



BỦNG
SỨC SỐNG

VỮNG
THÀNH CÔNG

2024

BÁO CÁO THƯỜNG NIÊN

MỤC LỤC

CÁC THUẬT NGỮ VIẾT TẮT	04
LỜI NGỎ	05
THÔNG điệp CỦA CHỦ TỊCH HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ	07
ĐIỂM NHẤN 2024	09
SỰ KIỆN NỔI BẬT NĂM 2024	11

Cơ cấu tổ chức công ty	41
Mô hình quản trị công ty	45
Giới thiệu Hội đồng quản trị	45
Giới thiệu Ban điều hành và kế toán trưởng	49
Giới thiệu Ủy ban kiểm toán	53
Báo cáo Hội đồng quản trị	55
Báo cáo hoạt động của Ủy ban kiểm toán	63
Công tác Quản trị công ty 2024	69
Báo cáo quản trị rủi ro	75
Thông tin cổ phiếu và quan hệ nhà đầu tư	79
CHƯƠNG 3: HOẠT ĐỘNG KINH DOANH	83

Tổng quan kinh tế vĩ mô và tác động đến ngành bất động sản	105
Tổng quan ngành bất động sản 2024	107
Triển vọng thị trường bất động sản năm 2025	111
Chiến lược kinh doanh 2025	115
CHƯƠNG 5: PHÁT TRIỂN BỀN VỮNG	117

CHƯƠNG 6: BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT KIỂM TOÁN 2024	131
Báo cáo của Ban Tổng Giám đốc	134
Ý kiến kiểm toán	137
Báo cáo tài chính hợp nhất kiểm toán 2024	139

CHƯƠNG 1: TỔNG QUAN TTC LAND	15
Thông tin khái quát	17
Tầm nhìn	25
Sứ mệnh	25
Chiến lược phát triển trung và dài hạn	25
Giá trị cốt lõi	27
Mục tiêu đối với môi trường, xã hội và cộng đồng	29
Danh mục dự án	31
CHƯƠNG 2: QUẢN TRỊ DOANH NGHIỆP	39

Tổng quan tài chính 2020 - 2024	85
Báo cáo hoạt động kinh doanh của Ban Tổng Giám đốc	93
Giao dịch với các bên liên quan	97
CHƯƠNG 4: CHIẾN LƯỢC KINH DOANH	103

Kiến tạo các giá trị phát triển bền vững	119
Khung quản trị phát triển bền vững	121
Các vấn đề liên quan đến môi trường và trách nhiệm cộng đồng và xã hội	127

Công ty TNHH

Công ty trách nhiệm hữu hạn

Công ty TNHH MTV

Công ty trách nhiệm hữu hạn một thành viên

BHXX

Bảo hiểm xã hội

BHYT

Bảo hiểm y tế

BHTN

Bảo hiểm tai nạn

TP.HCM

Thành phố Hồ Chí Minh

CTCP

Công ty cổ phần

TV.HĐQT

Thành viên Hội đồng quản trị

TV.BKS

Thành viên Ban kiểm soát

TP

Thành phố (xuất hiện trong ngữ cảnh TP. Đà Nẵng, TP.HCM)

TTC Land

Công ty Cổ phần Địa ốc Sài Gòn Thương Tín

SCR

Mã cổ phiếu của TTC Land

HĐQT

Hội đồng quản trị

ĐHĐCĐ

Đại hội đồng cổ đông

BIDV

Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam

MOU

Biên bản ghi nhớ (Memorandum of Understanding)

TTTM

Trung tâm thương mại

TGD

Tổng Giám đốc

FDI

Đầu tư trực tiếp nước ngoài (Foreign Direct Investment)

ESG

Môi trường, Xã hội và Quản trị (Environmental, Social, Governance)

CNTT

Công nghệ thông tin

CRM

Quản trị quan hệ khách hàng (Customer Relationship Management)

BIM

Mô hình thông tin xây dựng (Building Information Modeling)

PCCC

Phòng cháy chữa cháy

BĐS

Bất động sản

NOXH

Nhà ở xã hội

STM

Sàn thương mại (xuất hiện trong các dự án như STM Jamona City)

CBNV

Cán bộ nhân viên

IR

Quan hệ nhà đầu tư (Investor Relations)

HoSE

Sở Giao dịch Chứng khoán TP.HCM

HNX

Sở Giao dịch Chứng khoán Hà Nội

Lời Ngỏ

Kính gửi: Quý Cổ đông, Nhà đầu tư, Khách hàng và Đối tác,

Năm 2024 có thể được xem là một năm của sự “bùng tỉnh và khẳng định” đối với TTC Land. Sau những thử thách kéo dài từ giai đoạn trước, chúng tôi đã bước qua một hành trình không hề dễ dàng, đối mặt với áp lực từ lãi suất, thanh khoản thị trường và sự phục hồi chưa đồng đều của ngành bất động sản. Tuy nhiên, với sự nới lỏng chính sách tiền tệ, cùng 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, TTC Land đã tận dụng thời cơ để từng bước lấy lại đà tăng trưởng, khẳng định vị thế trên thị trường.

Báo cáo thường niên 2024 của TTC Land, với chủ đề “Bùng Sức sống - Vững Thành công”, phản ánh hành trình chuyển mình mạnh mẽ của Công ty trong một năm đầy biến động. Chủ đề này không chỉ thể hiện tinh thần vượt khó, mà còn khẳng định niềm tin mãnh liệt vào nội lực, sự linh hoạt của Ban Lãnh đạo và nỗ lực không ngừng của toàn thể cán bộ nhân viên. Chính điều này đã giúp TTC Land không chỉ duy trì sự ổn định mà còn tạo nên những dấu ấn nổi bật, từ việc tái khởi công dự án Panomax River Villa, ký kết hợp tác với AEON Mall Việt Nam và TUI Blue, đến việc mở rộng các dự án chiến lược như TTC Plaza Đà Nẵng.

Sự kiên định và sáng tạo của chúng tôi được minh chứng qua từng sản phẩm, từng dự án mà TTC Land đã và đang triển khai. Đó là những không gian sống đẳng cấp, những trung tâm thương mại hiện đại và những giá trị bền vững mà chúng tôi mang đến cho khách hàng, đối tác và cộng đồng. Đây cũng là lời cam kết của TTC Land trong việc không ngừng nâng cao chất lượng, đổi mới dịch vụ và kiến tạo những giá trị vượt thời gian, góp phần củng cố niềm tin và vị thế trên thị trường bất động sản.

Chúng tôi hy vọng rằng, qua báo cáo thường niên này, Quý Cổ đông, Nhà đầu tư, Khách hàng và các bên liên quan sẽ có cái nhìn toàn diện hơn về TTC Land - một doanh nghiệp không chỉ bùng lên sức sống mới giữa thách thức, mà còn vững vàng tiến bước trên con đường thành công bền vững. Sự đồng hành và tin tưởng của quý vị chính là động lực lớn nhất để chúng tôi tiếp tục phát triển và vươn xa.

Trân trọng,



Thông điệp CHỦ TỊCH HĐQT

“Hơn 2 thập kỷ qua, TTC Land đã có những bước phát triển mạnh mẽ, khẳng định vị thế trên thị trường và là một trong những cánh chim đầu đàn trong lĩnh vực Bất động sản Việt Nam. Không dừng lại ở đó, với mục tiêu “di chuyển nhanh trên nền tảng ổn định”, trong thời gian tới, TTC Land sẽ tạo ra những năng lực và giá trị riêng nhằm mang lại lợi ích tối đa cho khách hàng.

”



Thay mặt cho Hội đồng quản trị và Ban Lãnh đạo TTC Land, Tôi xin gửi lời chào trân trọng và bày tỏ lời tri ân sâu sắc đến Quý vị đã luôn tin tưởng, đồng hành và hợp tác cùng TTC Land trong suốt thời gian vừa qua.

Khép lại năm 2024, mặc dù thị trường Bất động sản không mấy thuận lợi mà nhiều chuyên gia đầu Ngành cũng chưa thể dự báo được chính xác những diễn biến tiềm ẩn. Trong bối cảnh chung này, dưới sự lãnh đạo quyết liệt của những Người đứng đầu, TTC Land đã tạo ra bước đột phá trong việc áp dụng các biện pháp tái cấu trúc mạnh mẽ. Năm 2024, TTC Land đã đạt được những bước tiến lớn trong việc hoàn thiện công tác pháp lý và cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất cho 431 cư dân hiện hữu từ các Dự án Carillon 3, Jamona Heights, ...; cùng với hoạt động cho thuê sàn thương mại với tỷ lệ lấp đầy lên đến 98% là một lợi thế vững vàng mang tới cho TTC Land nguồn thu ổn định. Một trong những điểm sáng trong năm 2024 phải kể đến việc TTC Land đã nỗ lực đàm phán, làm việc với Aeon Mall Việt Nam để ký kết Hợp đồng thuê tổng khối thương mại tại dự án TTC Plaza Đà Nẵng, kết hợp với đó là sự đồng hành từ Ngân hàng BIDV trong việc tài trợ phát triển dự án.

Năm 2024 được dự báo là năm bản lề của TTC Land khi các nút thắt về pháp lý đã dần được tháo gỡ với việc thông qua Luật nhà ở (sửa đổi), Luật kinh doanh bất động sản (sửa đổi) được thông qua vào kỳ họp Quốc hội thứ 6, Quốc hội khóa XV. Điều này sẽ tạo ra hành lang pháp lý rõ ràng cho các chủ đầu tư có hồ sơ pháp lý và năng lực tốt có thể triển khai được dự án. Ngoài ra, trong năm 2024 cũng được dự đoán là một năm khởi sắc hơn cho kinh tế thế giới cũng như Việt Nam khi các Ngân hàng trung ương ở các nước phát triển và Ngân hàng Nhà nước Việt Nam sẽ có nhiều dư địa để giảm lãi suất sau một thời gian duy trì chính sách tiền tệ thắt chặt. Đó là những yếu tố thuận lợi mà Ban lãnh đạo TTC Land đã xác định, coi đó là cơ hội để chuẩn bị cho một cuộc bứt phá cho chu kỳ thịnh vượng tiếp theo của ngành Bất động sản.

Cụ thể, trong năm 2024 TTC Land sẽ giành mọi sự tập trung cao độ để hoàn thiện các thủ tục pháp lý tại các dự án còn dang dở, từng bước đưa TTC Land quay trở lại vị thế trên thị trường Bất động sản Thành phố Hồ Chí Minh nói riêng và cả nước nói chung.

Tận dụng thế mạnh về vị trí đặc địa, các dự án của TTC Land cam kết mang lại không chỉ là căn hộ sang trọng mà còn là một môi trường sống lý tưởng cho cộng đồng. Chúng tôi chú trọng vào việc tối ưu hóa quy trình thi công và chất lượng xây dựng, đảm bảo mỗi căn hộ đạt tiêu chuẩn tốt nhất và đáp ứng mọi nhu cầu của cư dân, thúc đẩy sự phát triển bền vững của khu vực. Song song với đó, nếu như có cơ hội thuận lợi, TTC Land sẽ ưu tiên tìm giải pháp tốt nhất để mở rộng phát triển chuỗi giá trị khép kín bao gồm bất động sản dân dụng, bất động sản công nghiệp và bất động sản kho vận tại khu vực thị trường phía Nam. Đây sẽ là nhóm ngành tiềm năng cho chiến lược mở rộng bền vững, an toàn và hiệu quả, góp phần gia tăng giá trị cho cổ đông và người lao động.

Năm 2024 cũng là năm đánh dấu TTC Land tròn 20 tuổi với sự trưởng thành, kiên cường và đầy bản lĩnh. Tôi tin tưởng rằng, với sự kế thừa và phát huy những thành tựu, kết quả đạt được qua các thời kỳ, triển khai quyết liệt các quyết sách của những Người đứng đầu trên cơ sở đoàn kết, đồng lòng trong toàn hệ thống, TTC Land sẽ không chỉ vượt qua khó khăn hoàn thành tốt nhiệm vụ năm 2024 trong chuỗi hành động chiến lược 5 năm 2021- 2025, mà còn hướng đến làm tiền đề cho việc xây dựng và triển khai tầm nhìn định hướng đến năm 2030.

Ngay thời điểm quý vị đang đọc Báo cáo thường niên này cũng là lúc thị trường Bất động sản đang dần ấm lên. Chúng tôi tin rằng đây là tín hiệu rõ nét và tích cực cho sự trở lại mạnh mẽ của thị trường và TTC Land sẽ nắm bắt cơ hội này rất tốt.

Một lần nữa, cho Tôi được đại diện những người đứng đầu Đại gia đình TTC Land gửi đến tất cả Quý vị lời cảm ơn sâu sắc nhất vì sự đồng hành chí tình của Quý nhà đầu tư, đối tác.

Kính chúc Quý Cổ đông, Quý Nhà Đầu tư, Quý Cư dân, Quý khách hàng cùng gia đình nhỏ của mình thật nhiều sức khỏe, an lành và may mắn trong công việc cũng như cuộc sống!

Chủ tịch HĐQT
Ông Nguyễn Thành Chương

ĐIỂM NHẤN 2024



11.846

tỷ đồng
TỔNG TÀI SẢN

799

tỷ đồng
DOANH THU THUẦN

33,657

tỷ đồng
LỢI NHUẬN TRƯỚC THUẾ

98

%
TỶ LỆ LẮP Đầy CÁC DỰ ÁN



SỰ KIỆN NỔI BẬT NĂM 2024

01

Lễ khởi công dự án cao ốc phức hợp TTC Plaza Đà Nẵng

Ngày 10/1/2024, TTC Land (HoSE: SCR) và CTCP Xây dựng Coteccons (HoSE: CTD) đã tổ chức lễ khởi công dự án cao ốc phức hợp TTC Plaza Đà Nẵng tại đường Điện Biên Phủ, phường Chính Gián, quận Thanh Khê, TP. Đà Nẵng. Với vị trí vàng đắc địa 4 mặt tiền đường và gần sân bay quốc tế, TTC Plaza Đà Nẵng là một trong những dự án phức hợp thương mại trọng điểm trong thời gian tới tại trung tâm thành phố Đà Nẵng. Khu phức hợp bao gồm 18 tầng với 4 sàn thương mại, căn hộ du lịch, khách sạn và hơn 30.000 m² sàn văn phòng cho thuê. Sự kiện này mang ý nghĩa quan trọng đối với TTC Land, đặc biệt trong những ngày đầu năm mới 2024, đánh dấu bước tiến trong chiến lược phát triển 5 năm giai đoạn 2021-2025, tầm nhìn 2030.



02

Hội nghị tổng kết hoạt động năm 2023 và triển khai nhiệm vụ kế hoạch năm 2024

Ngày 23/01/2024, Công ty Cổ phần Địa ốc Sài Gòn Thương Tín tổ chức Hội nghị Tổng kết hoạt động năm 2023 và triển khai nhiệm vụ - kế hoạch năm 2024, với sự tham dự của Hội đồng Quản trị, Ban Tổng Giám đốc, Trưởng/Phó các đơn vị, cán bộ nhân viên TTC Land cùng Ban Giám đốc và Trưởng/Phó đơn vị công ty con (TTC Land S và TTC Land M). Hội nghị diễn ra thành công theo thể thức quy định, tập trung phân tích, đánh giá kết quả hoạt động kinh doanh, công tác chỉ đạo điều hành và thực hiện nhiệm vụ trong năm 2023, đồng thời tháo gỡ khó khăn, vướng mắc để đề ra mục tiêu, giải pháp, phát huy ưu điểm và khắc phục tồn tại, hướng tới thực hiện kế hoạch năm 2024 hiệu quả.



03

Lễ ký kết Biên bản ghi nhớ TTC Land và AeonMall Việt Nam

Ngày 29/1/2024, tại trụ sở Tập đoàn TTC, TTC Land (mã SCR) và Công ty TNHH AeonMall Việt Nam đã tổ chức lễ ký kết biên bản ghi nhớ (MOU). Theo nội dung thỏa thuận, AeonMall Việt Nam sẽ triển khai trung tâm thương mại (TTTM) Aeon Mall tại dự án TTC Plaza Đà Nẵng do TTC Land phát triển. Đây là cao ốc phức hợp hiện đại tại khu vực miền Trung, gồm 18 tầng với 4 sàn thương mại (TTTM Aeon Mall), 126 căn hộ du lịch, 150 phòng khách sạn và hơn 30.000 m² sàn văn phòng cho thuê, đánh dấu bước tiến trong hợp tác chiến lược giữa hai bên.



04

Đại hội đồng Cổ đông thường niên năm tài chính 2023

Ngày 23/4/2024, TTC Land tổ chức Đại hội đồng Cổ đông thường niên năm tài chính 2023. Tại đại hội, Hội đồng Quản trị trình cổ đông thông qua kế hoạch kinh doanh năm 2024 với doanh thu 705 tỷ đồng, tăng 89,9% so với cùng kỳ. Đáng chú ý, TTC Land đề ra mục tiêu chiến lược năm 2024, tầm nhìn 2030, tập trung phát triển bất động sản dân dụng và ưu tiên mở rộng sang bất động sản công nghiệp, kho vận tại thị trường phía Nam nếu điều kiện thuận lợi, tạo nền tảng cho sự phát triển ổn định, bền vững. Đại hội cũng thông qua các tờ trình miễn nhiệm, thay đổi số lượng và bầu bổ sung thành viên Hội đồng Quản trị, bầu ông Nguyễn Thành Chương làm Chủ tịch HĐQT và ông Võ Thanh Lâm làm Tổng Giám đốc, đại diện pháp luật của công ty, với Hội đồng Quản trị gồm 5 thành viên.



Năm 2024 là một năm đầy thách thức do chịu ảnh hưởng từ thị trường bất động sản nói riêng và nền kinh tế Việt Nam nói chung, một năm nhiều biến động và đòi hỏi TTC Land phải nỗ lực hết mình để vượt qua giai đoạn khó khăn, từng bước phát triển. Dưới sự chỉ đạo quyết liệt của Hội đồng Quản trị và Ban Tổng Giám đốc, TTC Land xem những khó khăn, thử thách chính là cơ hội để rèn giũa "sức đề kháng" của doanh nghiệp cũng như năng lực của mỗi nhân sự, không ngừng nỗ lực để triển khai và hoàn thành tốt nhiệm vụ cùng các chỉ tiêu do Đại hội đồng Cổ đông giao phó. Những sự kiện tiêu biểu trong năm 2024 là minh chứng rõ ràng cho khả năng đối mặt với biến động và tạo ra cơ hội trong khó khăn của TTC Land, từng bước thích ứng và vượt qua thử thách.

SỰ KIỆN NỔI BẬT NĂM 2024

05

Lãnh đạo Thành phố Đà Nẵng gặp gỡ Tập đoàn TTC, TTC Land và AeonMall Việt Nam

Ngày 7/5/2024, tại Trung tâm Hành chính TP. Đà Nẵng, lãnh đạo thành phố đã có buổi làm việc với Tập đoàn TTC, TTC Land và AeonMall Việt Nam để trao đổi về tình hình hợp tác, báo cáo tiến độ, kiến nghị và giải quyết khó khăn trong quá trình triển khai dự án TTC Plaza Đà Nẵng. Đây là dự án cao ốc phức hợp hiện đại do TTC Land (HoSE: SCR) phát triển, với AeonMall Việt Nam đầu tư TTTM Aeon Mall tại 4 sàn khối đế thương mại. Dự án gồm 18 tầng, 126 căn hộ du lịch, 150 phòng khách sạn và hơn 30.000 m² sàn văn phòng cho thuê, trở thành một trong những công trình bất động sản phức hợp thương mại trọng điểm của năm 2024.



06

Hội nghị sơ kết hoạt động 6 tháng đầu năm và triển khai kế hoạch hoạt động 6 tháng cuối năm 2024

Ngày 23/7/2024, tại tòa nhà văn phòng TTC Land, công ty tổ chức Hội nghị sơ kết hoạt động 6 tháng đầu năm và triển khai kế hoạch 6 tháng cuối năm 2024. Hội nghị nhằm đánh giá kết quả hoạt động, phân tích khó khăn, vướng mắc còn tồn tại và đề ra giải pháp triệt để để hoàn thiện mục tiêu kế hoạch năm. Ban Lãnh đạo và Ban Điều hành tập trung thảo luận, đưa ra hướng giải quyết trong các lĩnh vực trọng tâm như phát triển dự án, bán hàng, tài chính kế toán, quản lý chi phí, cơ cấu nhân sự, công nghệ thông tin và ứng dụng công nghệ số vào điều hành, kinh doanh, quản lý.



07

Lễ trao văn kiện Hợp đồng thuê tổng TTC Land và AeonMall Việt Nam

Ngày 26/9/2024, tại trụ sở Tập đoàn TTC, TTC Land và Công ty TNHH AeonMall Việt Nam (AEON Mall Việt Nam) tổ chức lễ trao văn kiện Hợp đồng thuê tổng thuộc dự án TTC Plaza Đà Nẵng. Trước đó, hai bên đã ký Biên bản ghi nhớ vào ngày 29/1/2024 và ký kết hợp đồng thuê tổng vào ngày 9/9/2024. Theo thỏa thuận, AEON Mall Việt Nam sẽ thuê tổng mặt bằng, hoàn thiện và vận hành TTTM Aeon Mall tại 4 tầng khối đế thương mại dịch vụ của dự án. Dự án tọa lạc trên đường Điện Biên Phủ, quận Thanh Khê, TP. Đà Nẵng, gồm 18 tầng cao, 2 tầng hầm, 1 khối tháp khách sạn - căn hộ du lịch và 1 khối tháp văn phòng 14 tầng, với tổng diện tích sàn xây dựng 122.388 m².



08

Lễ ký kết Hợp đồng dịch vụ kỹ thuật và Thỏa thuận hợp tác Quản lý Vận hành Khách sạn thuộc dự án TTC Plaza Đà Nẵng với TUI Hotels & Resorts

Ngày 9/12/2024, TTC Land (HoSE: SCR) và TUI Hotels & Resorts (thuộc Tập đoàn TUI Group) ký kết Hợp đồng dịch vụ kỹ thuật và thỏa thuận hợp tác quản lý vận hành khách sạn thuộc dự án TTC Plaza Đà Nẵng. Theo đó, TUI Hotels & Resorts sẽ tư vấn thiết kế kiến trúc, nội thất cho khách sạn theo tiêu chuẩn TUI SUNEО (tương đương 4 sao) và quản lý vận hành toàn diện khách sạn 150 phòng, mang thương hiệu TUI SUNEО Đà Nẵng. Sự kiện này khẳng định bước tiến trong việc nâng tầm giá trị quốc tế của dự án TTC Plaza Đà Nẵng.



Năm 2024 là một năm đầy thách thức do chịu ảnh hưởng từ thị trường bất động sản nói riêng và nền kinh tế Việt Nam nói chung, một năm nhiều biến động và đòi hỏi TTC Land phải nỗ lực hết mình để vượt qua giai đoạn khó khăn, từng bước phát triển. Dưới sự chỉ đạo quyết liệt của Hội đồng Quản trị và Ban Tổng Giám đốc, TTC Land xem những khó khăn, thử thách chính là cơ hội để rèn giũa "sức đề kháng" của doanh nghiệp cũng như năng lực của mỗi nhân sự, không ngừng nỗ lực để triển khai và hoàn thành tốt nhiệm vụ cùng các chỉ tiêu do Đại hội đồng Cổ đông giao phó. Những sự kiện tiêu biểu trong năm 2024 là minh chứng rõ ràng cho khả năng đối mặt với biến động và tạo ra cơ hội trong khó khăn của TTC Land, từng bước thích ứng và vượt qua thử thách.



Chương 01

TỔNG QUAN TTC LAND

Thông tin khái quát

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

Giá trị cốt lõi

Mục tiêu đối với môi trường, xã hội và cộng đồng

Danh mục dự án

THÔNG TIN KHÁI QUÁT

THÔNG TIN CHUNG

Tên giao dịch CÔNG TY CỔ PHẦN ĐỊA ỐC SÀI GÒN THƯƠNG TÍN

Tên tiếng Anh SAI GON THUONG TIN REAL ESTATE JOINT STOCK COMPANY

Tên viết tắt TTC LAND

Giấy Chứng nhận Đăng ký Kinh doanh 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 39 ngày 28 tháng 11 năm 2024

Mã cổ phiếu SCR

Vốn điều lệ 4.305.950.360.000 đồng

Vốn đầu tư của chủ sở hữu 5.465.195.678.386 VNĐ

Địa chỉ Số 253 Đường Hoàng Văn Thụ, Phường 2, Quận Tân Bình, Thành phố Hồ Chí Minh

Điện thoại (028) 3824 9988

Fax (028) 3824 9977

Website <https://ttcland.vn>

Email info@ttcland.vn



10

Công ty con
sở hữu trực tiếp



01

Công ty liên kết

ĐỊA BÀN KINH DOANH

Địa bàn hoạt động của Công ty hiện nay tập trung tại Thành phố Hồ Chí Minh, các tỉnh thành vệ tinh lân cận và các thành phố lớn như Đà Nẵng, Phú Quốc, Tây Ninh, Đồng Nai, Long An cùng một số địa phương khác.

TTC Land là một trong các công ty bất động sản trên thị trường có sự đa dạng hóa về mô hình hoạt động trên cả 3 dòng sản phẩm của ngành bất động sản gồm: bất động sản nhà ở, bất động sản thương mại và dịch vụ bất động sản. Với tổng quỹ đất hiện tại của Công ty, TTC Land có thể hiện thực hóa chiến lược của mình trong vòng 15 năm tiếp theo. Đặc biệt, quỹ đất của TTC Land tập trung chủ yếu tại Thành phố Hồ Chí Minh, Đồng Nai và Long An – đây là vùng kinh tế năng động nhất cả nước và là mảnh đất giàu tiềm năng cho hoạt động đầu tư bất động sản.



NGÀNH NGHỀ KINH DOANH

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).

Là nhà phát triển bất động sản, từ năm 2008 đến nay, TTC Land không ngừng mở rộng quỹ đất, phát triển sản phẩm phù hợp với nhu cầu của thị trường với gần 30 dự án, 15.000 sản phẩm được công bố ra thị trường và trao tay khách hàng. TTC Land luôn hướng đến trải nghiệm của khách hàng làm mục tiêu để hoàn thiện chất lượng dịch vụ cũng như chăm chút từng loại hình sản phẩm từ tiện ích đến môi trường sống xung quanh nhằm tạo giá trị gia tăng cho Dự án và sự tiện nghi đến cho Khách hàng. Hiện nay, TTC Land đang phát triển 03 mảng kinh doanh: Bất động sản Nhà ở, Bất động sản Thương Mại và Dịch vụ Bất động sản.

Bất động sản nhà ở

Với triết lý kinh doanh nhằm cung cấp nơi an cư lý tưởng và môi trường sống tốt nhất 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), đáp ứng đa dạng nhu cầu của khách hàng. Bất động sản nhà ở vẫn là lĩnh vực chủ lực và chiến lược phát triển then chốt của TTC Land từ những ngày đầu thành lập đến nay. Với quỹ đất tập trung tại các khu vực trung tâm TP.HCM, các sản phẩm khi ra thị trường đều nhanh chóng được hấp thụ và đáp ứng nhu cầu đa dạng của khách hàng. Tính đến thời điểm hiện tại, khách hàng đã trải nghiệm chất lượng và môi trường sống của nhiều dự án tiêu biểu như Jamona Golden Silk, Carillon Apartment, Carillon 3, Carillon 5, Charmington Lapointe, Jamona Home Resort,... Trong chiến lược phát triển cho giai đoạn tiếp theo, TTC Land cam kết mang đến thị trường các phân khúc và loại hình sản phẩm mới, phù hợp với nhu cầu sống ngày càng đa dạng của khách hàng.

Bất động sản thương mại

TTC Land không chỉ hướng tới giá trị sống cho cư dân mà còn tập trung vào mảng Bất động sản Thương mại với sự hiện diện của nhiều thương hiệu nổi tiếng như các cụm rạp Cinema, Lotteria, Aeon Mall, Winmart, CoopMart,... Tại các dự án, TTC Land mong muốn cư dân luôn tiện nghi và hưởng lợi từ các tiện ích mua sắm và giải trí, tạo nên một khu vực phát triển sôi động. Phát triển Bất động sản Thương mại không chỉ mang lại tiện ích cho cư dân mà còn mở ra nhiều cơ hội hợp tác, cung cấp mặt bằng kinh doanh cho các Tập đoàn Bán lẻ và Nhà đầu tư trong và ngoài nước.

Trong năm qua, TTC Land đã hợp tác với ngân hàng BIDV và Coteccons để triển khai dự án TTC Plaza Đà Nẵng, một khu phức hợp với đầy đủ tiện ích như thương mại, căn hộ du lịch, khách sạn, và văn phòng cho thuê. Dự án này đánh dấu sự mở rộng của TTC Land trong mảng Bất động sản Thương mại. Trong chiến lược phát triển, với quỹ đất dồi dào, TTC Plaza sẽ là thương hiệu tiếp theo của dòng sản phẩm thương mại, đồng thời tăng cường quy mô kinh doanh trong lĩnh vực bất động sản thương mại.

Dịch vụ bất động sản

TTC Land không chỉ hiểu biết thị trường mà còn có sự thấu hiểu và tâm huyết với khách hàng, 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 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.

TTC Land Management (TTC Land-M): Là đối tác đồng hành trong việc mang lại giá trị sống cho khách hàng, TTC Land-M chuyên quản lý và vận hành tòa nhà chung cư, khu dân cư, cũng như xây dựng và duy trì cảnh quan xanh cho các dự án. Họ không chỉ tập trung vào việc hoàn thiện quy trình vận hành mà còn áp dụng công nghệ, đồng thời đặt tâm huyết vào từng công việc để gia tăng giá trị cho cộng đồng cư dân.

Hành trình hơn 20 năm 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, chú trọng phát triển dịch vụ tư vấn tiếp thị và phân phối độc quyền bất động sản.


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

- Tư vấn tiếp thị và phân phối độc quyền các dự án: An Phú An Khánh, SeaLinks, NewSaiGon.
- Liên kết các công ty bất động sản, nhà môi giới nhằm phát triển kinh doanh môi giới bất động sản.


2008

- Phát hành 100 tỷ đồng trái phiếu cho dự án Phú Lợi, 750 tỷ đồng trái phiếu cho dự án Belleza.
- Thành lập Công ty TNHH MTV Kinh doanh Dịch vụ Bất động sản Thương Tín.
- Trở thành chủ đầu tư nhiều dự án.


2014

Công bố mở bán dự án đất nền Jamona City.


2013

Công bố dự án Jamona Home Resort. Bàn giao căn hộ Carillon 1 và khu Ruby Celadon City.


2012

- Công bố khu đô thị Celadon City. Phân phối thành công dự án Carillon 1.
- Triển khai phần mềm quản lý dự án KPOINT và giải pháp Microsoft Dynamics CRM.
- Bàn giao căn hộ Belleza Apartment.


2011

- Khai trương trụ sở TTC Land-S. Ký kết hợp tác chiến lược với 8 đối tác.
- Tổ chức cuộc thi thiết kế Dự án Cổng Quỳnh Plaza. Khởi công biệt thự mẫu Jamona City.


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 SCR trên HNX.


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 Thành phố Hồ Chí Minh.


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 Charminton La Pointe.


2016

- Công bố mở bán dự án phức hợp Jamona Golden Silk.
- Công bố 20 đối tác chiến lược.
- Chuyển cổ phiếu SCR về sàn HoSE.


2017

TTC Land trở thành Tổng Công ty ngành bất động sản trực thuộc Tập đoàn TTC, thương hiệu TTC Land chính thức thay thế Sacomreal.


2018

- Công bố thương hiệu TTC Land. Phát triển sản phẩm và giải pháp bất động sản toàn diện. Bàn giao hơn 1.000 căn NOXH Jamona City.
- Công bố dự án Charmington Iris và Jamona Sky Villas.


2019

Bàn giao dự án Jamona Heights, Carillon 5, Jamona Golden Silk, Trung tâm thương mại TTC Plaza Bình Thạnh.


