Nhận ký quỹ, ký cược	(5.937.491.499)	-
Công ty Cổ phần Đầu tư Thành Thành Công	Lãi vay	(4.906.609.582)	(30.619.301.932)
	Nhận ký quỹ, ký cược	(34.427.090.143)	(34.427.090.143)
Công ty Cổ phần Khai thác Và Quản lý Khu công nghiệp Đặng Huỳnh	Lãi vay	-	(4.580.694.302)
	Nhận ký quỹ, ký cược	(5.000.000.000)	(5.000.000.000)
Công ty Cổ phần Công nghiệp Phụ trợ S&D	Nhận ký quỹ, ký cược	-	(4.921.579.000)
Công ty Cổ phần Đầu tư Hạ tầng Cụm công nghiệp Tân Hội	Lãi vay	-	(212.439.450)
Công ty Cổ phần May Tiến Phát	Khác	-	(838.184.620)
Cộng		**(112.077.173.024)**	**(224.128.519.893)**

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

Các khoản vay và nợ		**31/12/2025**	**01/01/2025**
Công ty Cổ phần Đầu tư Thành Thành Công	Vay	(68.930.000.000)	(22.280.000.000)
Công ty Cổ phần Khu công nghiệp Thành Thành Công	Vay	(20.000.000.000)	(183.117.386.180)
Công ty Cổ phần Khai thác Và Quản lý Khu công nghiệp Đặng Huỳnh	Vay	(59.439.339.000)	(226.335.000.000)
Công ty Cổ phần Đầu tư Hạ tầng Cụm Công nghiệp Tân Hội	Vay	(10.560.000.000)	(11.560.000.000)
Bà Huỳnh Bích Ngọc	Vay	(14.763.500.000)	(16.666.500.000)
Cộng		**(173.692.839.000)**	**(459.958.886.180)**

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 2025 và 31 tháng 12 năm 2024 không cần đảm bảo, không có lãi suất và sẽ được thanh toán bằng tiền. Trong năm, Tập đoàn 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 Tập đoàn. Việc đánh giá này được thực hiện cho mọi kỳ thông qua việc kiểm tra tình hình tài chính của bên liên quan và thị trường mà bên liên quan đó hoạt động.

Cam kết bảo lãnh với bên liên quan

Tập đoàn đang nắm giữ cổ phần của một bên liên quan và toàn bộ lợi nhuận được phân chia từ dự án của một bên liên quan để đảm bảo khoản cho vay và lãi cho vay còn lại của Công ty Cổ phần May Tiến Phát, Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Tân Sơn Nhất và các khoản phải thu của Tập đoàn từ Công ty Cổ phần May Tiến Phát (xem thuyết minh V.5 - Phải thu về cho vay và V.6 - Phải thu ngắn hạn khác).

Tập đoàn đã sử dụng các quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất, quyền và lợi ích được hưởng từ bồi thường, giải phóng mặt bằng và cổ phần của các bên liên quan để cầm cố, thế chấp cho các khoản vay ngắn hạn, vay dài hạn và trái phiếu từ các Ngân hàng (xem thuyết minh số V.21 - Vay và nợ thuê tài chính).

Thu nhập của các thành viên Hội đồng Quản trị và Tổng Giám đốc		**Năm 2025**	**Năm 2024**
Hội đồng Quản trị		**7.288.837.535**	**3.938.461.536**
Ông Nguyễn Thành Chương	Chủ tịch HĐQT	1.870.075.198	966.666.668
Bà Huỳnh Bích Ngọc	Chủ tịch HĐQT trước đây	-	433.333.332
Ông Đặng Hồng Anh	Phó Chủ tịch HĐQT (miễn nhiệm ngày 24/4/2025)	253.846.155	1.048.717.952
Ông Trần Văn An	Thành viên HĐQT (bổ nhiệm ngày 24/4/2025)	1.435.459.806	-
Ông Nguyễn Văn Bảnh	Thành viên HĐQT không điều hành (bổ nhiệm ngày 24/4/2025)	970.075.209	-
Ông Nguyễn Văn Hòa	Thành viên HĐQT độc lập (bổ nhiệm ngày 24/4/2025)	970.075.209	-
Ông Nguyễn Thái Sơn	Thành viên HĐQT (bổ nhiệm ngày 24/4/2025)	1.435.459.806	-