2020

Mở bán dự án Panomax River Villa và Trung tâm thương mại TTC Plaza Đức Trọng.


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 Việt Nam.
- 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.


2023

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


2022

Bàn giao mặt bằng Trung tâm thương mại TTC Plaza Đức Trọng. Bàn giao chủ quyền nhà dự án Carillon 5, Carillon 7, Luxury Home.


2021

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



THÀNH TÍCH TRONG QUÁ TRÌNH HOẠT ĐỘNG



Nhà phát triển bất động sản
Châu Á (BCI Asia Award)



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



Chủ đầu tư uy tín nhất Việt Nam
(Vietnam Report)



Doanh nghiệp niêm yết thực hiện tốt
các tiêu chuẩn công bố thông tin
(IR Awards 2024)

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

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



TTC Land đã vinh dự nhận nhiều bằng khen và giải thưởng được các tổ chức uy tín Quốc tế và trong nước vinh danh về những thành tích đóng góp của Công ty trong hoạt động kinh doanh, trách nhiệm doanh nghiệp đối với cộng đồng xã hội.

Các thành tích mà Công ty đã đạt được không chỉ là sự ghi nhận quý báu đối với những cống hiến của toàn thể người lao động mà còn là động lực để TTC Land phấn đấu không ngừng cho sự phát triển của Công ty trong thời gian tới.

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



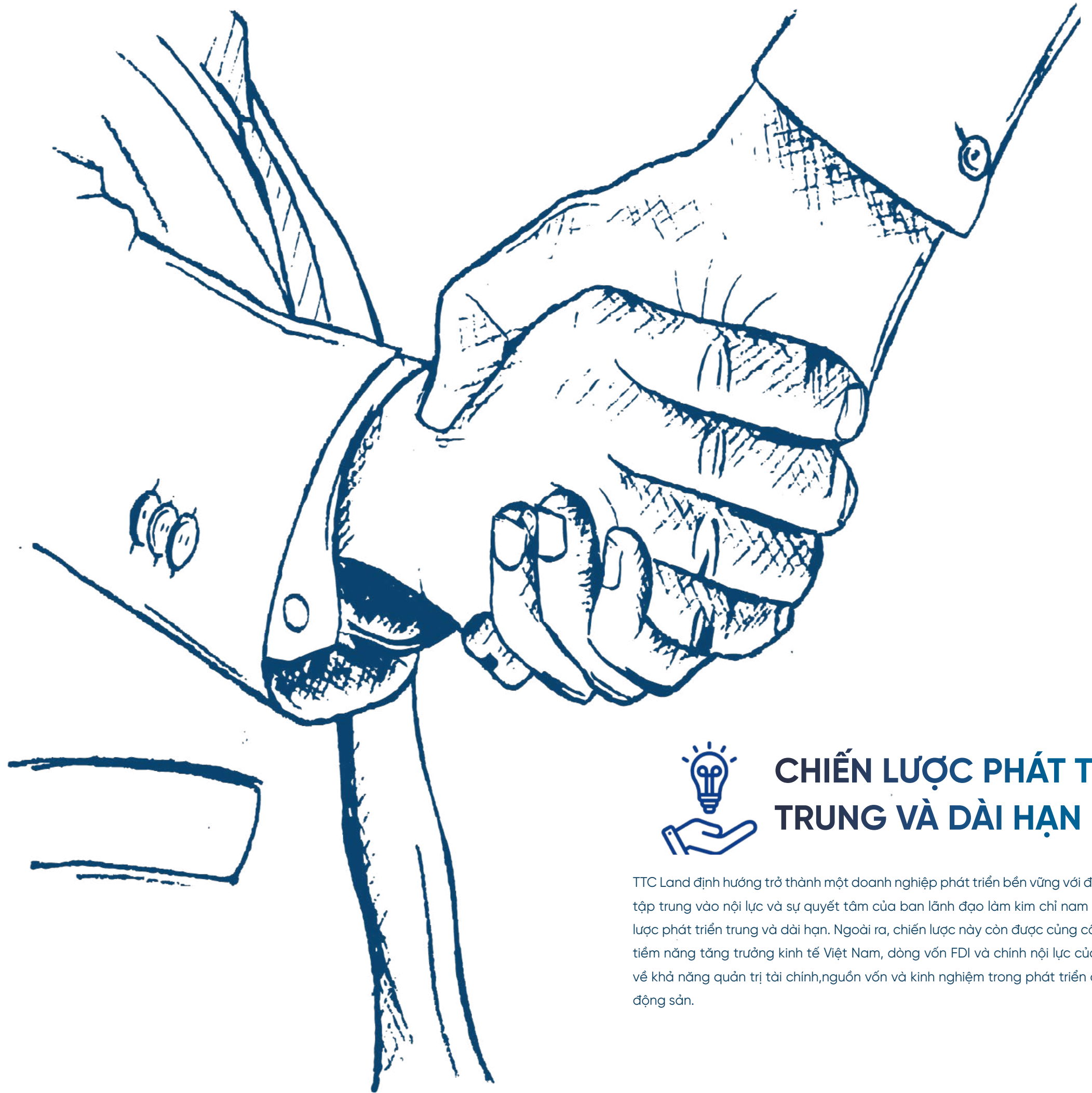
TẦM NHÌN

TTC Land quyết tâm trở thành đơn vị phát triển bất động sản uy tín trên thị trường, cung cấp cho khách hàng sản phẩm chín chu và góp phần kiến tạo giá trị tương lai cho khách hàng.



SỨ MỆNH

TTC Land muốn các sản phẩm mà Công ty đang xây dựng phải mang lại chất lượng vượt trội. 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 với định hướng tập trung vào nội lực và sự quyết tâm của ban lãnh đạo làm kim chỉ nam cho chiến lược phát triển trung và dài hạn. Ngoài ra, chiến lược này còn được củng cố dựa trên tiềm năng tăng trưởng kinh tế Việt Nam, dòng vốn FDI và chính nội lực của Công ty về khả năng quản trị tài chính, nguồn vốn và kinh nghiệm trong phát triển dự án bất động sản.

GIÁ TRỊ CỐT LÕI

Các mục tiêu chủ yếu, giá trị cốt lõi hoạt động của TTC Land

1

Chúng tôi tin rằng, là Nhà phát triển bất động sản, 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.

Đầu tư vào tiện ích cũng như tạo ra môi trường sống thân thiện với thiên nhiên là cách chúng tôi cam kết bảo vệ và xây dựng cho thế hệ mai sau một môi trường sống khỏe mạnh, sáng tạo và năng động. Chúng tôi không ngừng nỗ lực để tạo ra sự khác biệt tích cực dành cho quý cư dân của mình. 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.

Ngay từ những ngày đầu tiên trong quá trình thiết kế dự án, chúng tôi luôn đặt sự quan tâm và chăm chút đặc biệt đến từng chi tiết nhỏ. Từ việc tạo ra không gian sống thoáng đãng, ban công xanh để đón gió trời, đến việc đảm bảo an toàn phòng cháy và chữa cháy (PCCC), 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.

Trong những năm gần đây, TTC Land đã triển khai nhiều dự án Công nghệ Thông tin (CNTT) khép kín trên toàn bộ chuỗi hoạt động của mình. Công nghệ này được tích hợp từ quá trình phát triển dự án, hoạt động kinh doanh cho đến vận hành và quản lý tòa nhà. Các hệ thống bao gồm CRM, hệ thống Quản trị quan hệ khách hàng Dynamic 365, Công nghệ Building Information Modeling (BIM), và ứng dụng "TTC LAND HOME". Với chiến lược số hóa trong tương lai, TTC Land đang dần chuyển sang mô hình công nghệ số, tập trung vào việc tiếp cận khách hàng, cung cấp thông tin, chăm sóc khách hàng, và thực hiện các giao dịch mua-bán trực tuyến.

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 và các đơn vị vận hành hỗ trợ, luôn hợp tác chặt chẽ với nhau, đồng lòng với mục tiêu và lý tưởng chung để đạt được chiến lược 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 của chúng tôi.

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 nệm 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 BĐS đối mặt với nhiều khó khăn và thách thức, đặc biệt là với những vấn đề pháp lý phức tạp, TTC Land vẫn không ngừng nỗ lực để đảm bảo bàn giao Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và Quyền sở hữu nhà ở đúng hạn cho cư dân.

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.

MỤC TIÊU ĐỐI VỚI MÔI TRƯỜNG, XÃ HỘI VÀ CỘNG ĐỒNG

MÔI TRƯỜNG

Bảo vệ môi trường là cách để Công ty giữ gìn cho thế hệ sau này có được một cuộc sống tốt hơn. Ý thức được điều đó, TTC Land đã thực hiện nhiều chương trình và hoạt động hữu ích để đảm bảo sự phát triển bền vững và bảo vệ môi trường. Là một doanh nghiệp hoạt động trong lĩnh vực đầu tư - xây dựng nên hoạt động của Công ty sẽ có những ảnh hưởng nhất định đến môi trường trong quá trình thi công.

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.

XÃ HỘI

Với mục tiêu phát triển bền vững, ngoài các chiến lược để đạt được giá trị kinh tế, Công ty luôn có trách nhiệm với xã hội và luôn ghi nhớ thực hiện trọn vẹn trách nhiệm của mình trong những mục tiêu hoạt động quan trọng để đảm bảo cho sự 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.

CỘNG ĐỒNG

Không chỉ đặt mục tiêu kinh doanh tốt và hoạt động hiệu quả, 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 thực hiện các hoạt động thiết thực dành cho nhiều đối tượng khác nhau, hướng tới sự hài hòa giữa lợi ích của doanh nghiệp và quyền lợi của cộng đồng.

BÙNG SỨC SỐNG VỮNG THÀNH CÔNG



DANH MỤC DỰ ÁN

DỰ ÁN ĐÃ HOÀN THÀNH

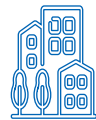


TTC PLAZA BÌNH THẠNH

- 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 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



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



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: 2015-2019



JAMONA CITY - CAO TẦNG

- Sàn xây dựng

114.770 m²

- Vị trí: Quận 7
- Diện tích đất: 6.339 m²
- Loại hình: Cao tầng
- Phân khúc: Cao cấp
- Sản phẩm: 1.290
- Tỷ lệ hấp thụ: 100%
- Bàn giao: 2015-2018



JAMONA HEIGHTS

- Sàn xây dựng

41.877 m²

- Vị trí: Quận 7
- Diện tích đất: 5.767 m²
- Loại hình: Cao tầng
- Phân khúc: Trung cấp
- Sản phẩm: 331
- Tỷ lệ hấp thụ: 85%
- Bàn giao: 2018-2019



DANH MỤC DỰ ÁN (tiếp theo)

DỰ ÁN ĐÃ HOÀN THÀNH



JAMONA GOLDEN SILK

- Sàn xây dựng

29.623 m²

- Vị trí: Quận 7
- Diện tích đất : 76.821 m2
- Loại hình: Thấp tầng
- Tỷ lệ hấp thụ : 97%
- Bàn giao: 2017-2018



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



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
- Tỷ lệ hấp thụ : 96%
- Bàn giao: 2018



CARILLON 1

- Sàn xây dựng

57.746 m²

- Vị trí: Quận Tân ABình
- 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



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



CARILLON 3

- Sàn xây dựng

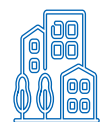
10.994 m²

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



DANH MỤC DỰ ÁN (tiếp theo)

DỰ ÁN ĐÃ HOÀN THÀNH



CARILLON 5

- Sàn xây dựng

25.782 m²

- Vị trí: Quận Tân Phú
- Diện tích đất: 25.782 m²
- Loại hình: Cao tầng
- Phân khúc: Trung cấp
- Sản phẩm: 229
- Tỷ lệ hấp thụ: 98%
- Bàn giao: 2018-2019

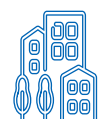


CELADON CITY – RUBY

- 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



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
- Tỷ lệ hấp thụ : 100%
- Bàn giao: 2009



**“VÌ CỘNG ĐỒNG
KIẾN TẠO AN CỬ”**



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
- Tỷ lệ hấp thụ: 100%
- Bàn giao: 2022



TTC PLAZA ĐỨC TRỌNG

- Sàn xây dựng

12.000 m²

- Vị trí: Lâm Đồng
- Diện tích đất: 3.196 m²
- Loại hình: Thương mại
- Tỷ lệ hấp thụ: 71%
- Bàn giao: 2017



DANH MỤC DỰ ÁN (tiếp theo)

DỰ ÁN ĐANG TRIỂN KHAI

Hiện tại, TTC Land đang sở hữu 06 dự án với rổ sản phẩm đa dạng gồm nhiều loại hình như: căn hộ (từ trung cấp – cao cấp), nhà phố, biệt thự, đất nền... Trong thời gian tới, Công ty sẽ đánh giá lại hiệu quả và tiềm năng của từng dự án, từ đó thực hiện cơ cấu lại danh mục đầu tư và tập trung hoàn thiện công tác pháp lý để đảm bảo tiến độ đúng theo định hướng chiến lược đã đề ra.

STT	Dự án	Thông tin dự án
1	ĐẢO KIM QUY – CÙ LAO TÂN VẠN	Vị trí: Xã Tân Vạn, Biên Hòa, Đồng Nai
		Tổng mức đầu tư dự án: 350 triệu USD
		Quy mô dự án: 48 ha
2	TTC PLAZA ĐÀ NẴNG	Vị trí: 46 Điện Biên Phủ, Phường Chính Gián, Quận Thanh Khê, Thành phố Đà Nẵng.
		Tổng mức đầu tư dự án: 85 triệu USD
3	KHU PHỨC HỢP VỊNH ĐẦM PHÚ QUỐC – SELAVIA	Vị trí: Vịnh Đầm, xã Dương Tơ Thành phố Phú Quốc, tỉnh Kiên Giang
		Tổng mức đầu tư dự án: 1.200 triệu USD
		Quy mô dự án: 290 ha
4	CHARMINGTON IRIS	Vị trí: 76 Tôn Thất Thuyết, Phường 16, Quận 4, Thành phố Hồ Chí Minh.
		Tổng mức đầu tư dự án: 250 triệu USD
5	CHARMINGTON DRAGONIC	Vị trí: 76 Tôn Thất Thuyết, Phường 16, Quận 4, Thành phố Hồ Chí Minh.
		Tổng mức đầu tư dự án: 150 triệu USD
6	CHARMINGTON TÂN SƠN NHẤT	Vị trí: Đường Tân Đà, Phường 10, Quận 5, Thành phố Hồ Chí Minh.
		Tổng mức đầu tư dự án: 30 triệu USD
		Quy mô dự án: 5.007,3 m ²
		Vị trí: 202B Hoàng Văn Thụ, Phường 9, Quận Phú Nhuận, TP.HCM
		Tổng mức đầu tư dự án: 30 triệu USD
		Quy mô dự án: 14.518 m ²

DỰ ÁN HỢP TÁC - MÔI GIỚI

STT	Dự án	Thông tin dự án
1	THUNG LŨNG TÌNH YÊU MỞ RỘNG	Chủ đầu tư: TTC Lâm Đồng
		Địa chỉ: Thành phố Đà Lạt
		Quy mô dự án: 34 ha





Chương 02

QUẢN TRỊ DOANH NGHIỆP

Cơ cấu tổ chức công ty

Mô hình quản trị công ty

Giới thiệu hội đồng quản trị

Giới thiệu Ban điều hành và kế toán trưởng

Giới thiệu ủy ban kiểm toán

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:

- Mười (10) 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.
- Một (01) Công ty liên kết: Công ty liên kết là những công ty mà TTC Land nắm giữ vốn.

Các Công ty con và Công ty liên kết chủ yếu hoạt động trong lĩnh vực kinh doanh bất động sản, bao gồm quyền sử dụng đất của chủ sở hữu và đất thuê, kinh doanh nhà ở, đầu tư xây dựng và kinh doanh cơ sở hạ tầng cho các khu công nghiệp và khu dân cư, cũng như cho thuê kho bãi, nhà xưởng và văn phòng. Các Công ty con và Công ty liên kết của TTC Land cũng tham gia vào hoạt động hỗ trợ dịch vụ tài chính, tư vấn, môi giới và đấu giá bất động sản, đồng thời cung cấp các dịch vụ tư vấn quản lý, nghiên cứu thị trường và thăm dò dư luận. Ngoài ra, các công ty cũng tổ chức giới thiệu và xúc tiến thương mại sản xuất vật liệu xây dựng từ đất sét, cung cấp dịch vụ tư vấn kiến trúc và kỹ thuật liên quan, tham gia vào hoạt động thiết kế chuyên dụng.

Danh sách công ty con sở hữu trực tiếp

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%

Danh sách công ty liên kết

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 Cổ phần May Tiến Phát	Bất động sản và dịch vụ thương mại	0,00%	26,58%	26,58%

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

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
6	Công ty TNHH Thương Tín - CJ Cầu Tre	Dịch vụ	74,00%	0,00%	74,00%
7	Công ty Cổ phần Đầu tư Kinh doanh Bất động sản Hung Anh Nam	Kinh doanh bất động sản	95,00%	5,00%	100,00%
8	Công ty Cổ phần Thương mại Nguyễn Kim Đà Nẵng	Bất động sản và dịch vụ thương mại	94,68%	5,17%	99,85%
9	Công ty TNHH MTV TTC Land Retail Management (*)	Kinh doanh bất động sản	100,00%	0,00%	100,00%
10	Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản TTC Land Hung Điền (**)	Kinh doanh bất động sản	61,00%	0,00%	61,00%

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

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

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

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 theo thông lệ quốc tế (Đại hội đồng cổ đông, Hội đồng quản trị, Ủy ban Kiểm toán và Ban Tổng Giám đốc). 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.

GIỚI THIỆU HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ



01

ÔNG NGUYỄN THÀNH CHƯƠNG

CHỦ TỊCH HĐQT

THÔNG TIN CHUNG

- Năm sinh: 1978
- Ngày bổ nhiệm: 29/06/2020
- Tỷ lệ sở hữu cổ phần có quyền biểu quyết của Công ty: 0%
- Trình độ chuyên môn: Cử nhân Kinh tế

QUÁ TRÌNH CÔNG TÁC

- 2020 - nay: 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 Sacombank;
- 2008 - 2009: Giám đốc Chi nhánh - SBA Sacombank;
- 2005 - 2007: Trưởng phòng kinh doanh - SBA 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.



02

ÔNG ĐẶNG HỒNG ANH

PHÓ CHỦ TỊCH HĐQT

THÔNG TIN CHUNG

- Năm sinh: 1980
- Ngày bổ nhiệm vào HĐQT: 25/04/2022
- Tỷ lệ sở hữu cổ phần có quyền biểu quyết của Công ty: 10,11%
- Trình độ chuyên môn: Thạc sỹ Kinh tế

QUÁ TRÌNH CÔNG TÁC

- 2022 - Nay: Phó Chủ tịch HĐQT Công ty Cổ phần Địa ốc Sài Gòn Thương Tín
- 2015 - Nay: Phó Chủ tịch HĐQT Công ty Cổ phần Đầu tư Thành Thành Công
- 2015 - Nay: Chủ tịch HĐQT Công ty Cổ phần Khu công nghiệp Thành Thành Công
- 2015 - Nay: Chủ tịch Sáng lập Công ty Cổ phần Y tế DHA và Chủ tịch HĐQT Công ty TNHH MTV Đầu tư DHA
- 2015 - Nay: Chủ tịch Hội Doanh nhân trẻ Việt Nam, Phó Chủ tịch Hội Liên hiệp Thanh niên Việt Nam, Ủy viên Ủy ban Trung ương Mặt trận Tổ quốc Việt Nam khóa IX, Ủy viên Ban Cải cách thủ tục hành chính của Chính phủ.
- 2004 - 2015: Đảm nhiệm nhiều Location quan trọng tại Công ty Cổ phần Địa ốc Sài Gòn Thương Tín: Chủ tịch Sáng lập, Chủ tịch HĐQT, Tổng Giám Đốc
- 2002 - 2004: Tổng Giám đốc Công ty TNHH Thương mại - Sản xuất Thành Thành Công

THÀNH TỰU NỔI BẬT

Với việc trở lại HĐQT TTC Land vào tháng 04/2022 trên cương vị là Phó Chủ tịch HĐQT, ông Đặng Hồng Anh sẽ tiếp tục chèo lái con thuyền TTC Land vượt qua giai đoạn khó khăn của ngành Bất động sản, hướng tới sự phát triển bền vững, mạnh mẽ.

NHIỆM VỤ TRONG HĐQT

Tham mưu hoạch định chiến lược phát triển Công ty.

Tham mưu, xúc tiến công tác đầu tư dự án.

Định hướng và tìm kiếm các nguồn tài trợ cho các dự án xúc tiến đầu tư mới. Kết nối quan hệ với các Quỹ đầu tư/Ngân hàng.

Giám sát tình hình thực hiện kế hoạch kinh doanh và kế hoạch đầu tư các dự án.

Tham gia công tác Quản trị Công ty.



03

ÔNG VÕ QUỐC KHÁNH

THÀNH VIÊN HĐQT

THÔNG TIN CHUNG

- Năm sinh: 1979
- Ngày bổ nhiệm vào HĐQT: 04/05/2021
- Tỷ lệ sở hữu cổ phần có quyền biểu quyết của Công ty: 0%
- Trình độ chuyên môn: Thạc sỹ Quản trị Kinh doanh

QUÁ TRÌNH CÔNG TÁC

- Từ 2020 - nay: Thành viên HĐQT kiêm Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần Địa ốc Sài Gòn Thương Tín.
- Từ 2020 - nay: Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần Toàn Hải Vân
- Từ 2020 - nay: Chủ tịch HĐQT các công ty: Công ty TNHH MTV Kinh doanh Dịch vụ Địa ốc Sài Gòn Thương Tín; Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Tân Sơn Nhất; Công ty TNHH MTV Đầu tư Bất động sản TTC Land Phú Quốc; Chủ tịch Hội đồng Trường Yersin Đà Lạt, Chủ tịch HĐQT Công ty Cổ phần Thương mại Nguyễn Kim Đà Nẵng và Công ty TNHH Thương Mại Dịch Vụ Tổng Kho Vĩnh Đám.
- Từ 2007 - 2019: Đảm nhiệm nhiều Location quan trọng tại Công ty Cổ phần Đầu tư Kiến trúc Xây dựng Toàn Thịnh Phát, Công ty Cổ phần Toàn Hải Vân và Công ty Cổ phần Sản xuất Thương mại Dịch vụ Toàn Thành Tâm.

THÀNH TỰU NỔI BẬT

Với hơn 16 năm kinh nghiệm trong việc điều hành tại các công ty quản lý và phát triển dự án bất động sản, xây dựng, ông Võ Quốc Khánh là mảnh ghép có nhiều đóng góp quan trọng trong sự phát triển bền vững hiện tại và xây dựng chiến lược phát triển của TTC Land.

NHIỆM VỤ TRONG HĐQT

Hỗ trợ HĐQT trong công tác quản trị toàn Công ty.

Tham mưu công tác đầu tư (ngắn hạn, dài hạn, liên doanh, liên kết,..) đầu tư dự án;

Định hướng xây dựng chính sách kinh doanh, Type Product;

Tham mưu Chủ tịch HĐQT về quy hoạch và quản lý cán bộ, các chính sách đối với người lao động

Giữ vai trò Trưởng Tiểu ban chiến lược - Định hướng phát triển chiến lược Công ty.

GIỚI THIỆU HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ (TIẾP THEO)



ÔNG PHẠM TRUNG KIÊN

THÀNH VIÊN HĐQT ĐỘC LẬP

THÔNG TIN CHUNG

- Năm sinh: 1982
- Ngày bổ nhiệm vào HĐQT: 23/04/2024
- Tỷ lệ sở hữu cổ phần có quyền biểu quyết của Công ty: 0%
- Trình độ chuyên môn: Cử nhân Kinh tế

QUÁ TRÌNH CÔNG TÁC

- Từ 2023 đến Nay : Công ty Cổ phần Đầu tư Thành Thành Công – Chuyên gia Kiểm toán nội bộ
- Từ 2016 – 2023: Giám đốc Tư vấn pháp lý và Thuế doanh nghiệp Công Ty TNHH Tư Vấn Doanh Nghiệp Vietcoso
- Từ 2011 – 2016 : Trưởng phòng Kiểm soát Nội bộ – Công ty Cổ phần Đầu tư Thành Thành Công; Thành viên Ban Kiểm soát – Công ty Cổ phần Mía Đường Thành Thành Công Tây Ninh; Trưởng Ban Kiểm soát – Công ty Cổ phần Đường Biên Hòa
- Từ 2006 – 2011 – Trưởng nhóm kiểm toán Công Ty TNHH Kiểm Toán và Tư Vấn A&C

THÀNH TỰU NỔI BẬT

Trên cương vị là thành viên Hội đồng quản trị độc lập, ông Phạm Trung Kiên đã theo dõi sát sao tình hình thực hiện các nghị quyết của Công ty trong năm, đồng thời đề xuất các giải pháp phù hợp để đảm bảo lợi ích cho cổ đông và các bên liên quan. Ông Phạm Trung Kiên đã đóng một vai trò quan trọng trong việc giám sát hoạt động của Ban Điều hành để đảm bảo Công ty vận hành theo đúng định hướng đã đề ra và tối ưu hóa hiệu quả kinh doanh.

NHIỆM VỤ TRONG HĐQT

Phân công phụ trách UBKT, là chủ tịch UBKT

Tổ chức hoạt động của UBKT, phê duyệt chi phí hoạt động và chi phí liên quan của UBKT

Thực hiện quyền và nghĩa vụ của UBKT quy định tại Điều lệ Công ty, thực hiện công tác giám sát và tổ chức thực hiện kiểm soát đối với việc quản lý điều hành Công ty

Hỗ trợ, tham mưu cho HĐQT trong việc đảm bảo công tác quản trị công ty phù hợp với các quy định hiện hành và hướng đến chuẩn mực quốc tế.

ÔNG LÊ QUANG VŨ

THÀNH VIÊN HĐQT ĐỘC LẬP

THÔNG TIN CHUNG

- Năm sinh: 1982
- Ngày bổ nhiệm vào HĐQT: 23/04/2024
- Tỷ lệ sở hữu cổ phần có quyền biểu quyết của Công ty: 0%
- Trình độ chuyên môn: Đại học – Kỹ sư Xây dựng

QUÁ TRÌNH CÔNG TÁC

- Từ 2015 – nay: Làm việc tại Công ty Cổ phần Khu công nghiệp Thành Thành Công
- Từ 2012 – 2015: Làm việc tại Kajima Over Seas Asia
- Từ 2010 – 2012: Làm việc tại Công ty Kumbo E&C
- Từ 2006 – 2010: Làm việc tại Công ty Vinata

THÀNH TỰU NỔI BẬT

Với vai trò là thành viên Hội đồng quản trị độc lập, ông Lê Quang Vũ thể hiện sự chủ động trong việc giám sát quá trình thực thi các nghị quyết của Công ty trong năm. Ông Lê Quang Vũ sẽ tiếp tục đồng hành cùng Công ty trong việc thực hiện các chiến lược phát triển bền vững, nâng cao năng lực tài chính và quản trị rủi ro nhằm gia tăng giá trị cho cổ đông và thúc đẩy sự tăng trưởng ổn định của TTC Land trong giai đoạn tiếp theo.

NHIỆM VỤ TRONG HĐQT

Phân công phụ trách UBKT, là thành viên UBKT

Đánh giá chiến lược phát triển, chiến lược kinh doanh của công ty

Rà soát công tác đầu tư dự án, pháp lý dự án

THAY ĐỔI NHÂN SỰ HĐQT TRONG NĂM 2024 – 2025

Năm 2024, TTC Land đã thay đổi cơ cấu thành viên HĐQT như sau

STT	Họ và tên	Chức vụ	Ngày miễn nhiệm
1	Bà Huỳnh Bích Ngọc	Chủ tịch HĐQT	Miễn nhiệm ngày 23/04/2024
2	Ông Hoàng Mạnh Tiến	Thành viên HĐQT độc lập	Miễn nhiệm ngày 23/04/2024
3	Bà Trần Diệp Phượng Nhi	Thành viên HĐQT độc lập	Miễn nhiệm ngày 23/04/2024
4	Ông Phạm Trung Kiên	Thành viên HĐQT độc lập	Bổ nhiệm ngày 23/04/2024
5	Ông Lê Quang Vũ	Thành viên HĐQT độc lập	Bổ nhiệm ngày 23/04/2024



GIỚI THIỆU BAN ĐIỀU HÀNH VÀ KẾ TOÁN TRƯỞNG



ÔNG VÕ THANH LÂM

TỔNG GIÁM ĐỐC

THÔNG TIN CHUNG

- Năm sinh: 1981
- Ngày bổ nhiệm: 23/04/2024
- Tỷ lệ sở hữu cổ phần có quyền biểu quyết của Công ty: 0 cổ phần.
- Trình độ chuyên môn: Thạc sĩ quản trị kinh doanh

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 để ra.

NHIỆM VỤ TRONG BDH

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 ĐHCĐ 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.



BÀ ĐINH THỊ NGỌC TRANG

PHÓ TỔNG GIÁM ĐỐC

THÔNG TIN CHUNG

- Năm sinh: 1985
- Ngày bổ nhiệm: 05/03/2024
- Tỷ lệ sở hữu cổ phần có quyền biểu quyết của Công ty: 18.100 cổ phiếu, tương ứng 0,004% vốn điều lệ
- Trình độ chuyên môn: Cử nhân Đại học Tài chính Ngân hàng

QUÁ TRÌNH CÔNG TÁC

Từ 05/03/2024 - nay : Phó tổng giám đốc Công ty Cổ phần Địa ốc Sài Gòn Thương Tín

THÀNH TỰU NỔI BẬT

Bằng thể 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 đặc lực góp phần thực thi định hướng chiến lược của TTC Land trong thời gian sắp tới.

NHIỆM VỤ TRONG BDH

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

THÔNG TIN CHUNG

- Năm sinh: 1982
- Ngày bổ nhiệm: 26/08/2024
- Tỷ lệ sở hữu cổ phần có quyền biểu quyết của Công ty: 0 cổ phần
- Trình độ chuyên môn: Cử nhân Luật

QUÁ TRÌNH CÔNG TÁC

26/08/2024: Phó Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần Địa Ốc Sài Gòn Thương Tín

NHIỆM VỤ TRONG BDH:

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.

GIỚI THIỆU BAN ĐIỀU HÀNH VÀ KẾ TOÁN TRƯỞNG (TIẾP THEO)



04

ÔNG TRẦN VĂN AN
GIÁM ĐỐC TÀI CHÍNH

THÔNG TIN CHUNG

- Năm sinh: 1985
- Ngày bổ nhiệm: 26/04/2024
- Tỷ lệ sở hữu cổ phần có quyền biểu quyết của Công ty: 0 cổ phần.
- Trình độ chuyên môn: Đại học kế toán

QUÁ TRÌNH CÔNG TÁC

Từ 26/04/2024 – Nay: Giám đốc Khối Tài chính Công ty Cổ phần Địa Ốc Sài Gòn Thương Tín

NHIỆM VỤ TRONG BĐH

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.



05

ÔNG NGUYỄN VIỆT HÙNG
KẾ TOÁN TRƯỞNG

THÔNG TIN CHUNG

- Năm sinh: 1991
- Ngày bổ nhiệm: 01/04/2024
- Tỷ lệ sở hữu cổ phần có quyền biểu quyết của Công ty: 0 cổ phần.
- Trình độ chuyên môn: Đại học kế toán

QUÁ TRÌNH CÔNG TÁC

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

NHIỆM VỤ TRONG BĐH

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.

THAY ĐỔI NHÂN SỰ BAN ĐIỀU HÀNH TRONG NĂM 2024 – 2025

STT	Họ và tên	Chức vụ	Ngày miễn nhiệm
1	Ông Võ Quốc Khánh	Tổng Giám đốc	Miễn nhiệm ngày 23/04/2024
2	Trần Thị Phương Loan	Kế toán trưởng	Miễn nhiệm ngày 01/04/2024
3	Ông Võ Thanh Lâm	Tổng Giám đốc	Bổ nhiệm ngày 23/04/2024
4	Bà Đinh Thị Ngọc Trang	Phó Tổng Giám đốc	Bổ nhiệm ngày 05/03/2024
5	Bà Nguyễn Thị Nghi	Phó Tổng Giám đốc	Bổ nhiệm ngày 26/08/2024
6	Ông Trần Văn An	Giám đốc Khối Tài chính	Bổ nhiệm ngày 26/04/2024
7	Ông Nguyễn Việt Hùng	Kế toán trưởng	Bổ nhiệm ngày 01/04/2024



Hơn **20** năm mang trên mình Sứ mệnh

**“VÌ CỘNG ĐỒNG
KIẾN TẠO AN CỬ”**

GIỚI THIỆU ỦY BAN KIỂM TOÁN

01

ÔNG PHẠM TRUNG KIÊN

CHỦ TỊCH UBKT

Xem chi tiết tại Phần Giới thiệu
Thành viên HĐQT

02

ÔNG LÊ QUANG VŨ

THÀNH VIÊN UBKT

Xem chi tiết tại Phần Giới thiệu
Thành viên HĐQT

THAY ĐỔI NHÂN SỰ ỦY BAN KIỂM TOÁN NĂM 2024

STT	Họ và tên	Chức vụ	Ngày miễn nhiệm
1	Ông Hoàng Mạnh Tiến	Chủ tịch UBKT	Miễn nhiệm ngày 23/04/2024
2	Ông Nguyễn Thành Chương	Thành viên UBKT	Miễn nhiệm ngày 23/04/2024
3	Bà Trần Diệp Phượng Nhi	Thành viên UBKT	Miễn nhiệm ngày 23/04/2024
4	Ông Phạm Trung Kiên	Chủ tịch UBKT	Bổ nhiệm ngày 23/04/2024
5	Ông Lê Quang Vũ	Thành viên UBKT	Bổ nhiệm ngày 23/04/2024



BÙNG SỨC SỐNG VỮNG THÀNH CÔNG



BÁO CÁO CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

HOẠT ĐỘNG CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ NĂM 2024

HDQT TTC Land hoạt động theo Điều lệ Công ty và Quy chế nội bộ về Quản trị Công ty, cũng như tuân thủ theo Thông tư 116/2020/TT-BTC về hướng dẫn Quản trị Công ty đại chúng.

Trong năm 2024, 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 2023 vào ngày 23 tháng 04 năm 2024. Đại hội đồng cổ đông đã nhất trí thông qua nội dung Nghị Quyết như sau:

STT	Số Nghị quyết/ Quyết	Ngày	Nội dung
1	01/2024/NQ-ĐHĐCĐ	23/04/2024	Thông qua Báo cáo tài chính đã được kiểm toán năm 2023
2	02/2024/NQ-ĐHĐCĐ	23/04/2024	Phê duyệt danh sách đơn vị kiểm toán độc lập và ủy quyền cho Hội đồng quản trị quyết định chọn đơn vị kiểm toán độc lập năm 2024
3	03/2024/NQ-ĐHĐCĐ	23/04/2024	Thông qua Phương án phân phối lợi nhuận năm 2023
4	04/2024/NQ-ĐHĐCĐ	23/04/2024	Thông qua Kế hoạch kinh doanh năm 2024
5	05/2024/NQ-ĐHĐCĐ	23/04/2024	Thông qua thù lao, chi phí hoạt động của Hội đồng quản trị năm 2023 và dự trù chi phí hoạt động của Hội đồng quản trị năm 2024
6	06/2024/NQ-ĐHĐCĐ	23/04/2024	Thông qua nội dung sửa đổi, bổ sung Điều lệ Công ty
7	07/2024/NQ-ĐHĐCĐ	23/04/2024	Thông qua miễn nhiệm thành viên Hội đồng quản trị
8	08/2024/NQ-ĐHĐCĐ	23/04/2024	Thông qua số lượng thành viên và bầu bổ sung thành viên Hội đồng quản trị
9	09/2024/NQ-ĐHĐCĐ	23/04/2024	Thông qua danh sách ứng viên bầu bổ sung thành viên Hội đồng quản trị
10	10/2024/NQ-ĐHĐCĐ	20/4/2024	Thông qua phương án phát hành cổ phiếu để hoán đổi nợ

CÁC CUỘC HỌP CỦA HĐQT

Trong năm 2024, 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 HĐQT được đưa vào giám sát chặt chẽ, đảm bảo chất lượng và tiến độ triển khai đúng theo quy định. Dưới sự chỉ đạo và giám sát của HĐQT, Ban Tổng Giám đốc đã triển khai một cách khẩn trương và nghiêm túc các nhiệm vụ cụ thể đối với từng thành viên, đồng thời cung cấp báo cáo đầy đủ và kịp thời về kết quả đạt được cũng như các khó khăn, đề xuất giải pháp cho HĐQT xem xét điều chỉnh theo thẩm quyền. Hơn nữa, việc triển khai các phương án nhằm tái cấu trúc tài chính đã được thực hiện nhằm đáp ứng chiến lược kinh doanh dài hạn của Công ty.



STT	Thành viên HĐQT	Số buổi họp HĐQT tham dự	Tỷ lệ tham dự họp	Lý do không tham dự họp
1	Bà HUỖNH BÍCH NGỌC	10	10/36	Miễn nhiệm ngày 23/4/2024
2	Ông NGUYỄN THÀNH CHUÔNG	36	36/36	-
3	Ông ĐẶNG HỒNG ANH	36	36/36	-
4	Ông VÕ QUỐC KHÁNH	33	33/36	Vắng
5	Ông HOÀNG MẠNH TIẾN	10	10/36	Miễn nhiệm ngày 23/4/2024
6	Bà TRẦN DIỆP PHUƠNG NHI	10	10/36	Miễn nhiệm ngày 23/4/2024
7	Ông PHẠM TRUNG KIẾN	26	26/36	Bổ nhiệm ngày 23/4/2024
8	Ông LÊ QUANG VŨ	26	26/36	Bổ nhiệm ngày 23/4/2024

BÁO CÁO CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ (TIẾP THEO)

CÁC QUYẾT ĐỊNH, NGHỊ QUYẾT CỦA HĐQT

Để thực hiện tốt các vai trò và nhiệm vụ được đề ra, trong năm 2024, HĐQT đã tổ chức 36 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.

Trong năm, HĐQT đã ban hành tổng cộng 35 Nghị quyết để làm cơ sở cho Ban điều hành thực hiện, cụ thể nội dung như sau:

STT	Số Nghị quyết/Quyết	Ngày	Nội dung	Tỷ lệ thông qua
1	01/2024/NQ-HĐQT	11/01/2024	V/v Phê duyệt chủ trương ký kết hợp đồng, giao dịch với bên liên quan trong năm 2024	100%
2	02/2024/NQ-HĐQT	05/02/2024	V/v Bổ nhiệm Phó Tổng Giám đốc Công ty	100%
3	03/2024/NQ-HĐQT	15/2/2024	V/v Thông qua việc ủy quyền của Chủ tịch HĐQT	100%
4	04/2024/NQ-HĐQT	29/02/2024	V/v Tái bổ nhiệm Tổng Giám đốc	100%
5	05/2024/NQ-HĐQT	05/03/2024	V/v tổ chức ĐHĐCĐ	100%
6	06/2024/NQ-HĐQT	05/03/2024	V/v Bổ nhiệm Phó Tổng Giám đốc Công ty	100%
7	07/2024/NQ-HĐQT	01/04/2024	V/v Miễn nhiệm, Bổ nhiệm Kế toán trưởng	100%
8	08/2024/NQ-HĐQT	02/04/2025	V/v Thông qua tài liệu đại hội đồng cổ đông thường niên năm tài chính 2023	100%
9	09/2024/NQ-HĐQT	12/4/2024	V/v Thông qua bổ sung tài liệu đại hội đồng cổ đông thường niên năm tài chính 2023	100%
10	10/2024/NQ-HĐQT	20/4/2024	V/v Thông qua bổ sung tài liệu đại hội đồng cổ đông thường niên năm tài chính 2023 - Lần 2	100%
11	11A/2024/NQ-HĐQT	23/4/2024	V/v Bầu Chủ tịch HĐQT	100%
12	11B/2024/NQ-HĐQT	23/4/2024	V/v Thông qua cơ cấu Thành viên HĐQT, bổ nhiệm UBKT	100%
13	12/2024/NQ-HĐQT	23/4/2024	V/V Thay đổi TGD, Người đại diện theo pháp luật	100%
14	13/2024/NQ-HĐQT	26/4/2024	V/v Miễn nhiệm và Bổ nhiệm Giám đốc Khối Tài chính	100%
15	14/2024/NQ-HĐQT	22/05/2024	V/v Triển khai phương án phát hành cổ phiếu để hoán đổi nợ	100%
16	15/2024/NQ-HĐQT	22/05/2024	V/v Thông qua hồ sơ phát hành cổ phiếu để hoán đổi nợ	100%
17	16/2024/NQ-HĐQT	21/6/2024	V/v Sửa đổi Nghị quyết HĐQT Số 14/2024/NQ-HĐQT	100%

STT	Số Nghị quyết/Quyết	Ngày	Nội dung	Tỷ lệ thông qua
18	17/2024/NQ-HĐQT	21/6/2024	V/v Hồ sơ đăng ký phát hành cổ phiếu để hoán đổi nợ	100%
19	18A/2024/NQ-HĐQT	2/07/2024	V/v Thông qua giải thể Công ty con (TTC Land Retail Management)	100%
20	18B/2024/NQ-HĐQT	2/07/2024	V/v Thông qua giải thể Công ty con (TTC Land Phú Quốc)	100%
21	19/2024/NQ-HĐQT	10/07/2024	V/V Thông qua tạm ngừng kinh doanh Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản TTC Land Hưng Điền	100%
22	20/2024/NQ-HĐQT	26/08/2024	V/v Bổ nhiệm Phó Tổng Giám đốc Công ty	100%
23	21/2024/NQ-HĐQT	24/9/2024	V/v thông qua giải thể Công ty con (TTC Land Hưng Điền)	100%
24	22/2024/NQ-HĐQT	30/09/2024	V/v thông qua chủ trương chuyển nhượng cổ phần với bên có liên quan	100%
25	23/2024/NQ-HĐQT	1/10/2024	V/v Tái bổ nhiệm Kế toán trưởng	100%
26	24/2024/NQ-HĐQT	14/10/2024	V/v Thông qua giải thể Công ty con (620)	100%
27	25/2024/NQ-HĐQT	23/10/2024	V/v tái Bổ nhiệm Tổng Giám đốc Công ty	100%
28	26/2024/NQ-HĐQT	26/10/2024	V/v Tái bổ nhiệm Giám đốc Khối Tài chính Công ty	100%
29	27/2024/NQ-HĐQT	29/10/2024	V/v Thông qua chủ trương ký hợp đồng mua bán nhà ở và chuyển nhượng quyền sử dụng đất - Thoại Ngọc Hầu	100%
30	28/2024/NQ-HĐQT	11/11/2024	V/v Thông qua triển khai phân phối cổ phiếu phát hành để hoán đổi nợ	100%
31	29/2024/NQ-HĐQT	14/11/2024	V/v Thông qua kết quả phân phối cổ phiếu phát hành để hoán đổi nợ	100%
32	30/2024/NQ-HĐQT	15/11/2024	V/v Thông qua ngừng việc giải thể Công ty con (TTC Land Hưng Điền)	100%
33	31/2024/NQ-HĐQT	20/12/2024	V/v Thông qua chủ trương thoái vốn tại Công ty cổ phần Khu công nghiệp Thành Thành Công	100%
34	32/2024/NQ-HĐQT	24/12/2024	V/v thông qua chủ trương hợp tác đầu tư thực hiện một phần Dự án Khu phức hợp Vịnh Đầm là khu Resort nghỉ dưỡng A4-1 và Đất phức hợp dịch vụ du lịch – lưu trú B1-9 thuộc dự án Khu phức hợp Vịnh Đầm tại địa điểm xã Dương Tơ và phường An Thới, thành phố Phú Quốc, tỉnh Kiên Giang với Công ty cổ phần Toàn Hải Vân	100%
35	33/2024/NQ-HĐQT	24/12/2024	V/v Thông qua chào bán, phát hành và đăng ký giao dịch Trái phiếu và phê duyệt phương án phát hành Trái phiếu riêng lẻ năm 2024	100%

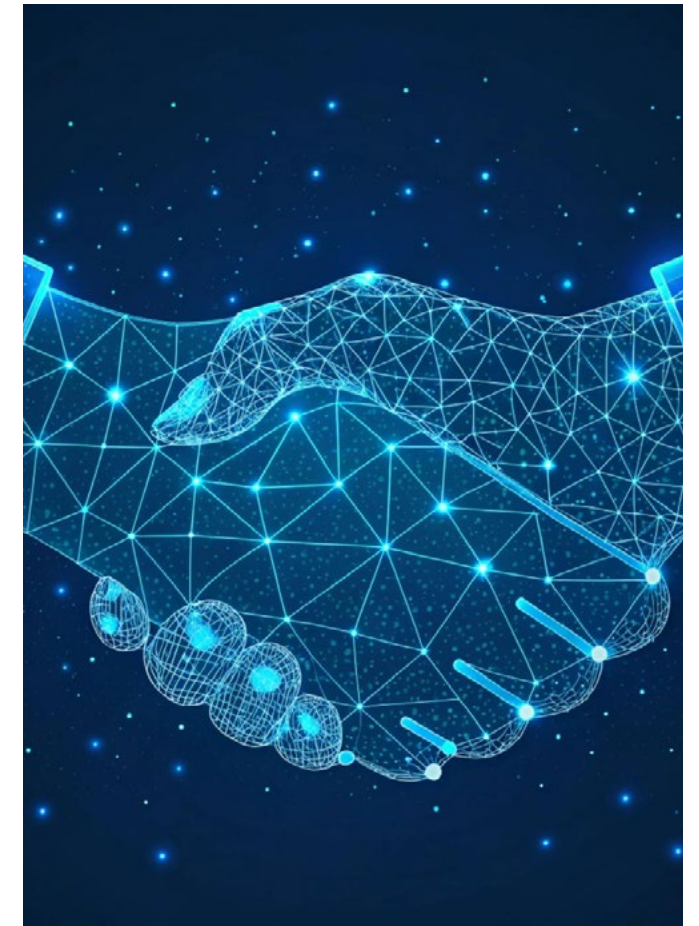
BÁO CÁO CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

(tiếp theo)

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

Trong năm 2024, thị trường bất động sản Việt Nam đã ghi nhận những dấu hiệu phục hồi tích cực sau giai đoạn khó khăn trước đó. Nguồn cung mới được cải thiện, đặc biệt trong Segment căn hộ High-end, với giá bán dao động từ 72-142 triệu đồng/m² tại Thành phố Hồ Chí Minh. Tuy nhiên, Segment nhà ở tầm trung và giá rẻ vẫn khan hiếm, khiến nhiều người mua gặp khó khăn trong việc tiếp cận nhà ở phù hợp với khả năng tài chính. Về mặt pháp lý, năm 2024 đánh dấu cột mốc quan trọng khi Luật Đất đai 2024, Luật Nhà ở và Luật Kinh doanh bất động sản 2023 có hiệu lực, tạo ra khung pháp lý minh bạch và thuận lợi hơn cho các doanh nghiệp trong ngành. Dòng vốn đầu tư nước ngoài (FDI) vào bất động sản cũng tăng mạnh, đạt khoảng 5.63 tỷ USD trong 11 tháng đầu năm 2024, tăng 89,1% so với cùng kỳ năm trước, cho thấy sức hấp dẫn của thị trường Việt Nam đối với các nhà đầu tư quốc tế.

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.



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

Hội đồng Quản trị (HĐQT) thực hiện giám sát và định hướng hoạt động của Ban Tổng Giám đốc trên cơ sở Điều lệ Công ty, Nghị quyết của Đại hội đồng Cổ đông (ĐHĐCĐ), Quy chế về nguyên tắc làm việc và mối quan hệ công tác giữa HĐQT với Ban điều hành và các cơ quan, tổ chức trong Công ty, cùng các quy chế nội bộ khác của TTC Land.

- Hoạt động giám sát của HĐQT đối với Ban Tổng Giám đốc đóng vai trò quan trọng trong việc đảm bảo hiệu quả và minh bạch trong quản trị công ty. HĐQT có trách nhiệm giám sát, định hướng hoạt động của Ban Tổng Giám đốc nhằm bảo vệ quyền lợi của cổ đông và tạo điều kiện phát triển bền vững cho Công ty.
- Trong năm qua, HĐQT đã thực hiện giám sát một cách chặt chẽ và chuyên nghiệp, thường xuyên tổ chức các cuộc họp để kiểm tra, đánh giá việc thực hiện chiến lược kinh doanh và kết quả đạt được theo mục tiêu đề ra.
- HĐQT đã theo dõi tình hình tài chính của Công ty thông qua việc xem xét các báo cáo tài chính, phân tích các chỉ số kinh doanh quan trọng như doanh thu, lợi nhuận, tỷ suất sinh lời. Đồng thời, công tác quản trị rủi ro và tuân thủ các quy định nội bộ cũng được chú trọng.
- HĐQT cũng thực hiện đánh giá năng lực, hiệu quả hoạt động của Ban Tổng Giám đốc, xem xét khả năng lãnh đạo, quản lý và ra quyết định, từ đó xác định các điểm mạnh và điểm cần cải thiện nhằm nâng cao hiệu suất làm việc.

- Công tác giám sát của HĐQT đã góp phần xây dựng môi trường quản trị minh bạch, nâng cao trách nhiệm trong quản lý, tạo nền tảng cho sự phát triển bền vững của Công ty. HĐQT tiếp tục duy trì và nâng cao vai trò giám sát, đảm bảo Ban Tổng Giám đốc hoạt động theo đúng quy định, tiêu chuẩn và mục tiêu đề ra. Sự phối hợp chặt chẽ giữa HĐQT và Ban Tổng Giám đốc sẽ giúp tăng cường hiệu quả quản trị doanh nghiệp.
- HĐQT đã chỉ đạo Ban Tổng Giám đốc đẩy nhanh tiến độ pháp lý các dự án, triển khai hoạt động bán hàng, tìm kiếm nguồn vốn tài trợ và hợp tác đầu tư, đồng thời rà soát và xây dựng chiến lược phát triển trung - dài hạn.

Dưới sự giám sát của HĐQT, Ban Tổng Giám đốc đã triển khai thực hiện các nhiệm vụ theo Nghị quyết của HĐQT và ĐHĐCĐ, thường xuyên báo cáo về tiến độ hoạt động kinh doanh của Công ty. Trong các vấn đề cần tham mưu, Ban Tổng Giám đốc luôn chủ động xin ý kiến chỉ đạo kịp thời từ HĐQT.

Nhờ vào sự nhạy bén trong nắm bắt thông tin, năng lực chuyên môn, cùng tinh thần cống hiến, Ban Tổng Giám đốc đã thực hiện tốt các chiến lược ứng phó theo định hướng của HĐQT. HĐQT đánh giá cao những nỗ lực của Ban Tổng Giám đốc và các cấp quản lý trong việc thực hiện kế hoạch kinh doanh, góp phần vào sự phát triển bền vững của Công ty.

BÁO CÁO CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

(tiếp theo)

BÁO CÁO CỦA THÀNH VIÊN HĐQT ĐỘC LẬP

Hội đồng quản trị của Công ty có 02 thành viên độc lập bao gồm Ông Phạm Trung Kiên và Ông Lê Quang Vũ. Năm 2024, các thành viên độc lập của Công ty đã tích cực thực hiện vai trò giám sát và tư vấn, đảm bảo hoạt động quản trị công ty minh bạch, hiệu quả và tuân thủ các quy định pháp luật. Trong năm, các thành viên HĐQT độc lập đã tham gia phần các cuộc họp, đưa ra ý kiến khách quan nhằm hoàn thiện chiến lược kinh doanh, kế hoạch tài chính và quản trị rủi ro. Quá trình giám sát hoạt động của Ban Điều hành được thực hiện chặt chẽ, đảm bảo Công ty vận hành theo đúng định hướng đã đề ra và tối ưu hóa hiệu quả kinh doanh.

Trước bối cảnh thị trường bất động sản có nhiều biến động, TTC Land đã linh hoạt điều chỉnh chiến lược nhằm thích ứng với môi trường kinh doanh, trong đó tập trung vào tái cấu trúc danh mục đầu tư, mở rộng quỹ đất và tối ưu hóa dòng tiền. Các thành viên HĐQT độc lập đã theo dõi sát sao tình hình thực hiện các nghị quyết, đề xuất các giải pháp phù hợp nhằm đảm bảo lợi ích cho cổ đông và các bên liên quan. Bên cạnh đó, công tác công bố thông tin tiếp tục được cải thiện, đảm bảo tính minh bạch và kịp thời, góp phần củng cố niềm tin của nhà đầu tư.

Trong năm 2025, thành viên HĐQT độc lập sẽ tiếp tục đồng hành cùng Công ty trong việc thực hiện các chiến lược phát triển bền vững, nâng cao năng lực tài chính và quản trị rủi ro, đồng thời mở rộng cơ hội hợp tác đầu tư nhằm gia tăng giá trị cho cổ đông và thúc đẩy sự tăng trưởng ổn định của TTC Land trong giai đoạn 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 HĐQT đang tích cực trao đổi kinh nghiệm quản trị từ các thông lệ tốt trên thị trường và Công ty luôn tạo điều kiện thuận lợi và khuyến khích thành viên HĐQT, Ban Tổng Giám đốc, các cán bộ quản lý khác tham gia các khóa huấn luyện, đào tạo, các buổi hội thảo, đối thoại do UBCKNN, Sở GD&ĐT TP. Hồ Chí Minh, VSDC, và các đơn vị chuyên môn tổ chức.



BÁO CÁO HOẠT ĐỘNG CỦA ỦY BAN KIỂM TOÁN

CƠ CẤU THÀNH VIÊN UBKT

STT	Họ và tên	Chức vụ HĐQT	Chức vụ UBKT	Thời gian bổ nhiệm
1	Ông Phạm Trung Kiên	Thành viên độc lập HĐQT	Chủ tịch	23/04/2024
2	Ông Lê Quang Vũ	Thành viên độc lập HĐQT	Thành viên	23/04/2024

HOẠT ĐỘNG CỦA UBKT TRONG NĂM 2024

Trong năm 2024, 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.

CÁC CUỘC HỌP CỦA UBKT NĂM 2024

STT	Thành viên UBKT	Số buổi họp tham dự	Tỷ lệ tham dự họp	Tỷ lệ biểu quyết
Cuộc họp ngày 29/03/2024, Biên bản họp số 01/2024/BBH-UBKT				
1	Ông Hoàng Mạnh Tiến	01	1/1	100%
2	Ông Nguyễn Mạnh Chương	01	1/1	100%
3	Bà Trần Diệp Phương Nhi	01	1/1	100%
Cuộc họp ngày 28/06/2024, Biên bản họp số 02/2024/BBH-UBKT				
1	Ông Phạm Trung Kiên	01	1/1	100%
2	Ông Lê Quang Vũ	01	1/1	100%
Cuộc họp ngày 30/09/2024, Biên bản họp số 03/2024/BBH-UBKT				
1	Ông Phạm Trung Kiên	01	1/1	100%
2	Ông Lê Quang Vũ	01	1/1	100%
Cuộc họp ngày 31/12/2024, Biên bản họp số 04/2024/BBH-UBKT				
1	Ông Phạm Trung Kiên	01	1/1	100%
2	Ông Lê Quang Vũ	01	1/1	100%

NỘI DUNG CÁC CUỘC HỌP CỦA UBKT

STT	Nội dung	Ngày họp	Nội dung chi tiết	Kết quả
1	Hoạt động quý 1/2024 và Báo cáo hoạt động của UBKT năm 2023.	29/03/2024	Thảo luận các vấn đề, nội dung trình bày trên Báo cáo hoạt động hoạt động của UBKT tại Đại hội đồng cổ đông thường niên năm tài chính 2023. Thảo luận về công tác giám sát hoạt động của HĐQT và Ban điều hành; tổ chức thực hiện hoạt động KTNB trong Quý I/2024.	Thông nhất
2	Hoạt động 6 tháng đầu năm 2024 và kế hoạch 6 tháng cuối năm 2025	28/06/2024	Đánh giá hoạt động của UBKT/ KTNB trong 06 tháng đầu năm 2024. Đánh giá chung về Hệ thống KSNB và Quản trị rủi ro của Công ty 6 tháng đầu năm 2024. Thảo luận về kế hoạch trọng tâm UBKT/KTNB trong 06 tháng cuối năm 2024	Thông nhất
3	Hoạt động quý 3/2024 và cải thiện hiệu quả hoạt động	30/09/2024	Thảo luận, đánh giá hoạt động KTNB trong Quý 3/2024. Đánh giá chung về Hệ thống KSNB. Thảo luận về việc cải thiện công tác KTNB trên cơ sở định hướng rủi ro, đảm bảo hoạt động KTNB luôn hữu hiệu, hiệu quả.	Thông nhất
4	Đánh giá công tác hoạt động kiểm toán năm 2024 và Thảo luận Phương hướng nhiệm vụ năm 2025	31/12/2024	Thảo luận, đánh giá công tác KTNB trong năm 2024. Đánh giá chung về Hệ thống KSNB và công tác Quản trị rủi ro của Công ty tham khảo theo Khung đánh giá của COSO. Đánh giá tình hình tuân thủ trong hoạt động tại Công ty năm 2024. Định hướng hoạt động UBKT/KTNB trong năm 2025.	Thông nhất



BÁO CÁO HOẠT ĐỘNG CỦA ỦY BAN KIỂM TOÁN (TIẾP THEO)

KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG CỦA UBKT

Trên cơ sở các quy định Pháp luật, Điều lệ Công ty, Quy chế tổ chức và hoạt động của Ủy ban Kiểm toán và định hướng phát triển của Công ty, trong năm 2024 Ủy ban Kiểm toán đã thực hiện chức năng, nhiệm vụ thông qua các hoạt động sau:

Công việc	Thực hiện	Kết quả đạt được
Tổ chức, xây dựng hoạt động UBKT	<ul style="list-style-type: none">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.	<ul style="list-style-type: none">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).
	<ul style="list-style-type: none">Giám sát hoạt động của Công ty thông qua công tác vận hành của Ban điều hành và cơ chế phân quyền của HĐQT đối với Ban điều hành;Tham gia đầy đủ các cuộc họp HĐQT;Kiểm tra, giám sát tính tuân thủ hoạt động Công ty theo đúng Điều lệ, Pháp luật hiện hành, quy định nội bộ;Tư vấn, giám sát nhằm từng bước cải thiện hoạt động quản trị công ty theo thông lệ quốc tế như Bộ Nguyên tắc quản trị công ty theo Thông lệ tốt nhất, Thẻ điểm quản trị công ty khu vực ASEAN - ASEAN SCORECARD;Giám sát hoạt động công bố thông tin định kỳ và bất thường của Công ty.	<ul style="list-style-type: none">Các Nghị quyết của HĐQT ban hành tuân thủ các quy định pháp luật, Điều lệ Công ty và phù hợp định hướng phát triển đã được ĐHĐCĐ phê duyệt;Nắm bắt kịp thời các thông tin về tình hình hoạt động kinh doanh của Công ty, các chỉ đạo đảm bảo công tác điều hành hoạt động đúng thẩm quyền và tuân thủ quy định, Nghị quyết của HĐQT; đồng thời có ý kiến, trao đổi đối với các vấn đề nổi bật, rủi ro tại Công ty;Hoạt động tuân thủ theo quy định Pháp luật và các quy định nội bộ được duy trì, đảm bảo không phát sinh sai phạm trọng yếu;Tăng cường cam kết thực hiện chuẩn mực quản trị công ty thông qua Cam kết của HĐQT, Bộ Quy chế ứng xử, Bộ Quy tắc quản trị công ty;Công bố thông tin đầy đủ và đúng thời gian theo quy định của thông tư 96/2020/TT-BTC ngày 16/11/2020 về Hướng dẫn công bố thông tin trên thị trường chứng khoán.

Công việc	Thực hiện	Kết quả đạt được
Giám sát, duy trì và hoàn thiện hệ thống kiểm soát nội bộ, quản trị rủi ro	<ul style="list-style-type: none">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 thiện hệ thống quản trị rủi ro, ứng dụng CNTT vào hoạt động kiểm soát vận hành.	<ul style="list-style-type: none">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.
	<ul style="list-style-type: none">Tổ chức và cải tiến bộ máy Kiểm toán nội bộ phù hợp với các xu hướng và thông lệ quốc tế;Quản lý hoạt động Kiểm toán nội bộ thông qua phê duyệt và giám sát việc thực hiện kế hoạch kiểm toán năm, chỉ đạo các cuộc kiểm toán đột xuất, thiết lập chế độ báo cáo định kỳ/đột xuất;Định hướng, chỉ đạo kịp thời cách thức, cũng như hình thức hoạt động Kiểm toán nội bộ trong từng thời điểm.Đề nghị Ban điều hành cập nhật kết quả xử lý các kiến nghị của Kiểm toán nội bộ lên hệ thống báo cáo công việc trên EO và tính vào KPI các phòng ban.	<ul style="list-style-type: none">Phòng Kiểm toán nội bộ hoàn thành kế hoạch kiểm toán niên độ 2023. Hoạt động Kiểm toán nội bộ tiệm cận với chuẩn mực của quốc tế; từng bước chuyển đổi phương pháp Kiểm toán nội bộ theo định hướng rủi ro; nghiên cứu áp dụng xu hướng số hóa giúp cải thiện thời gian, nhân lực, chất lượng Kiểm toán nội bộ;Chỉ đạo Phòng Kiểm toán nội bộ thực hiện tự đánh giá hệ thống kiểm soát nội bộ theo Khung COSO, đánh giá các khía cạnh quản trị rủi ro doanh nghiệp nhằm đưa ra được góc nhìn tổng quan về hệ thống kiểm soát nội bộ của Công ty;Hoạt động theo dõi, giám sát công tác hoàn thiện các kiến nghị của Kiểm toán nội bộ được các đơn vị liên quan thực hiện và cập nhật kết quả kịp thời.
Giám sát giao dịch các bên liên quan	<ul style="list-style-type: none">Thường xuyên rà soát giao dịch các bên liên quan;Đánh giá, rà soát trình bày và đảm bảo công bố thông tin đầy đủ các hoạt động liên quan đến giao dịch các bên liên quan.	<ul style="list-style-type: none">Các giao dịch luôn được thực hiện minh bạch trên cơ sở giá thị trường, tuân thủ theo quy định Pháp luật hiện hành, Điều lệ Công ty, quy định về giao dịch các bên liên quan;Công bằng trong các giao dịch, không đem lại bất kỳ sự thiên vị cho các bên liên quan.

BÁO CÁO HOẠT ĐỘNG CỦA ỦY BAN KIỂM TOÁN (tiếp theo)



Hoạt động giám sát

Định hướng hoạt động năm 2025 của Ủy ban Kiểm toán TTC Land tập trung vào việc tăng cường giám sát để đảm bảo quản trị hiệu quả và tuân thủ các quy định pháp luật. Ủy ban sẽ đẩy mạnh giám sát việc thực thi nhiệm vụ của Ban Điều hành, đảm bảo tuân thủ nghiêm ngặt pháp luật, Điều lệ Công ty, Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông, Quyết định Hội đồng quản trị và các quy chế, quy trình nội bộ. Đồng thời, Ủy ban sẽ kiểm tra, giám sát chặt chẽ kết quả thực hiện các mục tiêu, kế hoạch và nhiệm vụ của Ban Điều hành, đảm bảo báo cáo tài chính được lập và trình bày đúng chuẩn mực kế toán, chế độ kế toán hiện hành và quy định về công bố thông tin. Ngoài ra, Ủy ban sẽ đánh giá hoạt động kiểm soát nội bộ để đảm bảo tính hiệu quả, thường xuyên rà soát các giao dịch với bên liên quan nhằm tuân thủ pháp luật và Điều lệ Công ty, đồng thời đảm bảo các khuyến nghị kiểm soát nội bộ được thực thi và nâng cao năng lực Kiểm toán nội bộ theo kỳ vọng của Hội đồng quản trị.