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

Hội đồng Quản trị (tiếp theo)			
Ông Võ Quốc Khánh	Thành viên HĐQT (miễn nhiệm ngày 24/4/2025)	153.846.154	956.410.256
Ông Phạm Trung Kiên	Thành viên HĐQT độc lập và không điều hành (miễn nhiệm ngày 24/4/2025)	99.999.999	266.666.664
Ông Lê Quang Vũ	Thành viên HĐQT độc lập và không điều hành (miễn nhiệm ngày 24/4/2025)	99.999.999	266.666.664
Tổng Giám đốc		**1.119.696.000**	**866.452.000**
Ông Võ Thanh Lâm	Tổng Giám đốc	1.119.696.000	866.452.000
Cộng		**8.408.533.535**	**4.804.913.536**

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

Ban Tổng Giám đốc của Tập đoàn xác định rằng, việc ra các quyết định quản lý của Tập đoàn chủ yếu dựa trên các loại sản phẩm, dịch vụ mà Tập đoàn cung cấp chứ không dựa trên khu vực địa lý mà công ty cung cấp sản phẩm, dịch vụ. Do vậy báo cáo chính yếu của Tập đoàn là theo lĩnh vực kinh doanh.

Tập đoàn báo cáo hoạt động theo các bộ phận kinh doanh: dịch vụ cho thuê, kinh doanh bất động sản, chuyển nhượng bất động sản, dịch vụ xây dựng, bán hàng hoá và dịch vụ khác. Tập đoàn phân tích doanh thu và giá vốn theo bộ phận như sau:

a. Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025

Bộ phận	**Doanh thu thuần**	**Giá vốn**	**Lãi gộp**
Dịch vụ cho thuê	309.792.145.840	137.860.751.778	171.931.394.062
Kinh doanh bất động sản	352.733.047.557	110.565.742.689	242.167.304.869
Chuyển nhượng bất động sản	53.192.000.876	101.574.422.782	(48.382.421.906)
Dịch vụ xây dựng	341.537.109.940	322.947.378.063	18.589.731.877
Bán hàng hoá	155.710.494.380	155.626.218.500	84.275.880
Dịch vụ khác	14.416.972.515	2.309.119.923	12.107.852.592
Cộng	**1.227.381.771.108**	**830.883.633.735**	**396.498.137.373**

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

Bộ phận	**Doanh thu thuần**	**Giá vốn**	**Lãi gộp**
Dịch vụ cho thuê	102.179.134.649	65.371.202.319	36.807.932.330
Kinh doanh bất động sản	120.811.517.772	101.758.704.113	19.052.813.659
Chuyển nhượng bất động sản	427.756.886.286	543.964.305.627	(116.207.419.341)
Dịch vụ xây dựng	27.825.584.039	25.610.077.954	2.215.506.085
Bán hàng hoá	103.036.644.367	104.058.949.715	(1.022.305.348)
Dịch vụ khác	17.507.001.612	7.707.092.765	9.799.908.847
Cộng	**799.116.768.725**	**848.470.332.493**	**(49.353.563.768)**

5. Thông tin về hoạt động liên tục

Tập đoàn vẫn tiếp tục hoạt động liên tục trong tương lai.

Đặng Thị Kim Thanh	**Nguyễn Việt Hùng**	**Võ Thanh Lâm**
Người lập biểu	**Kế toán trưởng**	**Tổng Giám đốc**

Tp. Hồ Chí Minh, Việt Nam
Ngày 30 tháng 3 năm 2026