Hệ thống kiểm soát nội bộ, quản trị rủi ro

Song song với đó, Ủy ban Kiểm toán sẽ chú trọng hoàn thiện hệ thống kiểm soát nội bộ và quản trị rủi ro để hỗ trợ Hội đồng quản trị trong công tác quản trị. Ủy ban sẽ hỗ trợ Hội đồng quản trị đảm bảo các hoạt động kiểm soát và quản trị phù hợp với pháp luật hiện hành và Điều lệ Công ty, đồng thời đánh giá tính hữu hiệu, hiệu quả của hệ thống kiểm soát nội bộ. Ngoài ra, Ủy ban sẽ tham mưu, tư vấn cho Hội đồng quản trị về hệ thống kiểm soát nội bộ và quản trị rủi ro, nhằm nâng cao hiệu quả hoạt động, giảm thiểu rủi ro và tối đa hóa lợi ích cho TTC Land. Những định hướng này thể hiện vai trò quan trọng của Ủy ban Kiểm toán trong việc củng cố quản trị và tạo nền tảng cho sự phát triển bền vững của công ty trong năm 2025.

Cam kết minh bạch

Ủy ban Kiểm toán đánh giá Báo cáo thường niên năm 2024 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 để đảm bảo tính chính xác và phù hợp của thông tin, số liệu, và chỉ số trong báo cáo. Chúng tôi cam kết rằng nội dung Báo cáo thường niên 2024 tuân thủ đầy đủ các quy định hiện hành về công bố thông tin trong và ngoài nước, bao gồm:

- BCTC kết thúc ngày 31/12/2024 của TTC Land được kiểm toán bởi Công ty TNHH Kiểm toán và Dịch vụ Tin học Moore AISC;
- 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 68/2024/TT-BTC hướng dẫn về ngôn ngữ công bố thông tin trên thị trường chứng khoán do Bộ Tài chính ban hành; Thông tư 76/2024/TT-BTC hướng dẫn về chế độ công bố thông tin và chế độ báo cáo về chào bán, giao dịch trái phiếu riêng lẻ tại thị trường trong nước và chào bán trái phiếu doanh nghiệp ra thị trường quốc tế do Bộ Tài chính ban hành;
- 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 Sĩ (SECO).

CÔNG TÁC QUẢN TRỊ CÔNG TY NĂM 2024

ĐÁNH GIÁ KẾT QUẢ ĐẠT ĐƯỢC VỀ QUẢN TRỊ CÔNG TY NĂM 2024

Năm 2024, Công ty Cổ phần Địa ốc Sài Gòn Thương Tín (TTC Land) tiếp tục nâng cao chất lượng quản trị Công ty theo các tiêu chuẩn quốc tế, đảm bảo tuân thủ các quy định pháp luật hiện hành và thông lệ tốt trong quản trị doanh nghiệp. Hội đồng quản trị đã thực hiện đầy đủ trách nhiệm giám sát, định hướng chiến lược và đưa ra các quyết định quan trọng nhằm đảm bảo hoạt động hiệu quả và minh bạch.

TTC Land đã củng cố và hoàn thiện hệ thống kiểm soát nội bộ, đảm bảo việc thực thi các quy trình vận hành, kiểm soát rủi ro và quản lý tài chính hiệu quả. Công tác công bố thông tin tiếp tục được thực hiện một cách minh bạch, kịp thời và đầy đủ, góp phần nâng cao niềm tin của cổ đông và nhà đầu tư. Bên cạnh đó, các cuộc họp của HĐQT, Ủy ban Kiểm toán và các tiểu ban trực thuộc được tổ chức định kỳ, đảm bảo sự giám sát chặt chẽ đối với hoạt động điều hành của Ban Tổng Giám đốc.

Ngoài ra, TTC Land tiếp tục đẩy mạnh ứng dụng công nghệ trong công tác quản trị, tối ưu hóa quy trình làm việc, nâng cao hiệu quả giám sát và quản lý rủi ro. Việc tăng cường đào tạo, nâng cao nhận thức về quản trị công ty cho đội ngũ lãnh đạo và nhân viên cũng được chú trọng, giúp Công ty vận hành theo hướng chuyên nghiệp, bền vững.

Trong năm 2025, TTC Land sẽ tiếp tục cải thiện hệ thống quản trị theo hướng hiện đại, nâng cao tính hiệu quả trong quản lý doanh nghiệp, đồng thời tăng cường trách nhiệm với cổ đông và các bên liên quan, đảm bảo sự phát triển bền vững trong dài hạn.



CÔNG TÁC TÁI ĐỊNH HÌNH, QUY TẮC ỨNG XỬ VÀ ỨNG DỤNG CÔNG NGHỆ TRONG QUẢN TRỊ TTC LAND NĂM 2024

Công tác tái định hình và xây dựng bộ quy tắc ứng xử năm 2024

Nhằm tối ưu hóa hiệu suất vận hành và quản trị chi phí nhân sự một cách hiệu quả, TTC Land đã tiến hành đánh giá toàn diện cơ cấu tổ chức trong năm 2024, từ đó xây dựng một sơ đồ tổ chức mới phù hợp với định hướng phát triển dài hạn. Quá trình tái định hình được thực hiện dựa trên việc thẩm định năng lực từng cá nhân, đảm bảo phân bổ nhân sự phù hợp với chuyên môn và vai trò, đồng thời tăng cường sự linh hoạt trong bộ máy để thích ứng với những biến động của thị trường bất động sản. Kết quả, bộ máy nhân sự của Công ty không chỉ đạt được sự tinh gọn mà còn phản ánh chính xác nhu cầu nội tại, nâng cao hiệu quả quản trị và điều hành, tạo nền tảng vững chắc cho các chiến lược phát triển bền vững. Song song đó, TTC Land đã rà soát kỹ lưỡng hệ thống văn bản quy phạm nội bộ, điều chỉnh, bổ sung và loại bỏ các quy định không còn phù hợp, đảm bảo tính đồng bộ, tuân thủ pháp luật hiện hành và giảm thiểu rủi ro trong quy trình vận hành. Về quy tắc ứng xử, Công ty ban hành bộ quy tắc đạo đức nghề nghiệp với 13 chuẩn mực chi tiết, bao gồm các khía cạnh như tuân thủ pháp luật, bảo mật thông tin, giao tiếp chuyên nghiệp, tránh xung đột lợi ích và sử dụng tài sản công ty đúng mục đích. Bộ quy tắc này áp dụng cho tất cả nhân sự, từ Hội đồng quản trị, cán bộ nhân viên đến các đối tác hợp tác, được truyền thông rộng rãi qua các kênh nội bộ và tích hợp vào chương trình đào tạo nhân sự mới, nhằm xây dựng một đội ngũ chuyên nghiệp, đáp ứng kỳ vọng ngày càng cao của xã hội và khách hàng.

Ứng dụng công nghệ và tự động hóa trong quản trị, vận hành năm 2024

TTC Land xác định ứng dụng công nghệ là chiến lược cốt lõi để thúc đẩy phát triển bền vững, đặc biệt trong bối cảnh chuyển đổi số đang định hình lại ngành bất động sản. Trong lĩnh vực tài chính kế toán, Công ty đã hoàn thiện triển khai hệ thống ERP Oracle, tích hợp với CRM và hóa đơn điện tử (E-Invoice), hỗ trợ quản lý toàn diện các phân hệ như mua hàng, bán hàng, quản lý dòng tiền, chi phí dự án và báo cáo tài chính theo chuẩn VAS. Hệ thống này đảm bảo dữ liệu liên kết xuyên suốt giữa các phòng ban, nâng cao tính chính xác và minh bạch. Về kinh doanh, Dynamic CRM 365 được nâng cấp với mô hình 3D và quét 360 độ, mang đến trải nghiệm sống động cho khách hàng khi tham quan dự án, từ cảnh quan, ánh sáng đến nội thất tùy chỉnh, đồng thời tối ưu quy trình bán hàng từ đặt chỗ đến ký hợp đồng, đảm bảo minh bạch và công bằng giữa các sàn giao dịch. Ứng dụng Land Home được phát triển để kết nối và chăm sóc cư dân, hỗ trợ thanh toán qua các ví điện tử như VNPAY, MoMo, Zalopay, và tích hợp kênh mạng xã hội để lắng nghe, đáp ứng nhu cầu khách hàng hiệu quả hơn. Trong phát triển dự án, TTC Land áp dụng mô hình BIM 3D để thẩm định thiết kế, giám sát thi công, kết hợp với E-Office V4 Renovation để quản lý tiến độ, phân công công việc và báo cáo chi tiết từ cấp dự án đến từng nhân viên, đảm bảo chất lượng và sự an tâm cho khách hàng. Quản lý tòa nhà được số hóa qua App Vận hành QLTN, chuẩn hóa quy trình bảo trì, kiểm tra hệ thống, nâng cao tốc độ xử lý sự cố và đảm bảo an ninh cho cư dân. Hệ thống báo cáo quản trị BI tự động, lấy dữ liệu từ HRM, CRM, ERP, cung cấp phân tích đa chiều về kinh doanh, tài chính và dự án, giúp Hội đồng quản trị và Ban Điều hành đưa ra quyết định nhanh chóng, chính xác, từ đó đổi mới mô hình kinh doanh, tăng tính kết nối trong hệ sinh thái TTC Land và đáp ứng tốt hơn các biến động của thị trường.

CÔNG TÁC QUẢN TRỊ CÔNG TY NĂM 2024

(tiếp theo)

ĐÁNH GIÁ CHẤT LƯỢNG NGUỒN NHÂN LỰC

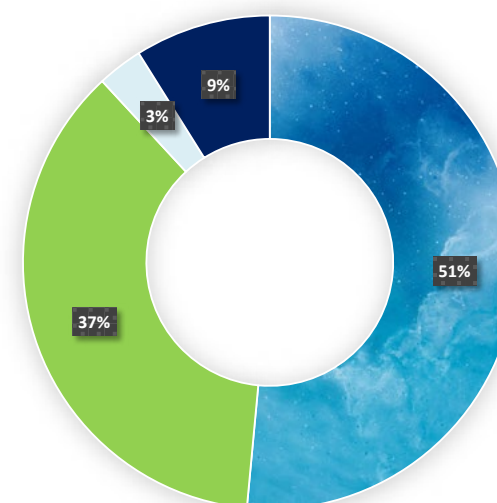
TTC Land luôn coi trọng nguồn nhân lực, xem đó là yếu tố then chốt cho sự phát triển bền vững của doanh nghiệp. Công ty không ngừng hoàn thiện các chính sách nhân sự, kiến tạo môi trường làm việc chuyên nghiệp, minh bạch và có tính cạnh tranh cao nhằm thu hút và giữ chân nhân tài. Trong năm 2024, Công ty duy trì đội ngũ nhân sự chất lượng cao với cơ cấu tổ chức hợp lý, đáp ứng các tiêu chuẩn chuyên môn khắt khe trong ngành bất động sản.

Công tác đánh giá năng lực nhân sự được thực hiện định kỳ, dựa trên các tiêu chí cụ thể bao gồm trình độ chuyên môn, kỹ năng nghiệp vụ, hiệu suất công việc và mức độ đóng góp vào sự phát triển chung của Công ty. Tỷ lệ nhân sự có trình độ từ bậc đại học trở lên chiếm đa số, đảm bảo chất lượng nguồn lực đáp ứng chiến lược phát triển dài hạn của Công ty.

Song song đó, TTC Land luôn chủ động nghiên cứu và cập nhật các xu hướng của thị trường lao động, nhằm kịp thời điều chỉnh chính sách tuyển dụng và đãi ngộ một cách phù hợp. Công ty đặc biệt chú trọng việc thu hút các chuyên gia có trình độ chuyên môn cao trong các lĩnh vực tài chính, bất động sản, kinh doanh và công nghệ, qua đó gia tăng năng lực cạnh tranh trên thị trường.

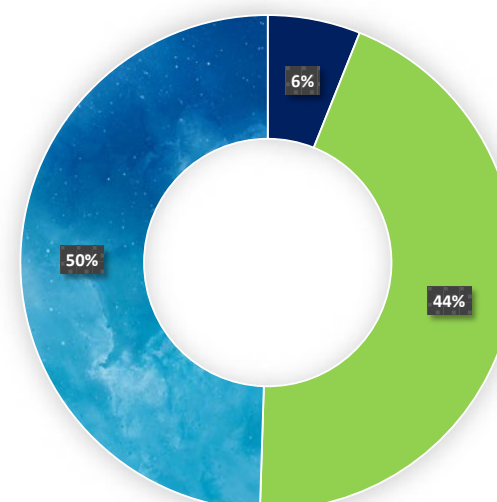


Theo trình độ lao động

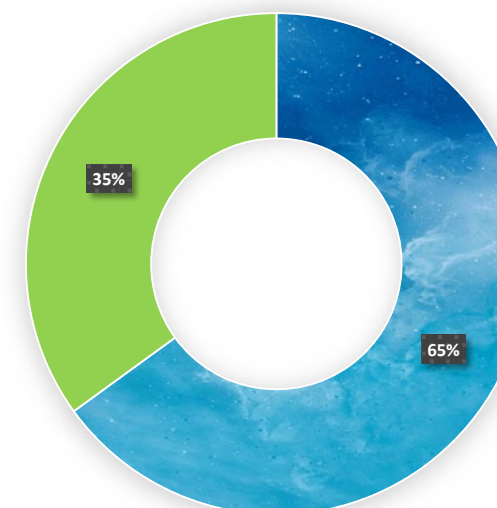


TÌNH HÌNH NHÂN SỰ VÀ CÁC CHÍNH SÁCH ĐỐI VỚI NGƯỜI LAO ĐỘNG

Theo loại hợp đồng lao động



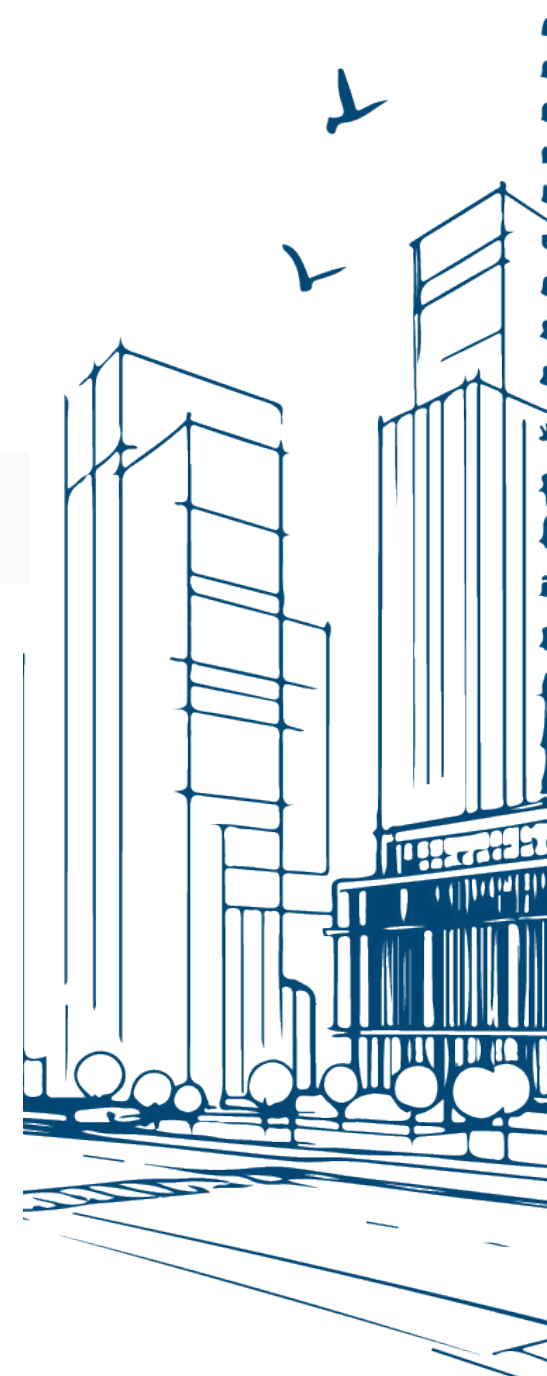
Theo giới tính



Trình độ đại học, trên đại học
Trình độ cao đẳng, trung cấp chuyên nghiệp
Sơ cấp và công nhân kỹ thuật
Trình độ lao động phổ thông

Hợp đồng ngắn hạn dưới 1 năm
Hợp đồng có thời hạn 1-3 năm
Hợp đồng không xác định thời hạn

Nam Nữ



CÔNG TÁC QUẢN TRỊ CÔNG TY NĂM 2024

(tiếp theo)

TTC Land cam kết đầu tư mạnh mẽ vào đào tạo và phát triển nhân viên, kết hợp chính sách phúc lợi toàn diện và an toàn lao động hàng đầu, nhằm xây dựng đội ngũ chuyên nghiệp, gắn kết và tạo nền tảng vững chắc cho sự bứt phá trong giai đoạn 2026-2030.

CHÍNH SÁCH ĐÀO TẠO VÀ PHÁT TRIỂN NHÂN VIÊN

TTC Land cam kết triển khai chính sách đào tạo chất lượng cao bằng cách tổ chức thường xuyên các khóa học offline và E-learning mỗi tháng, nhằm đáp ứng nhu cầu phát triển kỹ năng cho cả nhân viên mới và nhân viên hiện tại. Công ty cũng tham gia 4 khóa WEBINAR HR TTC, tập trung cập nhật kiến thức mới về quy chế Thi đua khen thưởng, quy định Bảo hiểm Xã hội, đánh giá hiệu quả ứng dụng ý tưởng sáng tạo tại các công ty trong Tập đoàn, đồng thời cung cấp thông tin về Luật Bảo hiểm xã hội 2024 – được Quốc hội thông qua ngày 29/6/2024 và có hiệu lực từ ngày 1/7/2025. Ngoài ra, TTC Land còn tổ chức các chương trình đào tạo chuyên sâu như “Chuẩn mực Báo cáo tài chính Quốc tế – IFRS”, khóa học dành cho Giám đốc Chuyển đổi số (CDO), và lớp kỹ năng “Lễ tân và Tổ chức sự kiện đối ngoại”. Các hoạt động này nhằm nâng cao năng lực chuyên môn và kỹ năng quản lý cho đội ngũ nhân viên, giúp họ đáp ứng tốt yêu cầu công việc và đóng góp hiệu quả vào sự phát triển của công ty.

Vào ngày 3-4/10/2024, TTC Land đã tổ chức workshop định hướng kế hoạch hoạt động năm 2025 và tầm nhìn chiến lược giai đoạn 2026-2030 với chủ đề “Vững Niềm Tin – Bền Vĩ Thế” tại TTC Resort Kê Gà (Hàm Thuận Nam, Bình Thuận). Chương trình kéo dài 2 ngày với sự tham gia của Ban Lãnh đạo Tập đoàn TTC, Hội đồng Quản trị, Ban Tổng Giám đốc và toàn thể Ban Điều hành TTC Land.

Dưới sự định hướng của Lãnh đạo Tập đoàn TTC và Hội đồng Quản trị, Ban Tổng Giám đốc cùng đại diện các Khối, Phòng, Ban chức năng đã cùng nhau thảo luận, đánh giá thực trạng công ty, phân tích cơ hội và thách thức, từ đó đề ra kế hoạch hành động cụ thể để đạt được mục tiêu chung. Trong bối cảnh thị trường bất động sản vẫn đối mặt với nhiều khó khăn, TTC Land đang nỗ lực hoàn thành kế hoạch 3 tháng cuối năm 2024 và cả năm 2025, khép lại chu kỳ 5 năm (2021-2025). Đây sẽ là nền tảng để công ty bứt phá trong chu kỳ mới 2026-2030 với những Product đột phá, đáp ứng nhu cầu và thị hiếu của thị trường.

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. Cụ thể, TTC Land duy trì mức lương phù hợp với thị trường, kết hợp chính sách thưởng dựa trên hiệu suất, thưởng dự án và thưởng cuối năm để ghi nhận nỗ 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. Bên cạnh đó, nhân viên được hưởng các phúc lợi đặc biệt như trợ cấp xăng xe, điện thoại, ăn trưa, hỗ trợ nhà ở cho Location chủ chốt, cùng các khoản hỗ trợ tài chính khi kết hôn, sinh con hoặc gặp khó khăn. 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, tạo nên một môi trường làm việc chuyên nghiệp, năng động và đoàn kết.

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. Trong năm 2024, công ty đã triển khai đồng bộ các biện pháp thiết yếu để đảm bảo môi trường làm việc an toàn tuyệt đối. 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, với yêu cầu bắt buộc đối với nhân viên làm việc tại công trường trước khi khởi sự. Công ty cung cấp đầy đủ trang thiết bị bảo hộ lao động đạt chuẩn, tuân thủ nghiêm ngặt quy định pháp luật về an toàn. Đồng thời, các bộ phận liên quan tiến hành kiểm tra định kỳ tại công trường, kịp thời xử lý rủi ro nếu phát sinh. TTC Land cũng quan tâm đến sức khỏe toàn diện của nhân viên thông qua việc tổ chức khám sức khỏe định kỳ và cung cấp chương trình hỗ trợ tâm lý. Dự kiến trong năm 2025, công ty sẽ tiếp tục nâng cao chất lượng đào tạo, cải thiện chế độ đãi ngộ và môi trường làm việc, góp phần đảm bảo sự phát triển bền vững của doanh nghiệp và nâng cao đời sống cho toàn thể cán bộ nhân viên.



Quản trị rủi ro là nền tảng giúp TTC Land duy trì sự phát triển bền vững trong bối cảnh thị trường bất động sản năm 2024 tiếp tục đối mặt với nhiều thách thức, từ nguồn cung hạn chế, thanh khoản thấp, đến các áp lực kinh tế vĩ mô. TTC Land đã xây dựng khung quản trị rủi ro theo hướng tiếp cận thông lệ và chuẩn mực quốc tế, đồng thời đảm bảo phù hợp với mô hình tổ chức và môi trường kinh doanh tại Việt Nam. Khung quản trị này được thiết kế để tối ưu hóa hiệu quả quản lý, thích ứng với các biến động của thị trường bất động sản trong nước, và đáp ứng các yêu cầu pháp lý cũng như kỳ vọng của các bên liên quan. Công tác quản trị rủi ro tại TTC Land được triển khai với ba mục tiêu chính:

Hạn chế và ngăn ngừa rủi ro không cần thiết

Đảm bảo giảm thiểu các rủi ro có thể tránh được và những thiệt hại không đáng có, từ đó bảo vệ hoạt động sản xuất, kinh doanh của công ty trước các yếu tố bất ổn như biến động kinh tế, pháp lý, hoặc môi trường.

Tăng cường cơ chế vận hành minh bạch và hiệu quả

Xây dựng một hệ thống quản lý điều hành trơn tru, minh bạch, giúp nâng cao hiệu quả ra quyết định và tối ưu hóa quy trình hoạt động nội bộ.

Đảm bảo tuân thủ và chuẩn hóa quản trị

Thiết lập cơ chế vận hành tuân thủ các nguyên tắc quản trị điều hành, hệ thống quy trình quy chuẩn, và quản lý tài chính, đồng thời đáp ứng các tiêu chuẩn quốc tế và quy định pháp luật Việt Nam.

Khung quản trị rủi ro này không chỉ giúp TTC Land duy trì sự ổn định trong bối cảnh thị trường bất động sản đầy thách thức mà còn tạo nền tảng vững chắc cho sự phát triển bền vững, củng cố niềm tin từ cổ đông, nhà đầu tư, và đối tác.

Công ty áp dụng mô hình quản trị rủi ro ba tuyến phòng thủ, với các đơn vị kinh doanh giám sát rủi ro, bộ phận kiểm soát nội bộ đánh giá, và Ban Kiểm toán nội bộ đảm bảo tuân thủ quy trình. TTC Land đã nhận diện và ứng phó với 7 nhóm rủi ro chính: kinh tế, pháp lý, tài chính, phát triển dự án, nhân sự, môi trường, và bất khả kháng, nhằm đảm bảo hoạt động ổn định và thích ứng với biến động thị trường.

BẢO CẢO QUẢN TRỊ RỦI RO



RỦI RO KINH TẾ

Năm 2024, thị trường bất động sản Việt Nam ghi nhận sự phục hồi nhất định nhờ tăng trưởng GDP đạt 7,09%, vượt mục tiêu 6,0-6,5%, với quy mô kinh tế đạt 476,3 tỷ USD, đưa Việt Nam trở thành nền kinh tế lớn thứ 33 thế giới. Sự tăng trưởng này được thúc đẩy bởi đầu tư công mạnh mẽ (cao tốc Bắc-Nam, sân bay Long Thành) và dòng vốn FDI tăng 15% so với 2023, tập trung vào sản xuất công nghệ cao và năng lượng tái tạo. Tuy nhiên, thị trường bất động sản vẫn đối mặt với nhiều thách thức: lạm phát 3,63% (tăng từ 3,25% năm 2023), lãi suất điều hành 6,8%, và giá nhà ở tại TP.HCM tăng 5-7% so với 2023 do nguồn cung hạn chế (chỉ 12.000 căn hộ mới được cấp phép, giảm 20% so với 2022). Những yếu tố này làm giảm sức mua, đặc biệt ở Segment trung-High-end, nơi TTC Land có các dự án như Charmington Iris (District 4). Chi phí nguyên vật liệu xây dựng tăng 8-12% (giá thép tăng 10%, xi măng tăng 9%) đã làm đội chi phí phát triển dự án của TTC Land, như TTC Plaza Đà Nẵng, lên khoảng 15% so với dự toán ban đầu. Để ứng phó, TTC Land tập trung vào các dự án có nhu cầu thực cao như dòng Carillon (căn hộ Mid-range) tại Tân Phú, ký hợp đồng dài hạn với các nhà cung cấp để ổn định giá vật liệu, và triển khai chính sách bán hàng linh hoạt (hỗ trợ lãi suất 0% trong 12 tháng, thanh toán giãn tiến độ 24 tháng) nhằm kích thích thanh khoản, đặc biệt tại các dự án như Jamona Golden Silk (District 7), nơi Absorption

Percentage đạt 97%.

RỦI RO PHÁP LÝ

Năm 2024, các quy định pháp lý mới như Luật Đất đai, Luật Nhà ở, và Luật Kinh doanh Bất động sản (có hiệu lực từ tháng 8/2024) đã tháo gỡ một số vướng mắc về cấp phép, nhưng cũng đặt ra thách thức mới cho TTC Land. Quy định siết chặt phát hành trái phiếu doanh nghiệp (theo Nghị định 65/2022/NĐ-CP) và yêu cầu minh bạch sử dụng vốn đã làm giảm 30% giá trị phát hành trái phiếu bất động sản trên thị trường so với 2023, ảnh hưởng đến khả năng huy động vốn của TTC Land. Một số dự án như Charmington Dragonic (District 5) bị trì hoãn 6 tháng do thủ tục pháp lý phức tạp liên quan đến điều chỉnh quy hoạch đô thị tại TP.HCM. TTC Land đã thành lập bộ phận pháp chế chuyên trách, hợp tác với các đơn vị tư vấn luật uy tín để đảm bảo tuân thủ quy định, đồng thời ưu tiên phát triển các dự án có pháp lý minh bạch như TTC Plaza Đà Nẵng (được khởi công đúng tiến độ nhờ hoàn thiện pháp lý sớm). Công ty cũng đa dạng hóa nguồn vốn bằng cách hợp tác với các quỹ đầu tư nước ngoài (như Dragon Capital) và ký biên bản ghi nhớ với AeonMall Việt Nam để phát triển các dự án thương mại, giảm phụ thuộc vào trái phiếu

doanh nghiệp.

RỦI RO TÀI CHÍNH

Thị trường bất động sản năm 2024 tiếp tục chịu áp lực tài chính do tín dụng bị siết chặt (tăng trưởng tín dụng bất động sản chỉ đạt 3,5%, thấp hơn mức 5% của 2023) và lãi suất cho vay cao 10-12%/năm. Tại TTC Land, tỷ lệ nợ vay trên tổng tài sản tăng từ 37,2% (2023) lên 38,5% (2024), với chi phí lãi vay tăng 12% so với 2023, tạo áp lực lên thanh khoản, đặc biệt với các dự án lớn như Celadon City (Tân Phú, 82 ha). Thị trường trái phiếu doanh nghiệp chưa phục hồi, với giá trị phát hành giảm 25% so với 2023, khiến TTC Land khó huy động vốn giá rẻ.

Để ứng phó, TTC Land tái cấu trúc danh mục đầu tư, tập trung vào các dự án có vòng quay vốn nhanh như Jamona Golden Silk (Handover 2017-2018, tạo dòng tiền ổn định), đồng thời hợp tác với BIDV và Coteccons để huy động vốn dài hạn cho TTC Plaza Đà Nẵng (tổng đầu tư 151,1 Tỷ đồng). Công ty cũng tăng cường dòng tiền từ dịch vụ cho thuê bất động sản thương mại, với TTC Plaza Bình Thạnh đạt tỷ lệ lấp đầy 100%, giúp cải thiện thanh khoản và giảm



BÁO CÁO QUẢN TRỊ RỦI RO (tiếp theo)

áp lực tài chính.

RỦI RO PHÁT TRIỂN DỰ ÁN

Thị trường bất động sản năm 2024 ghi nhận nguồn cung mới tăng nhẹ (12.000 căn hộ tại TP.HCM, chủ yếu từ các chủ đầu tư lớn), nhưng thủ tục pháp lý kéo dài và chi phí vật liệu tăng đã làm chậm tiến độ nhiều dự án của TTC Land. Ví dụ, Charmington Iris (District 4) bị trì hoãn 4 tháng do yêu cầu đánh giá tác động môi trường mới, trong khi chi phí xây dựng tăng 15% so với dự toán ban đầu. Nhu cầu thị trường cũng chuyển dịch mạnh sang bất động sản xanh và thông minh, với 60% khách hàng tại TP.HCM ưu tiên các dự án có tiện ích đồng bộ và bền vững, theo khảo sát của CBRE Việt Nam. TTC Land áp dụng mô hình BIM 3D để giám sát thi công, tối ưu hóa chi phí và tiến độ tại các dự án như TTC Plaza Đà Nẵng (tích hợp pin mặt trời 500 kWp, sản xuất 700.000 kWh/năm, đáp ứng 15-20% nhu cầu năng lượng). Công ty cũng hợp tác đồng đầu tư với Coteccons để chia sẻ rủi ro tài chính, đồng thời điều chỉnh danh mục Product, tập trung vào các dự án tích hợp tiện ích như Jamona Home Resort (Thủ Đức, 238 Product, Absorption Percentage 99%) để đáp ứng

xu hướng thị trường.

RỦI RO NHÂN SỰ

Sự cạnh tranh trong thu hút nhân tài tại thị trường bất động sản năm 2024 gia tăng, với 40% nhân sự cấp cao trong ngành chuyển việc do chính sách đãi ngộ tốt hơn (theo báo cáo của VietnamWorks). Tại TTC Land, chi phí nhân sự tăng 5% so với 2023 do phải điều chỉnh lương để giữ chân nhân viên, đặc biệt ở các Location quản lý dự án và pháp lý. Xu hướng làm việc linh hoạt hậu đại dịch cũng khiến 30% nhân viên yêu cầu mô hình hybrid, tạo áp lực lên quản lý nhân sự.

TTC Land triển khai các chương trình đào tạo chuyên sâu về quản lý dự án, pháp lý, và kỹ năng lãnh đạo, với 80% nhân sự chủ chốt tham gia trong năm 2024. Công ty áp dụng mô hình làm việc hybrid (3 ngày tại văn phòng, 2 ngày từ xa), cải thiện phúc lợi phi tài chính (nghỉ phép linh hoạt, hỗ trợ sức khỏe tinh thần), và xây dựng đội ngũ kế cận để đảm bảo nguồn nhân lực ổn định, đặc biệt cho các dự án lớn như

TTC Plaza Đà Nẵng.

RỦI RO MÔI TRƯỜNG VÀ AN TOÀN LAO ĐỘNG

Thị trường bất động sản năm 2024 chứng kiến các quy định khắt khe hơn về bảo vệ môi trường, với 70% dự án mới tại TP.HCM phải đáp ứng tiêu chuẩn công trình xanh (theo Bộ Xây dựng). Biến đổi khí hậu, như mưa lớn và ngập lụt đô thị (tăng 20% tần suất so với 2023), đã làm chậm tiến độ thi công tại các dự án của TTC Land, như Jamona Home Resort (Thủ Đức), với chi phí khắc phục ngập lụt tăng 10% so với dự kiến. Rủi ro an toàn lao động cũng gia tăng, với ngành xây dựng ghi nhận 1.200 vụ tai nạn lao động trên cả nước (theo Bộ Lao động).

TTC Land đầu tư vào hệ thống thoát nước bền vững, sử dụng vật liệu xanh (60% chất thải xây dựng được tái chế), và áp dụng tiêu chuẩn ISO 14001, ISO 45001 để quản lý môi trường và an toàn. Công ty tăng cường huấn luyện an toàn lao động (100% công nhân được đào tạo), trang bị bảo hộ hiện đại, và giám sát chặt chẽ tại công trường, đặc biệt tại TTC Plaza Đà Nẵng, nơi đạt chứng nhận công trình xanh EDGE nhờ hệ thống pin mặt trời và

quản lý chất thải hiệu quả.

RỦI RO BẤT KHẢ KHÁNG VÀ CÔNG NGHỆ

Thiên tai (ngập lụt, bão) và nguy cơ dịch bệnh mới tiếp tục là rủi ro tiềm ẩn, với 15% công trình tại TP.HCM bị ảnh hưởng bởi ngập lụt trong năm 2024 (theo Sở Xây dựng). Tại TTC Land, dự án Jamona Golden Silk (District 7) bị chậm tiến độ 2 tháng do mưa lớn, làm tăng chi phí bảo trì 8%. 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.

TTC Land xây dựng kịch bản dự phòng, tối ưu hóa chuỗi cung ứng (hợp tác với nhà cung cấp địa phương để giảm phụ thuộc nhập khẩu), 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

SỐ LƯỢNG CỔ PHIẾU ĐANG LƯU HÀNH

430.595.036 cổ phiếu

CỔ PHIẾU PHỔ THÔNG

430.595.036 cổ phiếu

MỆNH GIÁ

10.000 đồng/cổ phiếu

SỐ CỔ PHIẾU TỰ DO CHUYỂN NHƯỢNG

SỐ CỔ PHIẾU HẠN CHẾ CHUYỂN NHƯỢNG

CỔ PHIẾU ƯU ĐÃI

0 cổ phiếu

CỔ PHIẾU QUỸ

0 cổ phiếu

THÔNG TIN CỔ PHIẾU VÀ QUAN HỆ NHÀ ĐẦU TƯ (tiếp theo)

CƠ CẤU CỔ ĐÔNG VÀ THAY ĐỔI TRONG VỐN ĐẦU TƯ CỦA CHỦ SỞ HỮU

Cơ cấu cổ đông tính đến ngày 31/12/2024

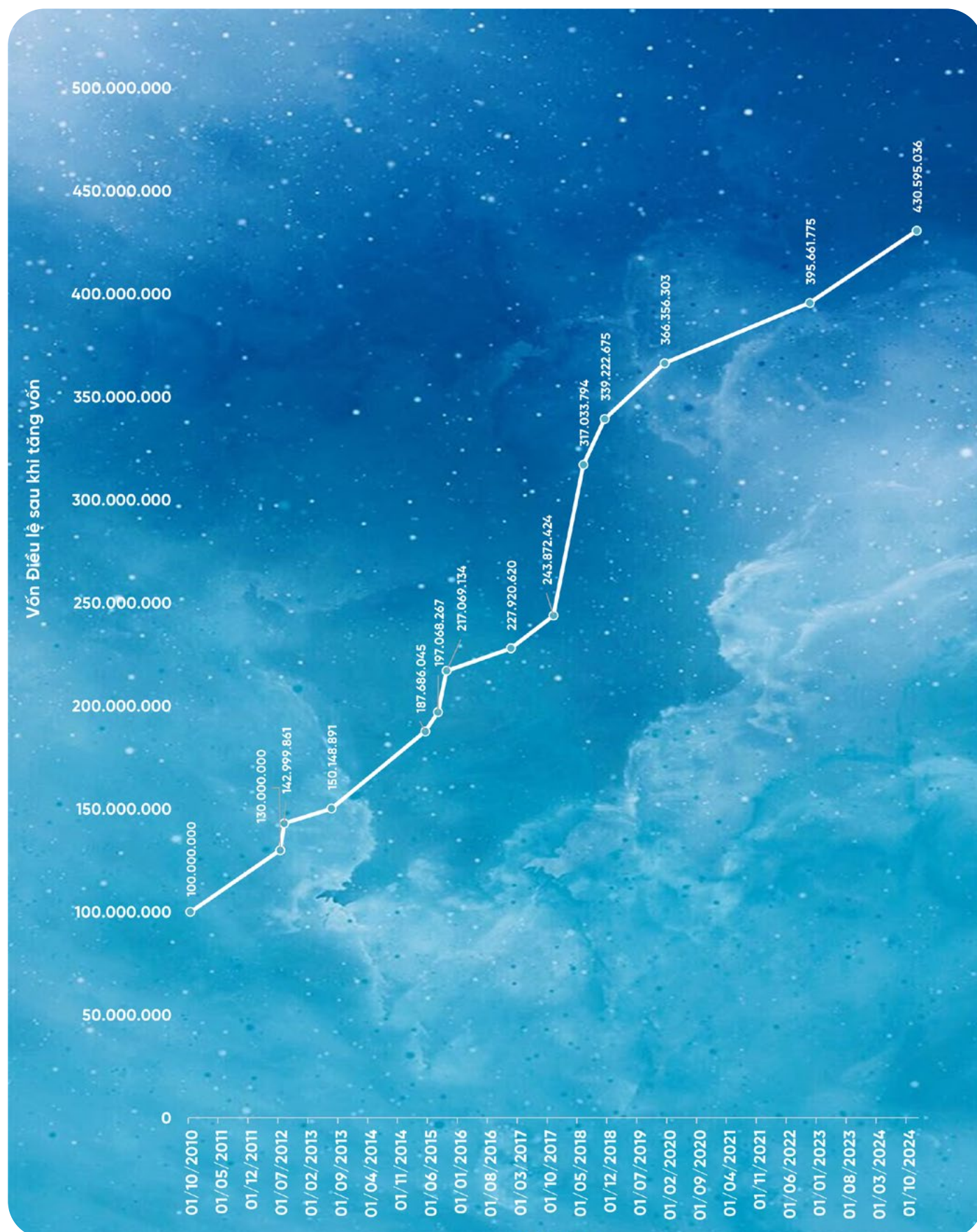
STT	Loại cổ đông	Số lượng cổ phiếu	Giá trị (đồng)	Tỷ lệ sở hữu (%)
I	Cổ đông theo tiêu chí tỷ lệ sở hữu	430.595.036	4.305.950.360.000	100
1	Cổ đông sở hữu từ 5% vốn cổ phần trở lên	137.718.149	1.377.181.490.000	31,98
2	Cổ đông sở hữu dưới 5% vốn cổ phần	292.876.887	2.928.768.870.000	68,02
II	Cổ đông Nhà nước	-	-	-
III	Cổ phiếu quỹ	-	-	-
IV	Cổ đông trong nước	426.664.089	4.266.640.890.000	99,09
1	Cá nhân	315.766.245	3.157.662.450.000	73,33%
2	Tổ chức	110.897.844	1.108.978.440.000	25,75%
V	Cổ đông nước ngoài	3.930.947	39.309.470.000	0,91
1	Cá nhân	1.192.991	11.929.910.000	0,28%
2	Tổ chức	2.737.956	27.379.560.000	0,64%
Tổng cộng		430.595.036	4.305.950.360.000	100

Danh sách cổ đông lớn tính đến ngày 31/12/2024

STT	Tên cổ đông	Số lượng (cổ phiếu)	Tỷ lệ sở hữu (%)
1	Ông Đặng Hồng Anh	40.005.008	10,11%
2	CTCP Đầu Tư Thành Thành Công	68.806.953	17,39%
Tổng cộng		108.811.961	27,50%

THÔNG TIN CỔ PHIẾU VÀ QUAN HỆ NHÀ ĐẦU TƯ (tiếp theo)

TÌNH HÌNH THAY ĐỔI VỐN ĐẦU TƯ CỦA CHỦ SỞ HỮU



THÔNG TIN CỔ PHIẾU VÀ QUAN HỆ NHÀ ĐẦU TƯ (tiếp theo)

Trong năm 2024, TTC Land đã phát hành thành công hơn 34,9 triệu cổ phiếu phổ thông để hoán đổi nợ, với tổng giá trị nợ được hoán đổi đạt hơn 349,3 Tỷ đồng. Tỷ lệ hoán đổi được áp dụng là 10.000:1, tức mỗi 10.000 đồng nợ được chuyển đổi thành 1 cổ phiếu SCR mới. Đối tượng nhận cổ phiếu bao gồm ba chủ nợ thuộc Tập đoàn Thành Thành Công: Công ty CP Đầu tư Thành Thành Công, Công ty CP Khu công nghiệp Thành Thành Công và Công ty CP Thành Thành Nam. Sự kiện này được Đại hội đồng Cổ đông thông qua, và cổ phiếu dự kiến hoàn tất chuyển giao trong tháng 12/2024. Động thái này giúp TTC Land tăng vốn điều lệ từ 3.957 Tỷ đồng lên 4.306 Tỷ đồng, cải thiện thanh khoản và giảm áp lực nợ vay, vốn đạt hơn 1.220 Tỷ đồng tính đến cuối quý III/2024, trong đó nợ ba công ty trên chiếm gần 530 Tỷ đồng. Đây là một phần trong chiến lược tái cấu trúc tài chính, tạo nguồn lực để công ty triển khai các dự án trọng điểm.

CHỨNG KHOÁN KHÁC

Ngày 26/12/2024, TTC Land công bố phát hành thành công 850 Tỷ đồng trái phiếu để hợp tác đầu tư vào dự án Khu phức hợp Vịnh Đầm tại Phú Quốc cùng Công ty CP Toàn Hải Vân, với tổng mức đầu tư dự án dự kiến 3.579 Tỷ đồng. Trái phiếu 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 dần phục hồi. Dự án Khu phức hợp Vịnh Đầm bao gồm tổ hợp resort nghỉ dưỡng kết hợp dịch vụ du lịch – lưu trú, tận dụng tiềm năng phát triển du lịch tại Phú Quốc, nơi đón gần 6 triệu lượt khách trong năm 2024. Động thái này nằm trong xu hướng “năm của trái phiếu” 2024, khi các nhà đầu tư toàn cầu đổ hơn 600 tỷ USD vào quỹ trái phiếu, và tại Việt Nam, lũy kế 11 tháng đầu năm đạt gần 375.000 Tỷ đồng phát hành trái phiếu doanh nghiệp. Đây là bước đi chiến lược giúp TTC Land gia tăng doanh thu, lợi nhuận, nâng cao giá trị cổ phiếu và thương hiệu trong tương lai.

GIAO DỊCH CỔ PHIẾU QUỸ không có



TTC
LAND

Chương 03

HOẠT ĐỘNG KINH DOANH

Tổng quan tài chính 2020 – 2024

Báo cáo hoạt động kinh doanh của ban tổng giám đốc

Giao dịch các bên liên quan

TỔNG QUAN TÀI CHÍNH 2020 – 2024

CHỈ SỐ TÀI CHÍNH 5 NĂM 2020 – 2024

KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH

CHỈ TIÊU	ĐƠN VỊ	NĂM 2020	NĂM 2021	NĂM 2022	NĂM 2023	NĂM 2024
Doanh thu thuần	Tỷ đồng	918	1.683	893	371	799
Lợi nhuận gộp	Tỷ đồng	-308	312	243	107	-49
Chi phí hoạt động	Tỷ đồng	-178	-204	-185	-131	-76
Lợi nhuận thuần từ HĐKD	Tỷ đồng	103	233	80	14	30
Lợi nhuận Trước thuế	Tỷ đồng	205	242	79	16	34
Lợi nhuận Sau thuế	Tỷ đồng	194	194	56	15	4
EBITDA	Tỷ đồng	490	634	439	377	389

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN

CHỈ TIÊU	ĐƠN VỊ	NĂM 2020	NĂM 2021	NĂM 2022	NĂM 2023	NĂM 2024
Tổng tài sản	Tỷ đồng	11.414	9.797	9.691	10.631	11.847
Vốn chủ sở hữu	Tỷ đồng	4.892	5.033	5.068	5.125	5.465
Vốn điều lệ	Tỷ đồng	3.664	3.664	3.957	3.957	4.306
Tổng Nợ phải trả	Tỷ đồng	6.522	4.764	4.623	5.506	6.382



Kết quả hoạt động kinh doanh

Trong năm 2024, TTC Land ghi nhận sự phục hồi mạnh mẽ về doanh thu khi doanh thu thuần năm vừa qua đạt 799 Tỷ đồng, gấp hơn hai lần so với mức 371 Tỷ đồng của năm 2023. Lợi nhuận trước thuế đạt 34 Tỷ đồng, tăng 112,50% so với mức 16 Tỷ đồng năm trước. EBITDA ghi nhận ở mức 389 Tỷ đồng, tăng nhẹ so với 377 Tỷ đồng của năm 2023, cho thấy hiệu quả hoạt động kinh doanh có cải thiện. Tuy nhiên, lợi nhuận ròng của Công ty có sự suy giảm vì biên lợi nhuận bị thu hẹp từ việc giá vốn hàng bán và dịch vụ cung cấp tăng mạnh từ 264 Tỷ đồng ở năm 2023 lên 848 Tỷ đồng trong năm 2024 do chi phí nguyên vật liệu leo thang và lãi vay cao trong bối cảnh lãi suất tăng.



TỔNG QUAN TÀI CHÍNH 2020 - 2024 (tiếp theo)

CHỈ SỐ TÀI CHÍNH

Chỉ tiêu		NĂM 2020	NĂM 2021	NĂM 2022	NĂM 2023	NĂM 2024
Khả năng thanh toán						
Hệ số thanh toán ngắn hạn	lần	1,86	1,96	1,77	2,03	1,87
Hệ số thanh toán nhanh	lần	1,13	1,14	0,95	1,04	0,97
Cơ cấu vốn và Đòn bẩy tài chính						
Hệ số nợ/ Vốn chủ sở hữu (D/E)	lần	1,33	0,95	0,91	1,07	1,17
Hệ số nợ/ Tổng tài sản (D/A)	lần	0,57	0,49	0,48	0,52	0,54
Tỷ lệ nợ vay/Tổng tài sản	%	24%	16%	20%	28%	31%
Năng lực hoạt động						
Vòng quay Khoản phải thu	lần	2,02	5,67	3,91	1,13	0,24
Vòng quay Tổng tài sản	lần	0,08	0,17	0,09	0,03	0,07
Vòng quay Hàng tồn kho	lần	0,28	0,6	0,32	0,1	0,24
Khả năng sinh lời						
Biên lợi nhuận gộp	%	-33,52%	18,56%	27,21%	28,88%	-6,18%
ROS	%	21,16%	11,54%	6,28%	4,15%	0,53%
ROE	%	4,04%	3,91%	1,11%	0,30%	0,08%
ROA	%	1,74%	1,83%	0,58%	0,15%	0,04%



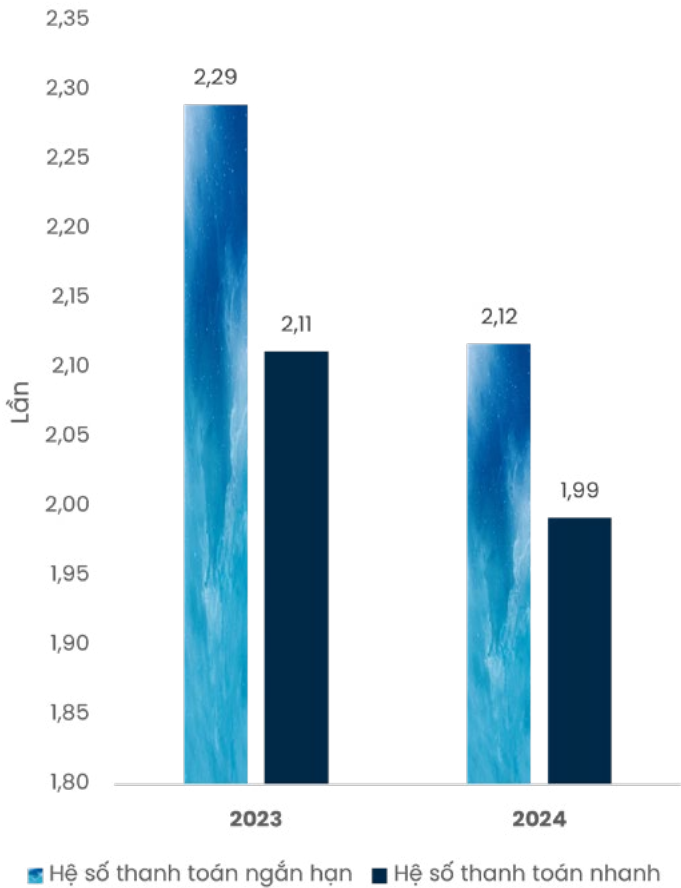
Khả năng thanh toán

Khả năng thanh toán là một trong những yếu tố quan trọng phản ánh sức khỏe tài chính của TTC Land, cho biết khả năng của nguồn lực Công ty để đáp ứng các nghĩa vụ tài chính ngắn hạn. Trong năm 2024, chỉ số khả năng thanh toán của Công ty có những biến động đáng chú ý so với năm trước, cho thấy một số thách thức nhất định trong việc duy trì tình thanh khoản.

Hệ số thanh toán ngắn hạn cho biết khả năng đáp ứng các khoản nợ ngắn hạn bằng tài sản ngắn hạn của Công ty. Hệ số này giảm nhẹ xuống 1,87 lần trong năm 2024 từ 2,03 lần của năm 2023. Mặc dù mức 1,87 lần vẫn trên mức an toàn nhưng việc giảm so với năm trước cho thấy khả năng thanh toán có dấu hiệu suy giảm. Điều này xuất phát từ việc tài sản ngắn hạn giảm từ 7.532 Tỷ đồng xuống còn 7.127 Tỷ đồng, trong khi nợ ngắn hạn lại tăng từ 3.712 Tỷ đồng lên 3.801 Tỷ đồng. Trong năm 2024, Công ty có phát sinh thêm các khoản phải trả người bán ngắn hạn (từ 283 Tỷ đồng trong năm 2023 lên 497 Tỷ đồng) và doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn (từ 21 Tỷ đồng trong năm 2023 lên 104 Tỷ đồng). Việc doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn tăng phản ánh số lượng hợp đồng bán hàng đã ký kết tăng lên, tạo nền tảng cho doanh thu trong tương lai.

Hệ số thanh toán nhanh giảm xuống 0,97 lần từ 1,07 lần năm 2023, cho thấy tỷ trọng tài sản có tính thanh khoản cao so với nợ ngắn hạn đang suy giảm. Điều này cho thấy phần lớn tài sản ngắn hạn của Công ty vẫn đang nằm trong hàng tồn kho hoặc các khoản phải thu. Việc hàng tồn kho vẫn duy trì ở mức cao, cụ thể mức 3.452 Tỷ đồng năm 2024, chiếm 48% tài sản ngắn hạn, có thể gây áp lực lên dòng tiền nếu thị trường bất động sản tiếp tục gặp khó khăn hoặc tốc độ hấp thụ Product chậm lại. Tương tự, các khoản phải thu ngắn hạn năm 2024 ghi nhận 3.223 tỷ, chiếm 45% tài sản ngắn hạn.

Để cải thiện tình hình thanh khoản, TTC Land cần tập trung vào các biện pháp như đẩy mạnh thu hồi công nợ, tối ưu hóa danh mục hàng tồn kho và kiểm soát chặt chẽ dòng tiền. Ngoài ra, Công ty cần có kế hoạch tài chính dài hạn để giảm thiểu sự phụ thuộc vào nguồn vốn từ doanh thu chưa thực hiện và khoản phải trả các bên liên quan, nhằm giảm áp lực thanh toán trong ngắn hạn và duy trì sự ổn định tài chính trong tương lai.



TỔNG QUAN TÀI CHÍNH 2020 - 2024 (tiếp theo)

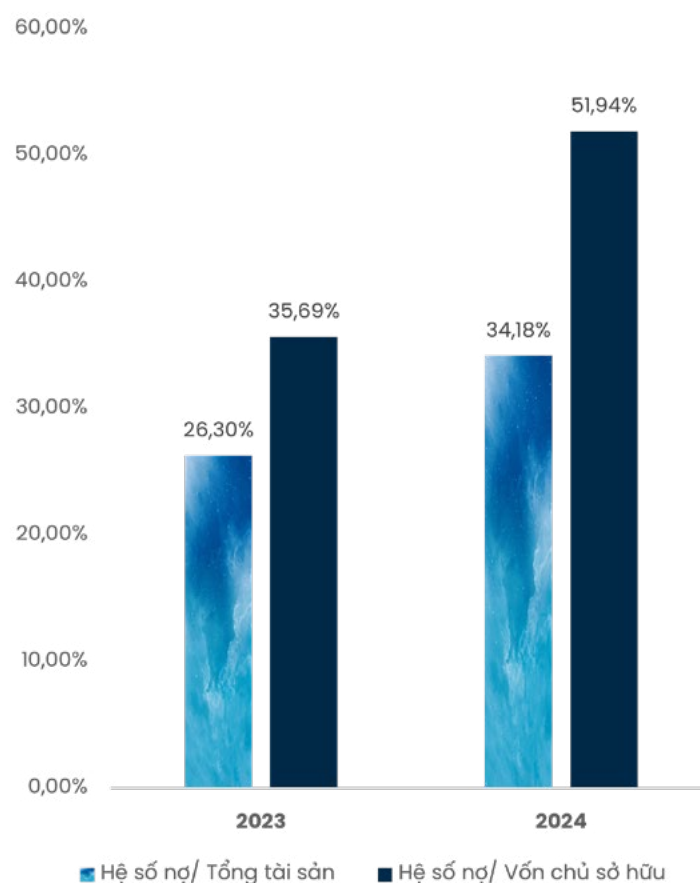
Cơ cấu vốn và đòn bẩy tài chính

Trong giai đoạn 2020 - 2024, tỷ lệ đòn bẩy của TTC Land đang được duy trì ở mức ổn định và không có biến động lớn. Cụ thể, hệ số nợ trên vốn chủ sở hữu (D/E) tăng lên 1,17 lần so với 1,07 lần năm 2023. Tỷ lệ nợ trên tổng tài sản (D/A) cũng tăng nhẹ lên 0,54 lần so với mức 0,52 lần của năm 2023. Sự gia tăng này phản ánh việc Công ty đang tập trung tối ưu nguồn vốn vay để duy trì hoạt động và phát triển dự án. Việc sử dụng đòn bẩy tài chính là điều phổ biến đối với doanh nghiệp ngành bất động sản, bởi vì đặc thù của ngành này đòi hỏi vốn đầu tư lớn, chu kỳ thu hồi vốn dài và dòng tiền từ hoạt động kinh doanh không liên tục.

Nợ phải trả tăng lên 6.382 Tỷ đồng tại ngày 31/12/2024 so với 5.506 Tỷ đồng cùng kỳ năm trước phản ánh sự gia tăng đáng kể của các khoản nợ dài hạn và ngắn hạn. Với việc nợ dài hạn tăng từ 1.794 Tỷ đồng lên 2.581 Tỷ đồng

tại ngày 31/12/2024, Công ty có thể giảm áp lực trả nợ trong ngắn hạn, nhưng gánh nặng tài chính về dài hạn sẽ là một vấn đề Công ty quan tâm nếu doanh thu từ các dự án không đạt kỳ vọng. Mặc dù đòn bẩy tài chính gia tăng, vốn chủ sở hữu của Công ty cũng có sự tăng trưởng, đạt 5.465 Tỷ đồng, cao hơn mức 5.125 Tỷ đồng năm 2023. Điều này phần nào giúp TTC Land duy trì mức cân đối vốn khả quan, nhưng vẫn cần kiểm soát tốt việc sử dụng nợ để tránh rủi ro tài chính dài hạn.

Tuy đòn bẩy tài chính có sự gia tăng nhẹ, tổng tài sản và vốn chủ sở hữu của Công ty cũng có sự tăng trưởng, lần lượt tăng 11,44% và 6,63% so với cùng kỳ 2023. Để duy trì cơ cấu nợ cân bằng, ngoài việc sử dụng vốn vay hợp lý, TTC Land cần theo dõi sát hiệu suất tiêu thụ dự án, tốc độ thu hồi công nợ và kiểm soát chi phí tài chính để đảm bảo chiến lược sử dụng đòn bẩy tài chính mang lại lợi ích thay vì trở thành rủi ro.



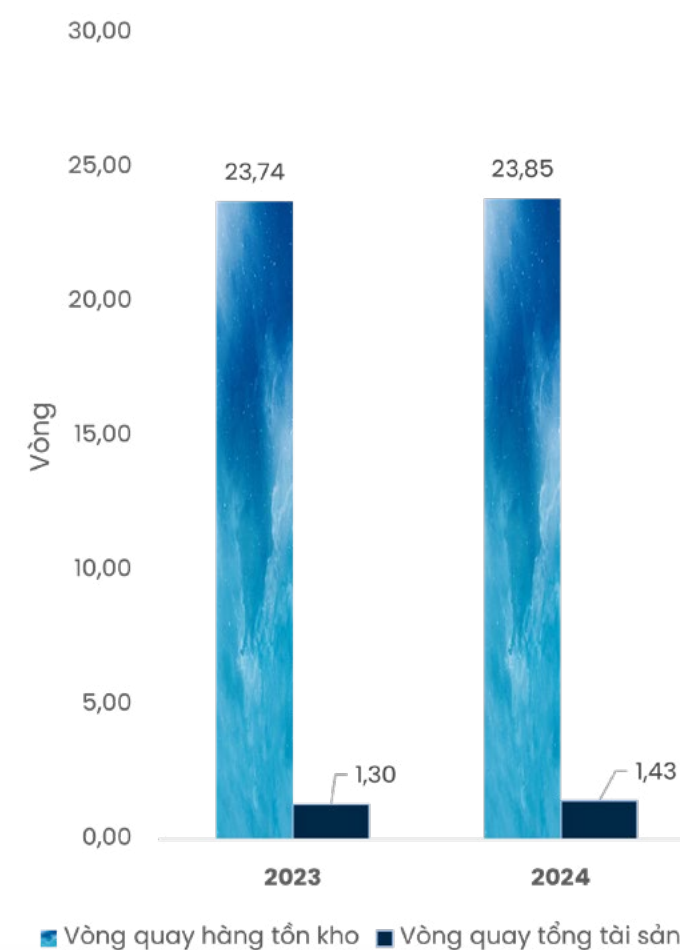
Năng lực hoạt động

Các hệ số năng lực hoạt động của TTC Land phản ánh hiệu quả trong việc quản lý và khai thác tài sản để tạo ra doanh thu và dòng tiền. Trong năm 2024, vòng quay khoản phải thu, vòng quay tổng tài sản và vòng quay hàng tồn kho đều có sự biến động, cho thấy những thách thức trong việc nâng cao hiệu suất sử dụng tài sản và tối ưu hóa dòng tiền.

Cụ thể, vòng quay khoản phải thu giảm từ 1,13 lần xuống 0,24 lần, phản ánh tốc độ thu hồi công nợ của Công ty có sự chững lại. Nguyên nhân chính xuất phát từ việc dư thừa bất động sản có dấu hiệu hồi phục, nhưng nhu cầu mua nhà vẫn tăng trưởng chậm, trong khi các doanh nghiệp phải đối mặt với áp lực lớn từ các khoản trái phiếu đáo hạn. Để duy trì tính thanh khoản và hỗ trợ khách hàng, nhiều doanh nghiệp đã triển khai các chính sách bán hàng linh hoạt như giãn tiến độ thanh toán, hỗ trợ lãi suất hoặc các chương trình kích thích giao dịch khác. Những biện pháp

này dẫn đến sự gia tăng của khoản phải thu từ khách hàng, khiến chu kỳ thu hồi công nợ kéo dài hơn và ảnh hưởng đến dòng tiền hoạt động của Công ty. Việc kéo dài thời gian thu hồi công nợ có thể giúp TTC Land duy trì quan hệ với khách hàng và kích thích doanh số bán hàng trong ngắn hạn. Vòng quay hàng tồn kho ghi nhận mức tăng từ 0,10 lần lên 0,24 lần. Hàng tồn kho của TTC Land vẫn chiếm tỷ trọng lớn trong tổng tài sản ngắn hạn (3.452 Tỷ đồng, chiếm 48,44% tài sản ngắn hạn năm 2024), cho thấy lượng Product chưa bán vẫn ở mức cao. Điều này xuất phát từ tình trạng chậm tiêu thụ trên thị trường bất động sản nhưng trong năm nay Công ty đã có ghi nhận sự cải thiện trong vòng quay hàng tồn kho so với năm ngoái.

Nhìn chung, Công ty nhận thấy các chỉ số năng lực hoạt động năm 2024 đều cho thấy những thách thức trong việc quản lý tài sản, công nợ và tiêu thụ hàng tồn kho. Để nâng cao hiệu suất hoạt động, Công ty cần phải tăng tốc thu hồi công nợ, tối ưu hóa việc sử dụng tài sản và đẩy nhanh tiến độ tiêu thụ bất động sản.



TỔNG QUAN TÀI CHÍNH 2020 – 2024 (tiếp theo)

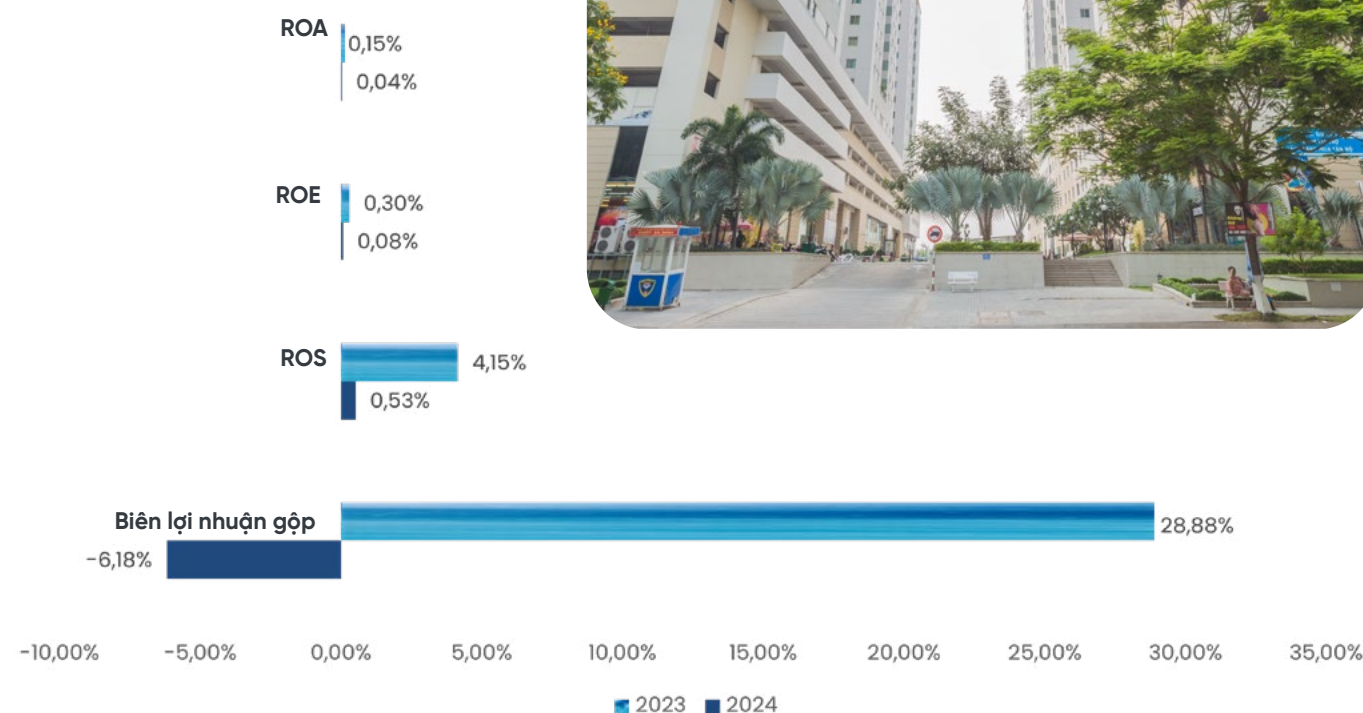
Hiệu quả sinh lời

Hiệu quả sinh lời của TTC Land trong năm 2024 có sự suy giảm đáng kể so với năm trước, phản ánh những khó khăn trong việc kiểm soát chi phí và tối ưu hóa hoạt động kinh doanh. Các chỉ số quan trọng như biên lợi nhuận gộp, tỷ suất lợi nhuận trên tổng tài sản (ROA) và tỷ suất lợi nhuận trên vốn chủ sở hữu (ROE) đều ghi nhận mức giảm mạnh, đặt ra thách thức trong việc duy trì khả năng tạo lợi nhuận ổn định.

Biên lợi nhuận gộp giảm mạnh từ 28,84% năm 2023 xuống -6,18% năm 2024, cho thấy doanh thu không đủ bù đắp giá vốn hàng bán. Nguyên nhân chính của sự sụt giảm này là do giá vốn hàng bán tăng mạnh, chủ yếu xuất phát từ giá vốn chuyển nhượng bất động sản. Trong bối cảnh thị trường bất động sản có dấu hiệu phục hồi nhưng tốc độ giao dịch còn chậm, các dự án được Handover với giá vốn cao hơn dự kiến, làm giảm tỷ suất lợi nhuận. Sự gia tăng của giá vốn chuyển nhượng bất động sản xuất phát từ chi phí đầu vào tăng cao như giá đất, chi phí pháp lý và chi phí tài chính trong quá trình triển khai dự án. Ngoài ra, giá nguyên vật liệu xây dựng cũng tăng trung bình 10–20% trong năm 2024, đặc biệt là thép, xi măng và gạch ốp lát. Điều này ảnh hưởng trực tiếp đến chi phí thi công, đặc biệt là các dự án triển khai trong giai đoạn giá vật liệu tăng cao, khiến giá vốn xây dựng vượt dự toán ban đầu. Khi giá vốn cao nhưng giá bán không tăng tương ứng do nhu cầu thị trường vẫn yếu, biên lợi nhuận gộp bị thu hẹp đáng kể.

Tỷ suất lợi nhuận trên tổng tài sản (ROA) giảm mạnh xuống 0,04%, thấp hơn đáng kể so với 0,29% năm 2023. Mặc dù tổng tài sản tiếp tục mở rộng lên 11.847 Tỷ đồng nhưng chi phí chuyển nhượng bất động sản tăng và tốc độ tiêu thụ Product chậm đã làm giảm khả năng sinh lời của Công ty trên tổng tài sản. Hàng tồn kho lớn (3.452 Tỷ đồng) và thời gian thu hồi vốn kéo dài tiếp tục ảnh hưởng đến dòng tiền hoạt động, làm giảm hiệu quả sử dụng tài sản. Tương tự, tỷ suất lợi nhuận trên vốn chủ sở hữu (ROE) giảm xuống 0,08%, thấp hơn mức 0,29% của năm trước, chi phí đầu vào tăng cao làm thu hẹp. Mặc dù Công ty đã có nỗ lực trong tái cấu trúc tài chính, nhưng áp lực nợ vay vẫn ảnh hưởng tiêu cực đến hiệu quả sử dụng vốn.

Nhìn chung, hiệu quả sinh lời của TTC Land trong năm 2024 suy giảm chủ yếu do giá vốn hàng bán tăng mạnh từ giá vốn chuyển nhượng bất động sản, chi phí nguyên vật liệu tăng cao. Để cải thiện tình hình, Công ty sẽ tập trung vào tối ưu hóa chiến lược chuyển nhượng bất động sản, kiểm soát tốt hơn giá vốn hàng bán, đồng thời nâng cao hiệu suất sử dụng tài sản và giảm chi phí tài chính. Việc triển khai các biện pháp này sẽ giúp cải thiện biên lợi nhuận, nâng cao hiệu suất hoạt động và đảm bảo lợi nhuận bền vững trong tương lai.



BÁO CÁO HOẠT ĐỘNG KINH DOANH CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

BÁO CÁO HOẠT ĐỘNG KINH DOANH NĂM 2024

Cơ cấu doanh thu

Đơn vị tính: Tỷ đồng

STT	Chỉ tiêu	Năm 2024	Năm 2023	& Tăng/ giảm 2024/2023	Tỷ trọng năm 2024	Tỷ trọng năm 2023
1	Chuyển nhượng bất động sản	428	35	1.122,86%	53,57%	9,43%
2	Dịch vụ xây dựng	28	5	460,00%	3,50%	1,35%
3	Dịch vụ cho thuê	102	111	-8,11%	12,77%	29,92%
4	Dịch vụ bất động sản	121	154	-21,43%	15,14%	41,51%
5	Bán hàng hóa	104	49	112,24%	13,02%	13,21%
6	Dịch vụ khác	18	17	5,88%	2,13%	4,58%
7	Các khoản giảm trừ	-1	0	-	-	-
Doanh thu thuần		799	371	115,36%	100,00%	100,00%

Trong năm 2024, TTC Land ghi nhận doanh thu thuần đạt 799 Tỷ đồng, tăng mạnh 115,36% so với mức 371 Tỷ đồng của năm 2023. Mảng chuyển nhượng bất động sản đóng góp lớn nhất vào doanh thu với 428 Tỷ đồng, tăng mạnh 1.122,86% so với mức 35 Tỷ đồng của năm trước. Tỷ trọng của mảng gia tăng đáng kể trong cơ cấu doanh thu, từ 9,43% năm 2023 lên 53,57% năm 2024, cho thấy TTC Land đã tập trung mạnh vào hoạt động chuyển nhượng dự án để thúc đẩy dòng tiền. Sự tăng trưởng này từ việc Handover các dự án có giá trị cao, cải thiện tiến độ pháp lý và sự phục hồi từng bước của thị trường bất động sản trong nửa cuối năm 2024. Điều này phản ánh rõ định hướng chiến lược của Công ty trong việc tối ưu hóa nguồn thu từ bất động sản thay vì tập trung vào các mảng dịch vụ khác.

Ngược lại, doanh thu từ dịch vụ bất động sản và dịch vụ cho thuê có sự suy giảm. Cụ thể, dịch vụ bất động sản giảm 21,43% xuống còn 121 Tỷ đồng, trong khi dịch vụ cho thuê giảm 8,11% xuống 102 Tỷ đồng. Nguyên nhân của sự suy giảm này đến từ sự chững lại trong nhu cầu thuê và giao dịch bất động sản, cũng như việc TTC Land có thể đã ưu tiên nguồn lực cho hoạt động chuyển nhượng dự án hơn là các dịch vụ liên quan. Trong khi đó, dịch vụ xây dựng ghi nhận mức tăng trưởng mạnh 460,00%, từ 5 Tỷ đồng năm 2023 lên 28 Tỷ đồng năm 2024, nhưng tỷ trọng trong doanh thu thuần vẫn ở mức thấp, chỉ chiếm 3,50%. Doanh thu từ dịch vụ khác cũng tăng nhẹ 5,88%, đạt 18 Tỷ đồng, nhưng không tạo ra đột phá đáng kể.

Nhìn chung, TTC Land đã có một năm thành công trong việc gia tăng doanh thu nhờ chiến lược tập trung vào mảng chuyển nhượng bất động sản, giúp tổng doanh thu tăng trưởng hơn gấp đôi so với năm trước. Tuy nhiên, sự sụt giảm trong các mảng dịch vụ cho thấy những thách thức nhất định trong việc duy trì sự cân bằng giữa các nguồn thu. Để đảm bảo tăng trưởng bền vững, TTC Land cần tiếp tục đẩy mạnh chuyển nhượng dự án nhưng đồng thời phải cải thiện hiệu suất hoạt động của các mảng dịch vụ, tối ưu hóa quản lý tài sản và đa dạng hóa nguồn thu.

TÌNH HÌNH TÀI SẢN – NGUỒN VỐN

Tình hình tài sản/nguồn vốn

Tại ngày 31/12/2024, tổng tài sản của TTC Land đạt 11.847 Tỷ đồng, tăng 11,44% so với mức 10.631 Tỷ đồng cùng kỳ năm trước. Mặc dù vậy, tài sản ngắn hạn giảm nhẹ từ 7.532 Tỷ đồng xuống 7.127 Tỷ đồng, phản ánh nỗ lực tối ưu hóa tài sản lưu động của Công ty nhằm nâng cao hiệu quả sử dụng vốn. Hàng tồn kho giảm xuống 3.452 Tỷ đồng so với 3.664 Tỷ đồng năm trước, cho thấy Công ty đã giải phóng một phần hàng tồn nhưng vẫn duy trì ở mức cao từ các dự án bất động sản đang triển khai.

Song song đó, nợ phải trả tăng đáng kể từ 5.506 Tỷ đồng lên 6.382 Tỷ đồng, chủ yếu do nợ dài hạn tăng từ 1.794 Tỷ đồng lên 2.581 Tỷ đồng, cho thấy TTC Land đang gia tăng đòn bẩy tài chính để chuẩn bị vốn cho các dự án lâu dài hơn của Công ty. Vốn chủ sở hữu tăng nhẹ 6,63%, từ 5.125 Tỷ đồng trong năm 2023 lên 5.465 Tỷ đồng và vẫn duy trì được đà tăng vốn chủ sở hữu trong 5 năm trở lại đây cho thấy doanh nghiệp duy trì được nguồn vốn ổn định xuyên suốt thời gian hoạt động. Công ty vẫn luôn chú trọng và đặt ra yêu cầu kiểm soát rủi ro tài chính chặt chẽ để đảm bảo tình hình tài sản, nguồn vốn của Công ty sẽ luôn duy trì ổn định, làm tiền đề vững chắc cho sự phát triển bền vững của Công ty trong dài hạn.



BÙNG SỨC SỐNG
VỮNG THÀNH CÔNG

BÁO CÁO HOẠT ĐỘNG KINH DOANH CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC (tiếp theo)

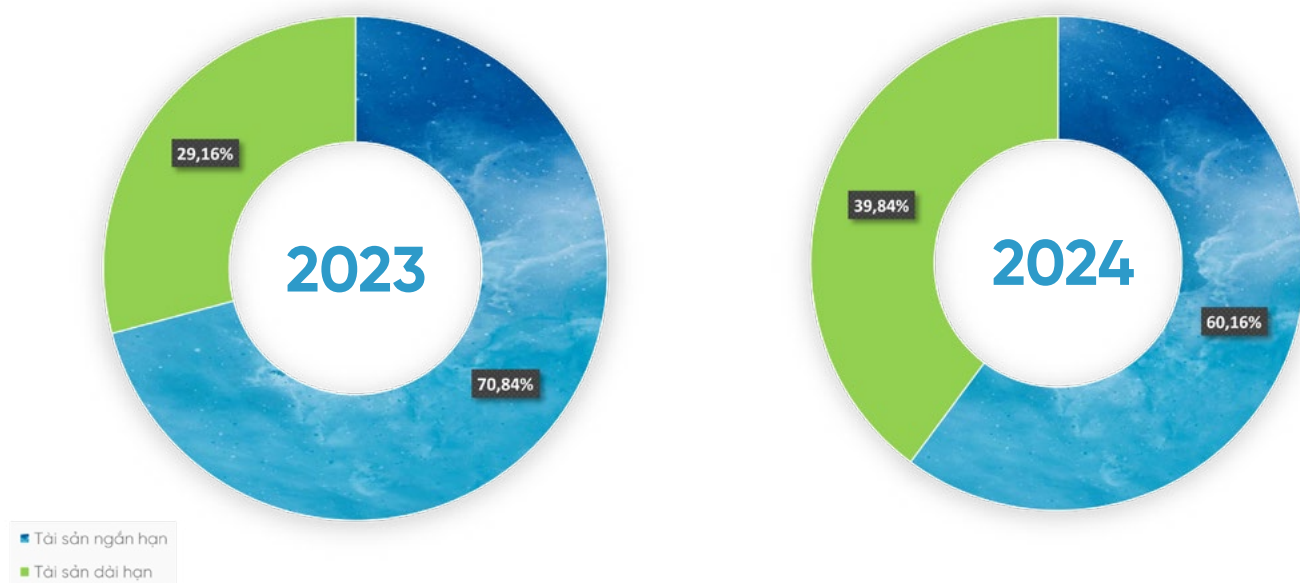
Cơ cấu tài sản

Trong năm 2024, tổng tài sản của TTC Land đạt 11.847 Tỷ đồng, tăng 11,44% so với mức 10.631 Tỷ đồng của năm 2023. Sự gia tăng tổng tài sản này phản ánh việc Công ty tiếp tục mở rộng quy mô hoạt động, đồng thời có sự dịch chuyển đáng kể trong cơ cấu tài sản giữa tài sản ngắn hạn và tài sản dài hạn.

Tài sản ngắn hạn giảm 5,36% so với năm 2023, chiếm 60,16% tổng tài sản so với mức 70,84% năm 2023. Tài sản dài hạn tăng mạnh 52,26%, từ 3.100 Tỷ đồng lên 4.720 Tỷ đồng, chiếm 39,84% tổng tài sản, cao hơn đáng kể so với mức 29,16% của năm trước. Sự gia tăng này chủ yếu đến từ việc đầu tư vào các dự án bất động sản dài hạn, mua sắm tài sản cố định hoặc tái cấu trúc danh mục đầu tư. Đây là tín hiệu tích cực, cho thấy TTC Land đang tập trung phát triển các dự án có giá trị lớn, đặt nền tảng cho tăng trưởng trong dài hạn. Tuy nhiên, việc tăng mạnh tài sản dài hạn cũng có thể dẫn đến áp lực về dòng tiền, đặc biệt nếu các dự án chưa tạo ra dòng tiền ngay lập tức, làm tăng rủi ro thanh khoản trong ngắn hạn.

Đơn vị tính: Tỷ đồng

STT	Chỉ tiêu	31/12/2023	31/12/2024	Tăng/ giảm 2024/2023	Tỷ trọng năm 2023	Tỷ trọng năm 2024
1	Tài sản ngắn hạn	7.531	7.127	-5,36%	70,84%	60,16%
2	Tài sản dài hạn	3.100	4.720	52,26%	29,16%	39,84%
Tổng tài sản		10.631	11.847	11,44%	100,00%	100,00%



Cơ cấu nguồn vốn

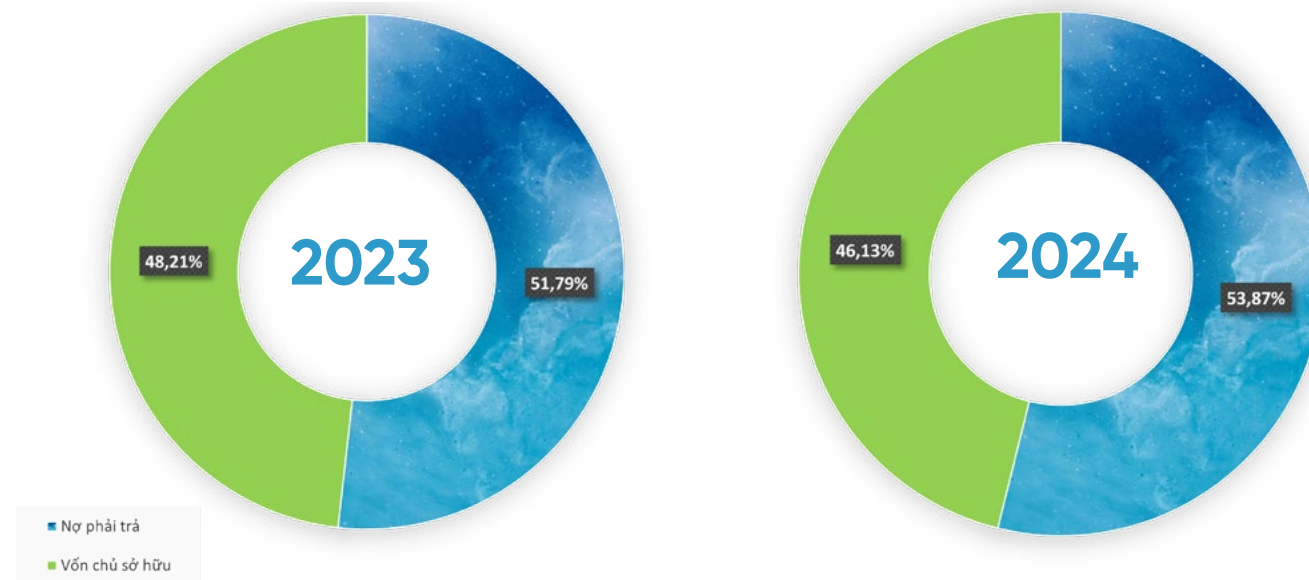
Tại ngày 31/12/2024, tổng nợ của TTC Land ghi nhận mức 6.382 Tỷ đồng, tăng 15,91% so với cùng kỳ năm trước. Sự gia tăng này chủ yếu đến từ nợ dài hạn khi khoản này tăng 43,87%, từ 1.794 Tỷ đồng lên 2.581 Tỷ đồng. TTC Land đang ưu tiên huy động vốn dài hạn nhằm tài trợ cho các dự án bất động sản quy mô lớn và chờ đợi cơ hội từ sự phục hồi của thị trường. Việc tập trung vào nợ dài hạn không chỉ giúp giảm áp lực thanh toán trong ngắn hạn mà còn tạo điều kiện để Công ty triển khai các kế hoạch đầu tư dài hơi, hứa hẹn mang lại lợi nhuận cao hơn trong tương lai. Tỷ trọng nợ dài hạn trong tổng nguồn vốn cũng tăng từ 16,88% lên 21,79% trong năm 2024, thể hiện xu hướng chuyển dịch cơ cấu nợ theo hướng dài hạn hơn.

Ngược lại, nợ ngắn hạn của TTC Land chỉ tăng nhẹ từ 3.712 Tỷ đồng lên 3.801 Tỷ đồng, tương ứng mức tăng 2,40%. Sự thay đổi này không chỉ giúp TTC Land giảm thiểu rủi ro thanh khoản mà còn thể hiện khả năng điều phối tài chính linh hoạt, đặc biệt trong bối cảnh thị trường bất động sản thường biến động mạnh về dòng tiền. Nhìn chung, cơ cấu nợ của TTC Land trong năm 2024 cho thấy sự cân bằng hợp lý giữa ngắn hạn và dài hạn, tạo nền tảng ổn định cho các hoạt động kinh doanh.

Vốn chủ sở hữu và tổng nguồn vốn của TTC Land cũng ghi nhận mức tăng lần lượt là 6,63% và 11,44% trong năm 2024 so với năm 2023. Đây là một sự gia tăng thể hiện dấu hiệu tích cực về tiềm năng mở rộng hoạt động đầu tư, nâng cao vị thế tài chính trên thị trường và thể hiện khả năng duy trì sự phát triển bền vững của Công ty.

Đơn vị tính: Tỷ đồng

STT	Chỉ tiêu	31/12/2023	31/12/2024	Tăng/ giảm 2024/2023	Tỷ trọng năm 2023	Tỷ trọng năm 2024
1	Tổng nợ	5.506	6.382	15,91%	51,79%	53,87%
	Nợ ngắn hạn	3.712	3.801	2,40%	34,92%	32,08%
	Nợ dài hạn	1.794	2.581	43,87%	16,88%	21,79%
2	Vốn chủ sở hữu	5.125	5.465	6,63%	48,21%	46,13%
Tổng nguồn vốn		10.631	11.847	11,44%	100,00%	100,00%



GIAO DỊCH VỚI 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	Thời điểm giao dịch với Công ty	Số Nghị quyết/ Quyết định của ĐHĐCĐ/HĐQT... thông qua (nếu có, nêu rõ ngày ban hành)	Nội dung, số lượng, tổng giá trị giao dịch
1	Công ty TNHH MTV Kinh doanh Dịch vụ Địa ốc Sài Gòn Thương Tín	Công ty con	Từ 1/1/2024 – 31/12/2024	Nghị quyết 01/2024/NQ-HĐQT ngày 11/01/2024	Cung cấp dịch vụ: khoảng 4,8 Tỷ đồng Góp vốn HTKD: khoảng 11,2 Tỷ đồng
2	Công ty TNHH Dịch vụ Quản lý Bất động sản Sài Gòn Thương Tín	Công ty con	Từ 1/1/2024 – 31/12/2024	Nghị quyết 01/2024/NQ-HĐQT ngày 11/01/2024	Cung cấp dịch vụ: khoảng 14,8 Tỷ đồng Mua dịch vụ: khoảng 79,5 Tỷ đồng Hoàn trả gốc đi vay: 8,5 Tỷ đồng Lãi đi vay: khoảng 0,5 Tỷ đồng Thanh lý công cụ, dụng cụ: khoảng 0,12 Tỷ đồng
3	Công ty CP Đầu tư Phát triển Bất động sản Đông Sài Gòn	Công ty con	Từ 1/1/2024 – 31/12/2024	Nghị quyết 01/2024/NQ-HĐQT ngày 11/01/2024	Cung cấp dịch vụ: khoảng 0,5 Tỷ đồng Chuyển nhượng cổ phần: khoảng 49,5 Tỷ đồng Gốc đi vay: khoảng 1,4 Tỷ đồng Hoàn trả gốc đi vay: khoảng 11,5 Tỷ đồng Lãi đi vay: khoảng 3 Tỷ đồng
4	Công ty CP Thương Tín Tàu Cước	Công ty con	Từ 1/1/2024 – 31/12/2024	Nghị quyết 01/2024/NQ-HĐQT ngày 11/01/2024	Cung cấp dịch vụ: khoảng 2,6 Tỷ đồng Mua dịch vụ: khoảng (15,1) Tỷ đồng Cổ tức được chia: khoảng 8,1 Tỷ đồng Chuyển nhượng cổ phần: khoảng 18,2 Tỷ đồng Gốc cho vay: khoảng 145,4 Tỷ đồng Thu hồi gốc cho vay: khoảng 10,1 Tỷ đồng Lãi cho vay: khoảng 4,8 đồng
5	Công ty CP Mai Lan	Công ty con Subsidiary	Từ 1/1/2024 – 31/12/2024	Nghị quyết 01/2024/NQ-HĐQT ngày 11/01/2024	Cung cấp dịch vụ: khoảng 0,1 Tỷ đồng Mua dịch vụ: khoảng 0,2 Tỷ đồng Gốc cho vay: khoảng 0,78 Tỷ đồng Thu hồi gốc cho vay: khoảng 0,78 Tỷ đồng Lãi cho vay: khoảng 0,038 Tỷ đồng Gốc đi vay: khoảng 11,1 Tỷ đồng Hoàn trả gốc đi vay: khoảng 1,9 Tỷ đồng Lãi đi vay: khoảng 0,084 Tỷ đồng Cổ tức được chia: khoảng 4 Tỷ đồng
6	Công ty CP Đầu tư Kinh doanh Bất động sản Hùng Anh Năm	Công ty con	Từ 1/1/2024 – 31/12/2024	Nghị quyết 01/2024/NQ-HĐQT ngày 11/01/2024	Cung cấp dịch vụ: khoảng 0,027 Tỷ đồng

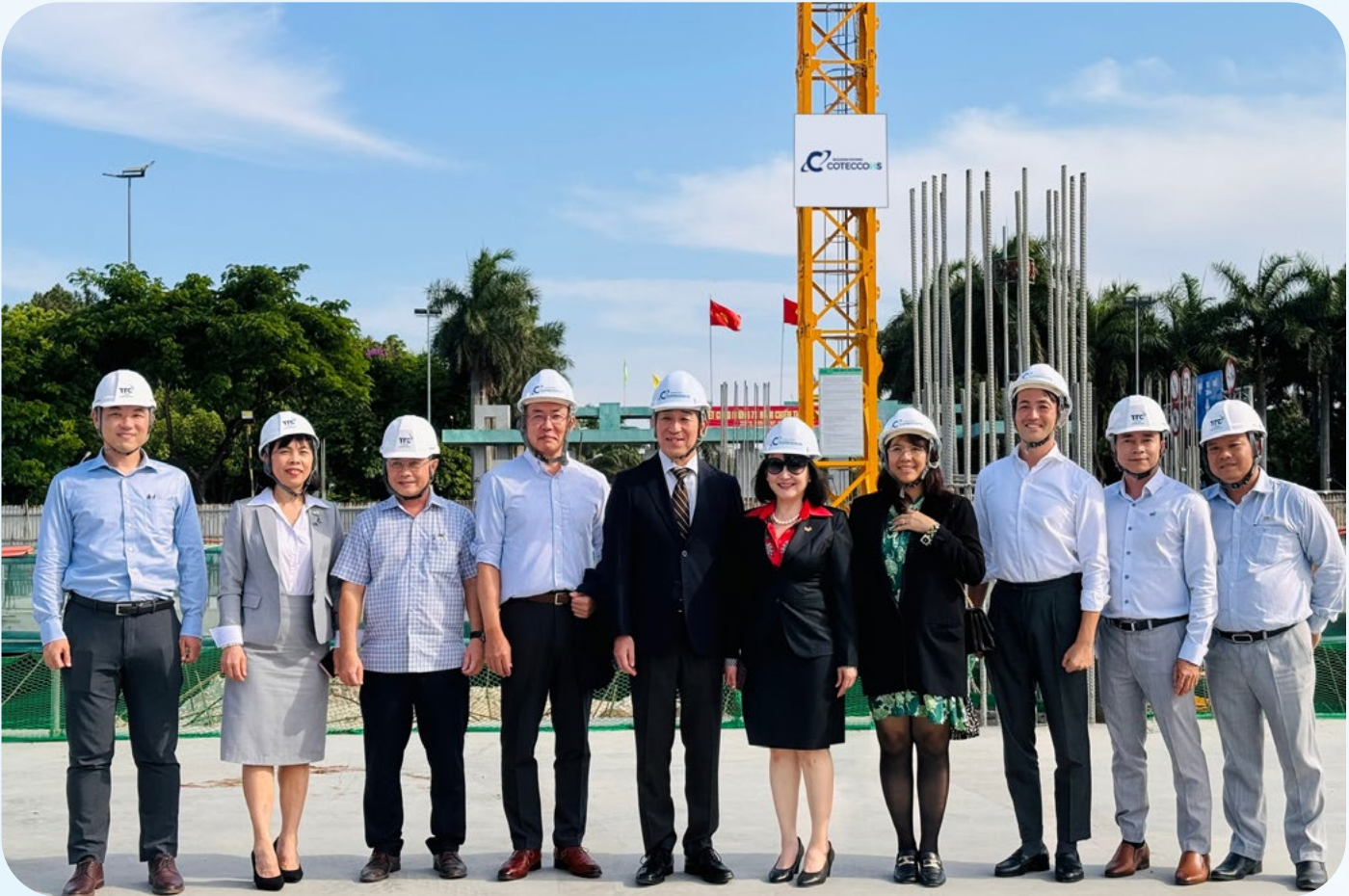
STT	Tên tổ chức/cá nhân	Mối quan hệ liên quan với Công ty	Thời điểm giao dịch với Công ty	Số Nghị quyết/ Quyết định của ĐHĐCĐ/HĐQT... thông qua (nếu có, nêu rõ ngày ban hành)	Nội dung, số lượng, tổng giá trị giao dịch
7	Công ty CP Thương mại Nguyễn Kim Đà Nẵng	Công ty con	Từ 1/1/2024 – 31/12/2024	Nghị quyết 01/2024/NQ-HĐQT ngày 11/01/2024	Cung cấp dịch vụ: khoảng 11,9 Tỷ đồng Gốc cho vay: khoảng 20,2 Tỷ đồng Thu hồi gốc cho vay: khoảng 25,9 Tỷ đồng Lãi cho vay: khoảng 0,88 Tỷ đồng Nhận chuyển nhượng cổ phần: khoảng 271 Tỷ đồng Lợi nhuận HTKD: khoảng 18,7 Tỷ đồng
8	Công ty TNHH MTV TTC Land Retail Management	Công ty con	Từ 1/1/2024 – 31/12/2024	Nghị quyết 01/2024/NQ-HĐQT ngày 11/01/2024	Hoàn trả gốc đi vay: khoảng 0,42 Tỷ đồng Lãi đi vay: khoảng 0,012 Tỷ đồng
9	Công ty TNHH MTV Đầu tư Bất động sản TTC Land Phú Quốc	Công ty con	Từ 1/1/2024 – 31/12/2024	Nghị quyết 01/2024/NQ-HĐQT ngày 11/01/2024	Góp vốn: khoảng 0,026 Tỷ đồng Thu hồi vốn góp: khoảng 0,005 Tỷ đồng
10	Công ty CP May Tiến Phát	Công ty liên kết	Từ 1/1/2024 – 31/12/2024	Nghị quyết 01/2024/NQ-HĐQT ngày 11/01/2024	Cung cấp dịch vụ: khoảng 0,45 Tỷ đồng Mua dịch vụ: khoảng 2,27 Tỷ đồng Gốc cho vay: khoảng 839 Tỷ đồng Thu hồi gốc cho vay: khoảng 292 Tỷ đồng Lãi cho vay: khoảng 44,5 Tỷ đồng
11	Công ty CP Toàn Hải Vân	Bên liên quan khác	Từ 1/1/2024 – 31/12/2024	Nghị quyết 01/2024/NQ-HĐQT ngày 11/01/2024	Mua hàng hóa: khoảng 229 Tỷ đồng Chi phí phát hành trái phiếu: khoảng 33 Tỷ đồng Lãi trái phiếu: khoảng 0,39 Tỷ đồng Lãi cho vay: khoảng 7,1 Tỷ đồng Gốc đi vay: khoảng 21,8 Tỷ đồng Hoàn trả gốc đi vay: khoảng 21,8 Tỷ đồng Lãi đi vay: khoảng 0,23 Tỷ đồng Góp vốn HTKD: khoảng 1.065 Tỷ đồng Thu hồi góp vốn HTKD: khoảng 353 Tỷ đồng Lợi nhuận HTKD: khoảng 30,6 Tỷ đồng Thanh lý tài sản cố định: khoảng 0,016 Tỷ đồng
12	Công ty CP Đầu tư Thành Thành Công	Cổ đông lớn	Từ 1/1/2024 – 31/12/2024	Nghị quyết 01/2024/NQ-HĐQT ngày 11/01/2024	Gốc đi vay: khoảng 99,5 Tỷ đồng Hoàn trả gốc đi vay: khoảng 349,9 Tỷ đồng Lãi đi vay: khoảng 30,6 Tỷ đồng Mua dịch vụ: khoảng 3 Tỷ đồng
13	Bà HUỖNH BÍCH NGỌC	Người có liên quan của người nội bộ	Từ 1/1/2024 – 31/12/2024	Nghị quyết 01/2024/NQ-HĐQT ngày 11/01/2024	Lãi đi vay: khoảng 1,9 Tỷ đồng

GIAO DỊCH VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN (tiếp theo)

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	Thời điểm giao dịch với Công ty	Số Nghị quyết/ Quyết định của ĐHĐCĐ/HĐQT... thông qua (nếu có, nêu rõ ngày ban hành)	Nội dung, số lượng, tổng giá trị giao dịch
14	Công ty CP Khu Công nghiệp Thành Thành Công	Tổ chức có liên quan của người quản lý Công ty	Từ 1/1/2024 – 31/12/2024	Nghị quyết 01/2024/NQ-HĐQT ngày 11/01/2024	Gốc đi vay: khoảng 370 Tỷ đồng Lãi đi vay: khoảng 10,9 Tỷ đồng Hoàn trả gốc đi vay: khoảng 242 Tỷ đồng Cổ tức được chia: khoảng 1,9 Tỷ đồng Cung cấp dịch vụ: khoảng 22,5 Tỷ đồng Chuyển nhượng bất động sản: khoảng 160 Tỷ đồng Thanh lý công cụ, dụng cụ: khoảng 0,014 Tỷ đồng
15	Công ty CP Khai thác và Quản lý Khu công nghiệp Đặng Huỳnh	Tổ chức có liên quan của người quản lý Công ty	Từ 1/1/2024 – 31/12/2024	Nghị quyết 01/2024/NQ-HĐQT ngày 11/01/2024	Hoàn trả góp vốn HTKD: khoảng 25,2 Tỷ đồng Lợi nhuận HTKD: khoảng 1,5 Tỷ đồng Gốc đi vay: khoảng 753 Tỷ đồng Lãi đi vay: khoảng 12,1 Tỷ đồng Hoàn trả gốc đi vay: khoảng 480 Tỷ đồng Mua dịch vụ: khoảng 5,6 Tỷ đồng Cung cấp dịch vụ: khoảng 29,2 Tỷ đồng Thanh lý tài sản cố định: khoảng 0,88 Tỷ đồng Thanh lý công cụ, dụng cụ: khoảng 0,017 Tỷ đồng Trả trước: khoảng 11,2 Tỷ đồng
16	Công ty CP Khai thác Xây dựng TM và XNK Thái Tôn	Tổ chức có liên quan của người quản lý Công ty	Từ 1/1/2024 – 31/12/2024	Nghị quyết 01/2024/NQ-HĐQT ngày 11/01/2024	Mua dịch vụ: khoảng 4,3 Tỷ đồng Gốc đi vay: khoảng 120 Tỷ đồng Hoàn trả gốc đi vay: khoảng 120 Tỷ đồng Lãi đi vay: khoảng 0,17 Tỷ đồng Chuyển nhượng cổ phần: khoảng 83 Tỷ đồng
17	Công ty CP Đầu tư hạ tầng CCN Tân Hội	Tổ chức có liên quan của người quản lý Công ty	Từ 1/1/2024 – 31/12/2024	Nghị quyết 01/2024/NQ-HĐQT ngày 11/01/2024	Cung cấp dịch vụ: khoảng 4,6 Tỷ đồng Gốc đi vay: khoảng 25,2 Tỷ đồng Hoàn trả gốc đi vay: khoảng 13,6 Tỷ đồng Lãi đi vay: khoảng 0,41 Tỷ đồng
18	Công ty CP Du lịch Thành Thành Công	Tổ chức có liên quan của người quản lý Công ty	Từ 1/1/2024 – 31/12/2024	Nghị quyết 01/2024/NQ-HĐQT ngày 11/01/2024	Mua dịch vụ: khoảng 0,53 Tỷ đồng
19	Công ty CP Thương Mại Thành Thành Công	Tổ chức có liên quan của người liên quan đến người nội bộ	Từ 1/1/2024 – 31/12/2024	Nghị quyết 01/2024/NQ-HĐQT ngày 11/01/2024	Gốc đi vay: khoảng 65 Tỷ đồng Hoàn trả gốc đi vay: khoảng 65 Tỷ đồng Lãi đi vay: khoảng 0,074 Tỷ đồng Thanh lý CCDC: khoảng 0,009 Tỷ đồng

STT	Tên tổ chức/cá nhân	Mối quan hệ liên quan với Công ty	Thời điểm giao dịch với Công ty	Số Nghị quyết/ Quyết định của ĐHĐCĐ/HĐQT... thông qua (nếu có, nêu rõ ngày ban hành)	Nội dung, số lượng, tổng giá trị giao dịch
20	Công ty CP Năng lượng TTC	Tổ chức có liên quan của người liên quan đến người nội bộ	Từ 1/1/2024 – 31/12/2024	Nghị quyết 01/2024/NQ-HĐQT ngày 11/01/2024	Gốc đi vay: khoảng 3 Tỷ đồng Hoàn trả gốc đi vay: khoảng 3 Tỷ đồng Lãi đi vay: khoảng 0,004 Tỷ đồng Mua dịch vụ: khoảng 0,56 Tỷ đồng
21	Công ty CP Công nghiệp Phụ trợ S&D	Tổ chức có liên quan của người quản lý Công ty	Từ 1/1/2024 – 31/12/2024	Nghị quyết 01/2024/NQ-HĐQT ngày 11/01/2024	Cung cấp dịch vụ: khoảng 5,7 Tỷ đồng



GIAO DỊCH VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN (tiếp theo)

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

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 (mua, bán, chuyển đổi, thưởng...)
			Số cổ phiếu	Tỷ lệ	Số cổ phiếu	Tỷ lệ	
1	Bà ĐẶNG HUỲNH ÚC MY	Em ruột của Ông ĐẶNG HỒNG ANH	110.419	0,03%	0	0%	Bán
2	CÔNG TY CỔ PHẦN KHAI THÁC VÀ QUẢN LÝ KHU CÔNG NGHIỆP ĐẶNG HUỲNH	Tổ chức có liên quan của Bà ĐÌNH THỊ NGỌC TRANG	0	0%	637.600	0,15%	Mua
3	CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ THÀNH THÀNH CÔNG	Tổ chức sở hữu trên 10% số cổ phiếu có quyền biểu quyết	68.806.953	17,39%	97.718.041	22,69%	Hoán đổi nợ thành cổ phiếu
4	CÔNG TY CỔ PHẦN KHU CÔNG NGHIỆP THÀNH THÀNH CÔNG	Tổ chức có liên quan của Ông NGUYỄN THÀNH CHƯƠNG	0	0%	5.429.315	1,26%	Hoán đổi nợ thành cổ phiếu

CÁC GIAO DỊCH, THÙ LAO VÀ CÁC KHOẢN LỢI ÍCH CỦA HĐQT, BĐH

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





Chương 04

CHIẾN LƯỢC KINH DOANH

Tổng quan kinh tế vĩ mô 2024 và tác động đến ngành bất động sản

Tổng quan ngành bất động sản 2024

Triển vọng thị trường bất động sản năm 2025

Chiến lược kinh doanh 2025

TỔNG QUAN KINH TẾ VĨ MÔ 2024 VÀ TÁC ĐỘNG ĐẾN NGÀNH BẤT ĐỘNG SẢN

TĂNG TRƯỞNG KINH TẾ VÀ DÒNG VỐN ĐẦU TƯ

Năm 2024, nền kinh tế Việt Nam đạt mức tăng trưởng 7,09%, vượt mục tiêu 6,0 – 6,5% đề ra, nhờ vào sự kết hợp của đầu tư công mạnh mẽ, chính sách tài khóa ổn định và môi trường kinh doanh thuận lợi. Trong bối cảnh kinh tế toàn cầu có nhiều biến động, Chính phủ Việt Nam đã đẩy nhanh giải ngân đầu tư công, tập trung vào các dự án hạ tầng giao thông, khu đô thị mới và năng lượng tái tạo. Các tuyến cao tốc, đường vành đai và sân bay Long Thành tiếp tục được triển khai, không chỉ cải thiện khả năng kết nối liên vùng mà còn tạo động lực phát triển cho thị trường bất động sản. Bên cạnh đó, dòng vốn FDI tiếp tục duy trì xu hướng tích cực, với lượng đầu tư tăng mạnh vào các lĩnh vực sản xuất công nghệ cao, bán dẫn, điện tử và năng lượng tái tạo. Các tập đoàn đa quốc gia như Foxconn, LG, Samsung đã mở rộng sản xuất tại Việt Nam, kéo theo sự gia tăng nhu cầu về đất khu công nghiệp, bất động sản thương mại và nhà ở cho lao động và chuyên gia nước ngoài. Điều này không chỉ giúp Việt Nam củng cố vị thế trong chuỗi cung ứng toàn cầu mà còn thúc đẩy sự phát triển của các khu đô thị vệ tinh và hệ thống dịch vụ thương mại đi kèm. Chính sách tiền tệ được điều hành linh hoạt, vừa đảm bảo kiểm soát lạm phát, vừa hỗ trợ doanh nghiệp và người dân tiếp cận nguồn vốn dễ dàng hơn. Lãi suất vay mua nhà duy trì ở mức thấp, giúp giảm áp lực tài chính và kích thích thanh khoản trên thị trường bất động sản. Trong bối cảnh nhu cầu sở hữu nhà ở vẫn lớn, đặc biệt tại các đô thị trung tâm và khu vực phát triển công nghiệp, việc duy trì mặt bằng lãi suất hợp lý đã góp phần quan trọng trong việc phục hồi thị trường bất động sản, thúc đẩy hoạt động giao dịch và đầu tư. Nhờ sự kết hợp của các yếu tố trên, năm 2024 đánh dấu giai đoạn chuyển mình quan trọng của nền kinh tế Việt Nam, tạo tiền đề cho sự tăng trưởng ổn định của thị trường bất động sản trong những năm tiếp theo.

CHÍNH SÁCH VÀ HÀNH LANG PHÁP LÝ

Năm 2024 đánh dấu bước ngoặt quan trọng trong khung pháp lý của ngành bất động sản khi Luật Nhà ở, Luật Kinh doanh Bất động sản và Luật Đất đai chính thức có hiệu lực từ tháng 8/2024. Những thay đổi này được kỳ vọng sẽ tháo gỡ các vướng mắc pháp lý kéo dài, giúp doanh nghiệp bất động sản dễ dàng triển khai dự án hơn, đồng thời đảm bảo quyền lợi của nhà đầu tư và người mua nhà. Việc chuẩn hóa quy trình cấp phép, thủ tục phê duyệt dự án và hệ thống pháp lý đồng bộ giúp cải thiện tính minh bạch và nâng cao niềm tin vào thị trường. Bên cạnh đó, các quy định mới về giá đất và cơ chế đấu giá đất đã thay thế dần phương thức “xin – cho” trước đây, hướng đến mô hình công khai, minh bạch và cạnh tranh hơn. Tuy nhiên, việc áp dụng bảng giá đất tiệm cận với giá thị trường cũng đặt ra thách thức lớn đối với các chủ đầu tư, khi chi phí phát triển dự án gia tăng đáng kể. Điều này đòi hỏi các doanh nghiệp phải có chiến lược tài chính phù hợp, tận dụng hiệu quả các nguồn vốn và tối ưu hóa danh mục đầu tư để duy trì sức cạnh tranh. Nhìn chung, những thay đổi trong hành lang pháp lý không chỉ giúp cải thiện môi trường kinh doanh bất động sản, mà còn tạo nền tảng cho sự phát triển bền vững và minh bạch hơn của thị trường trong dài hạn.

HẠ TẦNG VÀ PHÁT TRIỂN ĐÔ THỊ

Năm 2024, hạ tầng giao thông và đô thị tiếp tục được đẩy mạnh, đóng vai trò quan trọng trong việc mở rộng quỹ đất và kết nối các trung tâm kinh tế, góp phần thúc đẩy tăng trưởng bền vững của thị trường bất động sản. Chính phủ đã tăng tốc giải ngân đầu tư công, tập trung vào các dự án giao thông trọng điểm như cao tốc Bắc – Nam, đường vành đai 3, vành đai 4 TP.HCM và sân bay Long Thành. Việc triển khai các dự án này không chỉ giúp cải thiện khả năng kết nối liên vùng, mà còn tạo tiền đề cho sự phát triển của các khu đô thị vệ tinh và khu công nghiệp. Đặc biệt, khu vực ven đô tại Bình Dương, Đồng Nai, Long An đang chứng kiến sự quan tâm lớn từ các nhà đầu tư nhờ sự mở rộng của mạng lưới giao thông và quy hoạch đô thị mới. Bên cạnh hạ tầng giao thông, các dự án đô thị thông minh, mở rộng hệ thống metro và nâng cấp hạ tầng tiện ích tại các thành phố lớn như TP.HCM và Hà Nội cũng đóng vai trò quan trọng trong việc nâng cao chất lượng sống, thu hút dân cư và doanh nghiệp dịch chuyển đến những khu vực mới.

TỔNG QUAN NGÀNH BẤT ĐỘNG SẢN 2024

TÌNH HÌNH THỊ TRƯỜNG VÀ NHỮNG ĐIỂM NỔI BẬT

Năm 2024 đánh dấu giai đoạn phục hồi quan trọng của thị trường bất động sản sau chu kỳ suy giảm kéo dài từ 2022 – 2023. Nhờ các chính sách hỗ trợ từ Chính phủ, bao gồm giảm lãi suất, tháo gỡ pháp lý và thúc đẩy đầu tư công, doanh nghiệp bất động sản đã dần khắc phục khó khăn, trong khi nhà đầu tư và người mua nhà lấy lại niềm tin vào thị trường. Hoạt động giao dịch bắt đầu khởi sắc, đặc biệt tại các dự án có pháp lý minh bạch và hỗ trợ tài chính tốt.

Mặc dù vậy, nguồn cung bất động sản vẫn chưa thực sự bùng nổ. Số lượng dự án mới được cấp phép có xu hướng tăng nhưng chỉ tập trung vào các chủ đầu tư có tiềm lực tài chính mạnh, đảm bảo tính pháp lý vững chắc và có chiến lược triển khai dài hạn. Trong khi đó, các doanh nghiệp có tình hình tài chính yếu kém hoặc sở hữu dự án chưa đủ điều kiện pháp lý vẫn gặp nhiều khó khăn trong việc tiếp cận vốn và triển khai bán hàng.

Một trong những đặc điểm đáng chú ý của năm 2024 là giá bất động sản vẫn duy trì ở mức cao, bất chấp sự điều chỉnh nhẹ trong năm 2023. Đặc biệt, tại TP.HCM và Hà Nội, giá nhà ở tiếp tục neo cao do nguồn cung hạn chế và chi phí phát triển dự án tăng, bao gồm giá đất, chi phí nguyên vật liệu và lãi suất huy động vốn. Điều này khiến nhiều người mua nhà, đặc biệt là nhóm khách hàng có nhu cầu thực, vẫn gặp khó khăn trong việc sở hữu bất động sản.

Nhìn chung, năm 2024 là bước đệm quan trọng để thị trường bất động sản Việt Nam bước vào chu kỳ tăng trưởng mới. Mặc dù còn tồn tại nhiều thách thức, sự cải thiện trong thanh khoản, nguồn cung có chọn lọc và chính sách hỗ trợ từ Chính phủ đã tạo ra nền tảng vững chắc để thị trường tiếp tục phát triển trong những năm tới.

BÙNG SỨC SỐNG VỮNG THÀNH CÔNG

BẤT ĐỘNG SẢN DÂN CƯ

Năm 2024, bất động sản dân cư có dấu hiệu phục hồi, đặc biệt tại các dự án có pháp lý minh bạch và được hỗ trợ tài chính từ ngân hàng. Với việc lãi suất vay mua nhà duy trì ở mức hợp lý và thanh khoản dần cải thiện, nhiều người mua nhà đã quay lại thị trường, giúp các dự án căn hộ Mid-range và High-end ghi nhận Absorption Percentage tốt.

Tuy nhiên, sự phục hồi này diễn ra không đồng đều, khi những dự án chưa hoàn thiện pháp lý hoặc không có chính sách tài chính linh hoạt vẫn gặp khó khăn trong việc thu hút khách hàng. Ngoài ra, nguồn cung nhà ở giá rẻ và nhà ở xã hội vẫn hạn chế do vướng mắc pháp lý và chi phí phát triển cao.

BẤT ĐỘNG SẢN VĂN PHÒNG

Nhu cầu thuê văn phòng tiếp tục gia tăng, chủ yếu nhờ vào sự mở rộng của các doanh nghiệp nội địa và dòng vốn FDI đổ vào Việt Nam. Segment văn phòng hạng A tại TP.HCM và Hà Nội vẫn duy trì tỷ lệ lấp đầy cao, trong khi các tòa nhà văn phòng mới mở bán cũng ghi nhận mức hấp thụ tốt. Tuy nhiên, xu hướng hybrid working (làm việc kết hợp từ xa và tại văn phòng) tiếp tục ảnh hưởng đến nhu cầu thuê diện tích lớn. Nhiều doanh nghiệp đang tối ưu hóa chi phí bằng cách thu hẹp không gian hoặc chuyển sang các mô hình văn phòng linh hoạt như coworking space.

BẤT ĐỘNG SẢN CÔNG NGHIỆP

Bất động sản công nghiệp tiếp tục là Segment dẫn đầu, hưởng lợi từ xu hướng dịch chuyển sản xuất sang Việt Nam và các chính sách thu hút đầu tư của Chính phủ. Các khu công nghiệp tại Bắc Ninh, Bình Dương, Đồng Nai và Hải Phòng ghi nhận tỷ lệ lấp đầy cao, với mức giá thuê tăng nhẹ so với năm trước.

Sự phát triển mạnh của ngành công nghiệp điện tử, sản xuất linh kiện và năng lượng tái tạo đang tạo ra nhu cầu lớn về đất khu công nghiệp. Chính phủ cũng đang đẩy nhanh tiến độ phát triển khu công nghiệp xanh, khu công nghiệp tích hợp đô thị và dịch vụ để đáp ứng tiêu chuẩn ESG và xu hướng phát triển bền vững.

Nhìn chung, trong năm 2024, bất động sản dân cư ghi nhận sự phục hồi rõ rệt, đặc biệt tại các dự án có pháp lý minh bạch và hỗ trợ tài chính tốt. Bất động sản văn phòng duy trì sự ổn định, với nhu cầu thuê tăng nhẹ do sự mở rộng của doanh nghiệp nội địa và dòng vốn FDI. Trong khi đó, bất động sản công nghiệp tiếp tục tăng trưởng mạnh, nhờ xu hướng dịch chuyển sản xuất và sự phát triển của các khu công nghiệp trọng điểm. Đây vẫn là Segment có sự phát triển bền vững và động lực tăng trưởng vững chắc nhất trong năm.

SEGMENT NỔI BẬT



CÁC YẾU TỐ TÁC ĐỘNG ĐẾN THỊ TRƯỜNG

Đầu tư công và hạ tầng phát triển mạnh

Trong năm 2024, đầu tư công tiếp tục được coi là động lực chính để kích thích nền kinh tế và thị trường bất động sản. Chính phủ đã tăng tốc triển khai các dự án hạ tầng chiến lược, nhằm thúc đẩy phát triển đô thị và khu công nghiệp, đồng thời cải thiện khả năng kết nối giữa các tỉnh, thành phố.

Các dự án trọng điểm như cao tốc Bắc - Nam, vành đai 3, vành đai 4 TP.HCM và sân bay Long Thành đang được triển khai mạnh mẽ, tạo động lực cho sự phát triển bất động sản vùng ven, đồng thời nâng cao giá trị của các khu vực có kết nối hạ tầng tốt.

Ngoài ra, sự phát triển của các khu công nghiệp gắn liền với đầu tư hạ tầng cũng thu hút dòng vốn FDI mạnh mẽ. Việc cải thiện mạng lưới giao thông đô thị, mở rộng metro và phát triển các trung tâm logistics hiện đại sẽ tạo ra cơ hội lớn cho thị trường bất động sản thương mại, công nghiệp và nhà ở trong những năm tới.

Chính sách tài khóa và tiền tệ

Trong năm 2024, chính sách tiền tệ linh hoạt đóng vai trò quan trọng trong việc hỗ trợ thị trường bất động sản. 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 Segment bất động sản dân cư.

Bên cạnh đó, sự ra đời của 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 góp phần tháo gỡ nhiều vướng mắc pháp lý. Những cải cách này giúp doanh nghiệp rút ngắn thời gian triển khai dự án, minh bạch hóa thị trường và bảo vệ quyền lợi của nhà đầu tư lẫn người mua nhà. Nhờ đó, các chủ đầu tư có thể tiếp cận vốn dễ dàng hơn, trong khi người dân có nhiều lựa chọn hơn với các dự án có pháp lý hoàn chỉnh.

TRIỂN VỌNG THỊ TRƯỜNG BẤT ĐỘNG SẢN NĂM 2025

THỊ TRƯỜNG BƯỚC VÀO CHU KỲ TĂNG TRƯỞNG MỚI

Năm 2025, thị trường bất động sản được dự báo sẽ bước vào giai đoạn tăng trưởng mới sau giai đoạn điều chỉnh kéo dài từ 2023 – 2024. Các yếu tố hỗ trợ như chính sách tiền tệ linh hoạt, đẩy mạnh đầu tư công và cải cách pháp lý sẽ tiếp tục tạo động lực tích cực, giúp thị trường duy trì đà phục hồi. Thanh khoản được cải thiện, trong khi niềm tin của nhà đầu tư cũng dần quay trở lại nhờ sự ổn định của nền kinh tế và các chính sách hỗ trợ từ Chính phủ.

Mặc dù nguồn cung mới có dấu hiệu phục hồi, nhưng giá bất động sản tại các đô thị lớn vẫn duy trì ở mức cao, do quỹ đất hạn chế và chi phí phát triển ngày càng tăng. Segment Mid-range và High-end tiếp tục chiếm tỷ trọng lớn trên thị trường, trong khi nhà ở vừa túi tiền và nhà ở xã hội vẫn khan hiếm do vướng mắc về pháp lý, quỹ đất và cơ chế triển khai. Điều này đặt ra bài toán cho các chủ đầu tư trong việc đa dạng hóa Product, tối ưu chi phí và đưa ra các chính sách tài chính linh hoạt để kích thích nhu cầu thị trường.

SEGMENT BẤT ĐỘNG SẢN DÂN CƯ

Căn hộ chung cư

Năm 2025, nguồn cung căn hộ có sự phục hồi nhẹ, nhưng chủ yếu tập trung vào Segment Mid-range và High-end. Các dự án có pháp lý rõ ràng, Location tốt và chính sách tài chính linh hoạt tiếp tục thu hút sự quan tâm của người mua. Tuy nhiên, giá bán vẫn duy trì ở mức cao, đặc biệt tại TP.HCM và Hà Nội, khiến nhiều người mua nhà gặp khó khăn trong việc tiếp cận.

Trong khi đó, tại các khu vực vùng ven đô như Bình Dương, Đồng Nai, Long An, căn hộ Mid-range trở thành lựa chọn hấp dẫn do giá hợp lý hơn và kết nối hạ tầng ngày càng hoàn thiện. Xu hướng mua căn hộ để ở thực và khai thác cho thuê vẫn tiếp tục phát triển, đặc biệt trong bối cảnh lãi suất duy trì ở mức ổn định.

Nhà phố, biệt thự

Segment nhà phố và biệt thự tiếp tục ghi nhận tăng trưởng mạnh, nhờ vào chính sách hỗ trợ tài chính và nhu cầu sở hữu bất động sản lâu dài của người dân. 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 Đồng Nai, Bình Dương và Long An, nơi có sự phát triển mạnh về hạ tầng.

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 High-end



Nhà ở xã hội

Dù Chính phủ đã có nhiều chính sách khuyến khích phát triển nhà ở xã hội, nhưng thực tế nguồn cung vẫn chưa đáp ứng đủ nhu cầu. Nguyên nhân chính đến từ các vướng mắc về thủ tục pháp lý, quỹ đất hạn chế và chi phí phát triển cao, khiến nhiều doanh nghiệp chưa mặn mà tham gia vào Segment này.

Các dự án nhà ở xã hội chủ yếu được triển khai tại các khu vực vùng ven hoặc thành phố vệ tinh, nơi quỹ đất còn dồi dào. Tuy nhiên, việc chậm trễ trong giải ngân gói tín dụng hỗ trợ và các quy định chặt chẽ về đối tượng mua nhà khiến quá trình phát triển Segment này vẫn gặp nhiều thách thức.

Nhìn chung, Segment bất động sản dân cư năm 2025 sẽ có sự phân hóa rõ rệt, trong đó căn hộ Mid-range và High-end tiếp tục dẫn dắt thị trường, nhà phố và biệt thự có đà tăng trưởng ổn định, còn nhà ở xã hội vẫn cần thêm thời gian để cải thiện nguồn cung.

TRIỂN VỌNG THỊ TRƯỜNG BẤT ĐỘNG SẢN NĂM 2025 (tiếp theo)

SEGMENT BẤT ĐỘNG SẢN VĂN PHÒNG

Bất động sản văn phòng

Thị trường văn phòng hạng A tại TP.HCM và Hà Nội tiếp tục duy trì tỷ lệ lấp đầy cao, bất chấp những biến động kinh tế. Nguồn cung khan hiếm, trong khi nhu cầu thuê từ các doanh nghiệp tài chính, công nghệ và FDI vẫn ở mức ổn định, khiến giá thuê có xu hướng tăng nhẹ.

Mô hình hybrid working (làm việc kết hợp tại văn phòng và từ xa) tiếp tục ảnh hưởng đến thị trường, khiến một số doanh nghiệp tối ưu diện tích thuê. Điều này dẫn đến sự phát triển của các không gian làm việc linh hoạt như coworking space và văn phòng chia sẻ, đáp ứng nhu cầu linh hoạt của doanh nghiệp.

Bất động sản công nghiệp

Bất động sản công nghiệp tiếp tục tăng trưởng mạnh, hưởng lợi từ làn sóng dịch chuyển sản xuất khỏi Trung Quốc và các hiệp định thương mại tự do (FTA) mà Việt Nam tham gia. Nhu cầu thuê đất khu công nghiệp tại các tỉnh như Bắc Ninh, Hải Phòng, Bình Dương, Đồng Nai tiếp tục tăng, với tỷ lệ lấp đầy tại các khu công nghiệp lớn luôn ở mức cao.

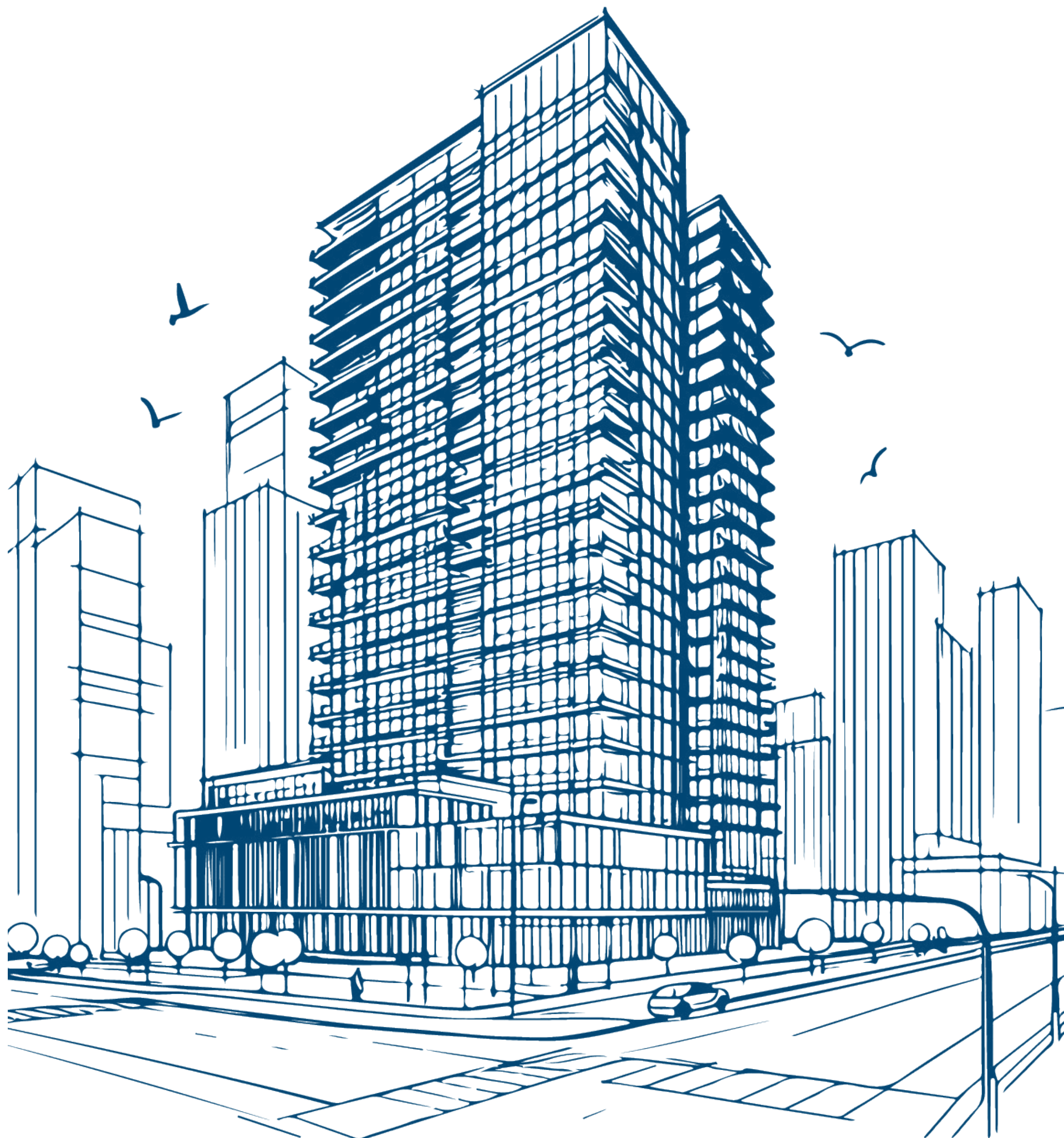
Chính phủ tiếp tục đầu tư vào cơ sở hạ tầng kết nối khu công nghiệp, đồng thời ưu tiên phát triển khu công nghiệp xanh, khu công nghiệp tích hợp dịch vụ và đô thị để thu hút các tập đoàn đa quốc gia. Điều này giúp Segment bất động sản công nghiệp duy trì đà tăng trưởng bền vững trong những năm tới.

Bất động sản nghỉ dưỡng

Trái ngược với sự khởi sắc của bất động sản công nghiệp, bất động sản nghỉ dưỡng vẫn chưa có sự bứt phá. Mặc dù nguồn cung tăng với nhiều dự án nghỉ dưỡng, condotel được ra mắt, nhưng Absorption Percentage thấp, do thị trường chưa thực sự phục hồi sau giai đoạn suy giảm kéo dài.

Các nhà đầu tư vẫn tỏ ra thận trọng, trong khi người mua có xu hướng chọn những dự án có pháp lý rõ ràng, chủ đầu tư uy tín và tiềm năng khai thác tốt. Để Segment này phục hồi mạnh mẽ hơn, cần có sự kích cầu du lịch quốc tế, cải thiện chất lượng Product và phát triển mô hình nghỉ dưỡng kết hợp đầu tư bền vững.

Nhìn chung, năm 2025 sẽ tiếp tục chứng kiến sự phân hóa rõ rệt giữa các Segment: văn phòng và công nghiệp tiếp tục tăng trưởng, trong khi bất động sản nghỉ dưỡng vẫn cần thêm thời gian để phục hồi.



CHIẾN LƯỢC KINH DOANH 2025

KẾ HOẠCH LẤP ĐẦY SÀN THƯƠNG MẠI 2025

STT	Dự án	Tổng dự án	UTH đến 2024	Kế hoạch 2025		
				Cho thuê mới trong năm 2025	Cho thuê lũy kế đến cuối năm	Tỷ lệ lấp đầy
	Tổng cộng	96,016	64,254	29,916	94,17	98%
1	Belleza	6,268	5,476	675	6,151	98%
2	Phú Lợi	897	897	-	897	100%
3	STM Jamona City	4,858	3,943	650	4,593	95%
4	STM Charmington La Pointe	5,83	5,867	200	6,067	104%
5	TTC Plaza Bình Thạnh	19,168	19,168	-	19,168	100%
6	Mai Lan	7,8	-	7,819	7,819	100%
7	STM Jamona Heights	4,638	4,788	406	5,196	112%
8	STM Carillon 7	9,875	9,875	-	9,875	100%
9	STM Carillon 5	448	448	-	448	100%
10	Thọị Ngọc Hầu	1,948	1,948	-	1,948	100%
11	TTC Plaza Đức Trọng	5,687	4,026	-	4,026	71%
12	TTC Plaza Đà Nẵng	28,599	-	27,983	27,983	98%
	Dự án khai thác thêm	7,118	7,118	-	7,118	100%
13	Tân Sơn Nhất	7,118	7,118		7,118	100%



Chương 05

PHÁT TRIỂN BỀN VỮNG

Kiến tạo các giá trị phát triển bền vững

Khung quản trị phát triển bền vững

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

Với mong muốn đem lại những giá trị bền vững cho xã hội, cho cộng đồng, TTC Land nỗ lực tạo nên một diện mạo mới cho chính nơi mình kiến tạo an cư.

Kiến tạo CÁC GIÁ TRỊ BỀN VỮNG

TTC Land lựa chọn con đường phát triển bền vững đặc thù của một Doanh nghiệp Bất động sản thông qua các hoạt động sau:

- Lựa chọn phân phối các dự án bất động sản với tính bền vững: Sử dụng nguồn năng lượng tái tạo như năng lượng mặt trời, năng lượng gió, tối ưu hóa sử dụng tài nguyên như nước và đất đai.
- Lựa chọn phân phối các dự án bất động sản với tính bền vững: Đảm bảo an toàn môi trường, đáp ứng nhu cầu của khách hàng, đảm bảo tiêu chí "Xanh – Sạch – Đẹp – Thông Minh".
- Thúc đẩy các hoạt động đóng góp tích cực cho cộng đồng: Tổ chức các hoạt động đóng góp xã hội, đóng góp cho các chương trình bảo vệ môi trường và cộng đồng, giúp tạo ra sự kết nối tốt hơn với cộng đồng.
- Xây dựng một môi trường làm việc tích cực: Cải thiện chất lượng cuộc sống và sức khỏe cho nhân viên, đảm bảo các quyền lợi lao động, tăng cường đào tạo và phát triển nhân viên để tạo ra một môi trường làm việc tích cực và khuyến khích sự sáng tạo.
- Thực hiện các hoạt động bảo vệ môi trường: Thực hiện các hoạt động bảo vệ môi trường như tăng cường chính sách về xử lý rác thải và nước thải, giảm thiểu khí thải ô nhiễm, tăng cường sử dụng năng lượng xanh.
- Thường xuyên rà soát lại các quy trình hoạt động liên quan đến mục tiêu phát triển bền vững thông qua việc chủ động trao đổi với các bên liên quan. Quá trình đối thoại tích cực giữa TTC Land với các bên liên quan nhằm đảm bảo thực hiện các giải pháp hiệu quả và phù hợp với chiến lược và định hướng phát triển bền vững.

KHUNG QUẢN TRỊ PHÁT TRIỂN BỀN VỮNG

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

TTC Land nhận diện và tích hợp các mục tiêu trọng yếu tại 17 mục tiêu PTBV (SDGs) của Liên Hiệp Quốc.

Trong bối cảnh sự phát triển không ngừng của nền kinh tế thế giới, con người đối mặt với nhiều thách thức lớn như biến đổi khí hậu, khan hiếm nước, bất bình đẳng và đói nghèo. Để giải quyết những vấn đề này, cần sự hợp tác toàn cầu và khuyến khích Phát triển bền vững kết hợp giữa Kinh tế, Xã hội, và Môi trường. Phát triển bền vững là quá trình tận dụng và quản lý hiệu quả tài nguyên thiên nhiên, liên tục bảo vệ và cải thiện chất lượng môi trường sống một cách tích cực, duy trì sự cân bằng giữa con người, xã hội và tự nhiên. Mục tiêu của phát triển bền vững là đáp ứng nhu cầu hiện tại mà không làm hại đến khả năng của các thế hệ tương lai để tận hưởng tài nguyên và môi trường. TTC Land đã cam kết thực hiện chặt chẽ các Tiêu chuẩn Quốc tế về Quản trị, Môi trường và Xã hội (ESG) suốt nhiều năm qua.



Không nghèo đói: Loại bỏ nghèo đói ở mọi dạng và mọi nơi.



Nước sạch và vệ sinh: Đảm bảo tiếp cận nước sạch và vệ sinh cho mọi người và quản lý tài nguyên nước bền vững.



Không đói: Đảm bảo an ninh thực phẩm, cải thiện dinh dưỡng và nâng cao năng suất nông nghiệp.



Năng lượng sạch và giá trị năng lượng: Đảm bảo tiếp cận năng lượng sạch, giá trị năng lượng và nâng cao hiệu suất năng lượng.



Sức khỏe tốt: Bảo đảm sức khỏe tốt và thúc đẩy phục vụ y tế cho mọi người.



Công việc và kinh tế tăng trưởng: Phát triển bền vững, chín muồi và tạo ra cơ hội việc làm dành cho mọi người.



Giáo dục chất lượng: Đảm bảo mọi người có cơ hội tiếp cận giáo dục chất lượng và có thể học suốt đời.



Công nghiệp, sáng tạo và hạ tầng: Xây dựng cơ sở hạ tầng chịu đựng, thúc đẩy công nghiệp có trách nhiệm và thúc đẩy sáng tạo.



Bình đẳng giới: Xác thực bình đẳng giới và làm mờ các khoảng cách giới tính.



Giảm bất bình đẳng: Giảm bất bình đẳng trong và giữa các quốc gia.



Đời sống dưới nước: Bảo vệ đời sống dưới nước, duy trì sự giàu có sinh học và quản lý tài nguyên biển.



Thành phố và cộng đồng bền vững: Xây dựng thành phố và cộng đồng có thể chịu đựng, an toàn, vẻ đẹp và bền vững.



Đất sống bền vững
Bảo vệ, khôi phục và khuyến khích sử dụng đất bền vững, quản lý rừng, đối phó với sa mạc hóa và ngăn chặn mất mát đa dạng sinh học.



Tiêu thụ và sản xuất bền vững: Thúc đẩy mô hình tiêu thụ và sản xuất bền vững



Hòa bình, công bằng và cơ sở hạ tầng hiệu quả
Xây dựng xã hội hòa bình, công bằng và xây dựng cơ sở hạ tầng hiệu quả.



Hành động về biến đổi khí hậu: Thực hiện biện pháp ngăn chặn biến đổi khí hậu và tăng cường khả năng chịu đựng.



Đối tác mục tiêu Tăng cường các phương tiện thực hiện mục tiêu Phát triển Bền vững thông qua đối tác hợp tác toàn cầu.



KHUNG QUẢN TRỊ PHÁT TRIỂN BỀN VỮNG

(tiếp theo)

CHIẾN LƯỢC PHÁT TRIỂN BỀN VỮNG

Với mục tiêu hướng tới sự hạnh phúc và thịnh vượng cho cộng đồng, TTC Land đã xây dựng chiến lược phát triển bền vững về "Doanh nghiệp" và "Product" dựa trên các nguyên tắc minh bạch và trách nhiệm, quản lý rủi ro và chiến lược định hình.

- **"Doanh nghiệp bền vững"** của TTC Land đặt ra mục tiêu xây dựng một mô hình kinh doanh có khả năng tồn tại và phát triển lâu dài mà không gây tác động tiêu cực đến môi trường và xã hội. Điều này bao gồm việc tăng cường trách nhiệm xã hội, quản lý chất lượng Product, tối ưu hóa sử dụng tài nguyên và giảm thiểu lãng phí, cũng như thúc đẩy các hoạt động đóng góp tích cực đến cộng đồng
- **"Product bền vững"** cam kết đảm bảo rằng các Product Bất động sản của Công ty không chỉ đáp ứng nhu cầu của khách hàng mà còn tuân thủ các tiêu chuẩn bền vững về môi trường và xã hội. Điều này có thể bao gồm việc sử dụng nguyên liệu tái chế, thiết kế Product có tính thân thiện với môi trường, áp dụng công nghệ xanh, và đảm bảo quyền lợi của người lao động và các bên liên quan khác được bảo vệ.



GẮN KẾT VỚI CÁC BÊN CÓ LIÊN QUAN

TTC Land đã đặt ra mục tiêu phát triển bền vững với hai tiêu chí chính: "Doanh nghiệp bền vững" và "Product bền vững". Đây không chỉ là một chiến lược lâu dài, mà còn là một hành trình đòi hỏi sự tập trung mọi nguồn lực và sự hỗ trợ tích cực từ các đối tác trong chuỗi cung ứng bất động sản.

Trên con đường "hướng đến khách hàng, lấy khách hàng làm trọng tâm", dưới sự định hướng của Hội đồng Quản trị (HĐQT), Tổng Giám đốc (TGD) là người chịu trách nhiệm chủ động triển khai và đảm bảo hiệu quả của các chính sách phát triển bền vững tại TTC Land. Cam kết này nhằm mục đích tạo ra giá trị tốt nhất cho tất cả các bên liên quan, đồng thời củng cố nền tảng vững chắc để đưa doanh nghiệp tiến đến ước mơ về thịnh vượng kinh tế, môi trường bền vững và công bằng xã hội.

- Cung cấp Product Bất động sản đảm bảo chất lượng về kỹ thuật, thẩm mỹ và độ an toàn cao.
- Minh bạch trong quản trị công ty, từng bước hoàn thiện hiệu quả hoạt động quản trị theo hướng tiếp cận những thông lệ tốt trong nước và quốc tế.
- Tuân thủ các yêu cầu Luật định, các tiêu chuẩn Quốc tế yêu cầu của các bên liên quan đến các công tác quản lý chất lượng, môi trường và sức khỏe nghề nghiệp.
- Đầu tư các nguồn lực hợp lý để quản lý chất lượng, môi trường, kiểm soát các yếu tố nguy hiểm, yếu tố có hại nhằm ngăn ngừa sự cố, tai nạn lao động, bệnh nghề nghiệp gây thiệt hại đến con người, tài sản, tác động đến môi trường. Tạo môi trường làm việc chuyên nghiệp, công bằng và thúc đẩy phát triển.
- Người lao động được đào tạo để làm chủ công nghệ, trình độ tác nghiệp theo chuẩn mực khu vực và quốc tế.
- Luôn luôn thực hiện đầy đủ trách nhiệm xã hội, góp phần vào sự phát triển chung của cộng đồng..
- Ngoài ra, việc xây dựng phát triển mối quan hệ với các bên liên quan có ý nghĩa hết sức quan trọng đối với thành công của TTC Land, do đó trên cơ sở công khai, minh bạch và trung thực, Công ty đã thiết lập quy trình xác định các Bên liên quan nhằm xây dựng cơ chế để các bên liên quan đều có thể tham gia ý kiến, đóng góp vào hoạt động hiệu quả của TTC Land.



STT	Bên liên quan	Đặc điểm
1	Cổ đông – Nhà đầu tư	
	Phương pháp tham vấn	<div>Gặp gỡ trực tiếp</div> <div>ĐHĐCĐ</div> <div>Bản tin IR</div> <div>Website www.TTC Land.vn/vi/</div> <div>Phương tiện truyền thông đại chúng; Các kênh liên lạc khác (Email, Điện thoại...)</div>
	Các chủ đề được quan tâm	<div>Hoạt động kinh doanh tăng trưởng hiệu quả, bền vững</div> <div>Đảm bảo quyền lợi cổ đông</div> <div>Thông tin minh bạch.</div> <div>Hoạt động Công bố thông tin tuân thủ theo tiêu chuẩn quốc tế, đảm bảo thông tin thường xuyên, liên tục, minh bạch và đáng tin cậy</div> <div>Năng lực quản trị và điều hành của Ban lãnh đạo cấp cao</div>
		<div>Về lĩnh vực sản xuất kinh doanh</div> <div><ul style="list-style-type: none">Linh hoạt đưa ra những điều chỉnh trong định hướng chiến lược phù hợp với từng giai đoạnNỗ lực nâng cao hiệu quả quản lý tài chínhChủ động và linh hoạt xây dựng chuỗi giá trị nhằm kiểm soát chi phíĐa dạng hóa Product dịch vụ để phục vụ cho nhu cầu khách hàng.</div> <div>Về quản trị cổ đông</div> <div><ul style="list-style-type: none">Tuân thủ các quy định về công bố thông tin trên thị trường chứng khoán, đảm bảo thông tin trung thực, minh bạch, phản ánh đúng hoạt động và các chiến lược phát triển của Công tyĐa dạng hóa kênh trao đổi thông tin, chủ động xử lý, điều chỉnh các thông tin sai lệch về Công ty trên thị trường, chú trọng xây dựng hình ảnh một Công ty vững mạnh tiêu biểu của ngành bất động sảnTriển khai và hoàn thiện các hoạt động Quan hệ Nhà đầu tư theo các tiêu chuẩn quốc tế như Báo cáo thường niên, Báo cáo Phát triển bền vững, Thông cáo báo chí, Bản tin Nhà đầu tư, Diễn giải Báo cáo tài chính,...Gặp gỡ, tham vấn trực tiếp, gián tiếp thông qua họp ĐHĐCĐ, lấy ý kiến Cổ đông bằng văn bảnRà soát và cải tiến hoạt động Quản trị Công ty theo các thông lệ tốt trên thị trườngTăng cường vai trò Kiểm soát nội bộ, Quản lý rủi ro tuân thủ, phát huy sức mạnh hợp lực và nâng cao hiệu quả quản trị, điều hành..</div>
		<ul style="list-style-type: none">Kiên định với mục tiêu chiến lược nhưng không tách rời với bối cảnh thực tếDuy trì hoạt động có lợi nhuận trong bối cảnh ngành bất động sản đối mặt với khó khăn và cạnh tranh gay gắtCung cấp giải pháp chi phí cho khách hàngPhản hồi hài lòng từ khách hàng với những Product mà TTC Land phân phối.
	Kết quả đạt được	

STT	Bên liên quan	Đặc điểm
2	Người lao động	
	Phương pháp tham vấn	<ul style="list-style-type: none">Hội nghị người lao độngHợp định kỳ hàng quýHợp đánh giá mức độ hoàn thành công việcKênh truyền thông nội bộĐào tạoEmail phòng nhân sự: pns@ttcland.vn
	Các chủ đề được quan tâm	<ul style="list-style-type: none">Môi trường làm việc năng động, chuyên nghiệpGia tăng quyền lợi, phúc lợi cho người lao độngChế độ đãi ngộ và cơ hội thăng tiến.
		<ul style="list-style-type: none">Tuyển dụng và thu hút nhân tàiHỗ trợ các CBNV mới của Công ty thông qua các chương trình đào tạo từ cơ bản đến chuyên sâuBồi dưỡng nhân tài, tăng cường sự gắn kết của người lao độngBan hành chính sách phúc lợi phù hợp, đồng thời luôn nghiên cứu, cập nhật và phát triển các chính sách phúc lợi nhằm nâng cao đời sống về vật chất, tinh thần cho CBNVĐầu tư cho hoạt động đào tạo, phát triển nguồn nhân lựcTuân thủ các quy định pháp luật về an toàn lao động
	Kết quả đạt được	<div>Về nguồn nhân lực</div> <ul style="list-style-type: none">Tạo ra việc làm ổn định cho người lao động

BÙNG SỨC SỐNG
VỮNG THÀNH CÔNG

STT	Bên liên quan	Đặc điểm
3	Đối tác	
	Phương pháp tham vấn	<ul style="list-style-type: none">Gặp gỡ trao đổi trực tiếpQuá trình lựa chọn dự ánHợp đồng phân phối dự án.
	Các chủ đề được quan tâm	<ul style="list-style-type: none">Uy tín doanh nghiệpChất lượng Product, dịch vụTiến độ thực hiệnAn toàn lao động.
	Nỗ lực của TTC Land	<ul style="list-style-type: none">Linh hoạt đưa ra những điều chỉnh trong định hướng chiến lược phù hợp với từng giai đoạn;Nỗ lực nâng cao hiệu quả quản lý tài chính;Chủ động và linh hoạt xây dựng chuỗi giá trị nhằm kiểm soát chi phí phân phối.Đối tác quan tâm và thỏa mãn với những lợi ích khi hợp tác với TTC Land.
	Kết quả đạt được	<ul style="list-style-type: none">Giữ vững cam kết hợp tác phân phối các Dự án chất lượng, an toàn.Duy trì các mối quan hệ tốt đẹp với Đối tác.
4	Khách hàng	
	Phương pháp tham vấn	<ul style="list-style-type: none">Khảo sát mức độ hài lòng;Danh mục Product đa dạngDịch vụ chăm sóc khách hàng, hậu mãi tốtSàn giao dịch BĐS.
	Các chủ đề được quan tâm	<ul style="list-style-type: none">Chất lượng dự án mang lại cho người sử dụng;An toàn và hiệu quả trong thực tế sử dụng.
	Nỗ lực của TTC Land	<ul style="list-style-type: none">Luôn lắng nghe, ghi nhận ý kiến của Khách hàng, tư vấn giải pháp và đưa ra chính sách hỗ trợ, đáp ứng mong đợi của Khách hàng, mang lại giá trị sống văn minh tiên tiến tại dự án khách hàng lựa chọn.Tiếp nhận phản hồi và giải quyết các thắc mắc của Khách hàng một cách hợp lý, kịp thời: email, điện thoạiKiểm soát chất lượng Product, dịch vụ theo quy trình kiểm soát chất lượng. Nghiên cứu và cải thiện chất lượng Product, dịch vụ đáp ứng mong đợi của Khách hàng.
	Kết quả đạt được	Các chính sách đáp ứng mong đợi, giải quyết những vấn đề Khách hàng yêu cầu và cần hỗ trợ.

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

Các vấn đề liên quan đến môi trường

Nhận thức rõ thách thức từ biến đổi khí hậu và cam kết quốc gia tại COP26 về phát thải ròng bằng 0 vào năm 2050, TTC Land đã triển khai chiến lược giảm phát thải khí nhà kính tại các dự án trọng điểm như Cù Lao Tân Vạn (Biên Hòa, Đồng Nai), TTC Plaza Đà Nẵng, Khu phức hợp Vịnh Đầm Phú Quốc, và dòng Product Charming (bao gồm Iris, Dragonic, Tân Sơn Nhất) tại TP.HCM, hướng tới cắt giảm một tỷ lệ đáng kể so với mức trung bình ngành cho mỗi dự án quy mô lớn.

Về các biện pháp quản lý môi trường, TTC Land đã áp dụng công nghệ xây dựng thông minh, chẳng hạn như hệ thống điều khiển tự động để tối ưu hóa năng lượng trong thi công, và lắp đặt hệ thống pin mặt trời áp mái tại TTC Plaza Đà Nẵng với công suất khoảng 500 kWp, sản xuất gần 700.000 kWh điện mỗi năm, đáp ứng 15-20% nhu cầu năng lượng của dự án, góp phần giảm đáng kể lượng khí thải CO2. Công ty cũng tối ưu hóa vận chuyển vật liệu, giảm quãng đường di chuyển tại các công trường như TTC Plaza Bình Thạnh bằng cách hợp tác với các nhà cung cấp địa phương, vừa tiết kiệm chi phí vừa hạn chế phát thải từ xe tải. Ngoài ra, TTC Land thực hiện đo đạc định kỳ các thông số như bụi PM2.5, SO₂, NO₂ và tiếng ồn tại các dự án lớn, đảm bảo tuân thủ QCVN 05:2013/BTNMT và QCVN 26:2010/BTNMT về chất lượng không khí và tiếng ồn. Những nỗ lực này không chỉ thể hiện sự tuân thủ pháp luật mà còn khẳng định tầm nhìn dài hạn của TTC Land trong việc đóng góp vào chiến lược phát triển xanh của Việt Nam, đồng thời đáp ứng nhu cầu nhà ở ngày càng tăng tại các đô thị lớn như TP.HCM – nơi dân số dự kiến đạt 12,54 triệu người vào năm 2025 theo tốc độ tăng trưởng 3,6%/năm.

Về quản lý nước thải và chất thải, TTC Land áp dụng hệ thống thoát nước riêng biệt để tránh ngập lụt khu vực lân cận, kiểm tra định kỳ hệ thống cấp thoát nước để tiết kiệm 12-15% lượng nước tại các dự án lớn, với hệ thống xử lý nước thải sơ bộ bằng bể tự hoại 3 ngăn trước khi đầu nối vào hệ thống đô thị. 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. Giám sát môi trường định kỳ tại các khu vực đông dân như quận 7, TP.Hồ Chí Minh cho thấy các chỉ số bụi, khí thải và tiếng ồn đều đạt chuẩn, phản ánh hiệu quả của các biện pháp quản lý tài nguyên mà TTC Land đã áp dụng.

Trong lĩnh vực tiết kiệm năng lượng và quản lý tài nguyên, TTC Land sử dụng các thiết bị hiện đại như cầu cầu điện, trạm trộn bê tông thông minh và hệ thống quản lý năng lượng tự động, giúp giảm 20-25% tiêu thụ điện so với thiết bị truyền thống, đồng thời đảm bảo tiến độ thi công tại các dự án lớn. Toàn bộ hệ thống chiếu sáng tại các dự án và văn phòng được chuyển đổi sang đèn LED, tiết kiệm 30-40% điện năng so với đèn huỳnh quang, kéo dài tuổi thọ thiết bị và giảm chi phí bảo trì, trong khi các thiết kế kiến trúc xanh với cửa kính lớn và giếng trời giúp tận dụng ánh sáng tự nhiên, giảm phụ thuộc vào điện chiếu sáng ban ngày. Chiến dịch nội bộ “Tắt khi không dùng” được triển khai rộng rãi, giảm 10-15% điện năng tiêu thụ tại trụ sở chính.

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

(tiếp theo)

🕒 CÁC VẤN ĐỀ 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 “Vi cộng đồng – Kiến tạo an cư” thông qua việc triển khai các dự án xây dựng quy mô lớn, không chỉ đáp ứng nhu cầu nhà ở mà còn tạo ra hàng ngàn cơ hội việc làm cho người lao động, góp phần kiến tạo những cộng đồng bền vững tại nhiều địa phương. Trong năm 2024, công ty đã đầu tư mạnh mẽ vào các dự án như TTC Plaza Đà Nẵng, Cù Lao Tân Vạn, và Khu phức hợp Vịnh Đầm Phú Quốc, mang lại việc làm ổn định cho lực lượng lao động trong ngành xây dựng, kỹ thuật và dịch vụ, từ đó thúc đẩy phát triển kinh tế địa phương và nâng cao đời sống người dân. Với dân số dự kiến tại các dự án lớn như Cù Lao Tân Vạn (hàng nghìn cư dân) hay TTC Plaza Đà Nẵng (tương tự quy mô 625 căn hộ), TTC Land không chỉ cung cấp không gian sống hiện đại mà còn cải thiện chất lượng sống, giải quyết áp lực nhà ở tại các đô thị lớn như TP.HCM, nơi nhu cầu tăng cao do tốc độ đô thị hóa và di cư cơ học không ngừng.

Song song đó, trong năm vừa qua, TTC Land đã thể hiện rõ trách nhiệm cộng đồng và xã hội của mình thông qua những hành động, chương trình cụ thể và giàu tính nhân văn như:

- **Chương trình trao học bổng "Tiếp sức đến trường" lần thứ 2 cho con em cán bộ nhân viên TTC Land:** Chương trình trao học bổng "Tiếp sức đến trường" do Tập đoàn TTC Phát động định kỳ hàng năm với mong muốn gửi gắm niềm tin và lòng yêu thương đối với chính con của cán bộ nhân viên Tập đoàn và các Công ty có vốn đầu tư, trong đó có TTC Land, giúp các em vững tin trên con đường học vấn tương lai.
- **Chương trình "Hiến máu tự nguyện – Niềm vui từ lòng nhân ái" lần thứ 13:** Ngày 3/5/2024, gần 170 cán bộ nhân viên thuộc Tập đoàn TTC, trong đó có cán bộ nhân viên TTC Land tham gia chương trình hiến máu tự nguyện "Niềm vui từ lòng nhân ái" lần thứ 13 năm 2024 do Tập đoàn TTC phối hợp với Hội Chữ thập đỏ quận Tân Bình và Phòng khám đa khoa DHA Health-care tổ chức, góp phần đáp ứng tốt hơn nhu cầu máu điều trị cho nhiều người bệnh tại các bệnh viện trên địa bàn thành phố.

- **Chương trình "Garage Sale – Cũ người mới ta" – Quyên góp vật phẩm bán gây quỹ tặng những hoàn cảnh khó khăn:** Đây là chương trình thường niên do Tập đoàn TTC phát động nhằm mục đích quyên góp các vật phẩm cũ, tổ chức bán hàng để tài trợ cho các hoạt động từ thiện, nhân rộng nét đẹp văn hoá “Chung tay vì cộng đồng” đến cán bộ nhân viên của TTC Land nói riêng và Tập đoàn TTC nói chung
- **Chương trình "Áo trắng yêu thương cùng em đến trường" lần thứ 8:** Ngày 21/6/2024, Tập đoàn TTC đã phối hợp cùng Hội Liên hiệp Phụ nữ Quận Tân Bình tổ chức chương trình “Áo trắng yêu thương cùng em đến trường” lần thứ 8 năm 2024, nhằm trao tặng những phần quà ý nghĩa cho các em có hoàn cảnh khó khăn trên địa bàn quận. Chương trình được Tập đoàn TTC phát động và tổ chức lần thứ 8, thu hút đông đảo cán bộ nhân viên TTC, bao gồm cán bộ nhân viên TTC Land hưởng ứng và tham gia quyên góp áo trắng, hiện kim cùng các dụng cụ học tập dành tặng các em học sinh, đón chào năm học mới.

KẾT LUẬN

Nhìn lại năm 2024, TTC Land đã đạt được những thành tựu nổi bật trong bảo vệ môi trường và trách nhiệm xã hội, dù đối mặt với không ít thách thức. Các dự án 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. Tuy nhiên, chi phí đầu tư công nghệ xanh và biến động khí hậu như bão lũ kéo dài đòi hỏi công ty phải linh hoạt hơn trong quản lý tài nguyên và lập kế hoạch dài hạn. TTC Land đã hoàn thành phần lớn mục tiêu môi trường, từ giảm phát thải, tiết kiệm năng lượng đến giám sát định kỳ, đồng thời duy trì cân bằng giữa lợi ích kinh doanh và đóng góp xã hội.

Hướng tới năm 2025, TTC Land đặt mục tiêu mở rộng năng lượng tái tạo tại 3-5 dự án mới, với kế hoạch lắp đặt thêm hệ thống pin mặt trời và nghiên cứu giải pháp lưu trữ năng lượng để tăng tỷ lệ sử dụng năng lượng sạch lên 25-30%, đồng thời giảm thêm một tỷ lệ phát thải đáng kể so với năm 2024. TTC Land cũng dự kiến tăng cường hợp tác với các tổ chức quốc tế như IFC hoặc đối tác Nhật Bản, Hàn Quốc để tiếp cận công nghệ tiên tiến và nguồn vốn xanh, hướng đến đảm bảo tuân thủ các tiêu chuẩn quốc gia như QCVN 09:2013/BXD về công trình tiết kiệm năng lượng. Qua đó, TTC Land không chỉ củng cố vị thế doanh nghiệp bất động sản xanh hàng đầu mà còn đóng góp tích cực vào chiến lược quốc gia về phát triển bền vững, mang lại giá trị lâu dài cho môi trường và cộng đồng.

2025



BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT KIỂM TOÁN 2024

Ý kiến kiểm toán

Báo cáo tài chính hợp nhất kiểm toán 2024



Chương 06



BỦNG SỨC SỐNG
VỮNG THÀNH CÔNG

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 2024

Ban Tổng Giám đốc trân trọng đề 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 2024 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 39 ngày 28 tháng 11 năm 2024 về việc thay đổi vốn điều lệ.

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

Hình thức sở hữu vốn: Công ty cổ phần.

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

Tên viết tắt: Sacomreal.

Mã chứng khoán: SCR.

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

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

Hoạt động kinh doanh chính của 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.

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.

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

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

Hội đồng Quản trị

Ông	Nguyễn Thành Chương	Chủ tịch (bổ nhiệm ngày 23/4/2024)
		Thành viên (miễn nhiệm ngày 23/4/2024)
Bà	Huỳnh Bích Ngọc	Chủ tịch (miễn nhiệm ngày 23/4/2024)
Ông	Dặng Hồng Anh	Phó Chủ tịch
Ông	Võ Quốc Khánh	Thành viên (miễn nhiệm ngày 21/02/2025)
Ông	Phạm Trung Kiên	Thành viên độc lập và không điều hành (bổ nhiệm ngày 23/4/2024)
Ông	Lê Quang Vũ	Thành viên độc lập và không điều hành (bổ nhiệm ngày 23/4/2024)
Bà	Trần Diệp Phượng Nhi	Thành viên (miễn nhiệm ngày 23/4/2024)
Ông	Hoàng Mạnh Tiến	Thành viên (miễn nhiệm ngày 23/4/2024)

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 2024

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

Ủy ban Kiểm toán

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

Ban Tổng Giám đốc và Kế toán trưởng

Ông	Võ Thanh Lâm	Tổng Giám đốc (bổ nhiệm ngày 23/4/2024)
		Phó Tổng Giám đốc (bổ nhiệm ngày 05/2/2024 và miễn nhiệm vào ngày 23/4/2024)
Ông	Võ Quốc Khánh	Tổng Giám đốc (miễn nhiệm ngày 23/4/2024)
Bà	Đinh Thị Ngọc Trang	Phó Tổng Giám đốc (bổ nhiệm ngày 05/3/2024)
Bà	Nguyễn Thị Nghi	Phó Tổng Giám đốc (bổ nhiệm ngày 26/8/2024)
Ông	Nguyễn Việt Hùng	Kế toán trưởng (bổ nhiệm ngày 01/4/2024)
Bà	Trần Thị Phương Loan	Kế toán trưởng (miễn nhiệm ngày 01/4/2024)

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

4. Kiểm toán độc lập

Công ty TNHH Kiểm toán và Dịch vụ Tin học Moore AISIC ("Moore AISIC") được bổ nhiệm là đơn vị kiểm toán cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024 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 2024, 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.

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; 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.

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 2024

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 2024, 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



Võ Thanh Lâm
Tổng Giám đốc

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



**MOORE AISC Auditing and Informatics
Services Company Limited**
389A Dien Bien Phu Street, Ward 4
District 3, Ho Chi Minh City
Viet Nam
T (8428) 3832 9129
F (8428) 3834 2957
E info@aisc.com.vn
www.aisc.com.vn

Số: A0724257-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 31 tháng 3 năm 2025, từ trang 06 đến trang 61, bao gồm bảng cân đối kế toán hợp nhất tại ngày 31 tháng 12 năm 2024, 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.



Ý kiến của Kiểm toán viên

Theo ý kiến của chúng tôi, báo cáo tài chính hợp nhất đã phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu tình hình tài chính hợp nhất của Tập đoàn tại ngày 31 tháng 12 năm 2024, 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.

Vấn đề khác

Báo cáo tài chính hợp nhất của Tập đoàn cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023 đã được kiểm toán bởi kiểm toán viên và doanh nghiệp kiểm toán khác. Kiểm toán viên này đã đưa ra ý kiến chấp nhận toàn phần đối với báo cáo tài chính này tại ngày 30 tháng 3 năm 2024.

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

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



Lê Hùng Dũng
Phó Tổng Giám đốc
Giấy chứng nhận đăng ký hành nghề
kiểm toán số: 3174-2025-005-1

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

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐỊA ỐC SÀI GÒN THƯƠNG TÍN

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2024

Mẫu số B 01 – DN/HN

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	31/12/2024	01/01/2024
A. TÀI SẢN NGẮN HẠN	100		6.970.315.188.477	7.531.569.091.983
I. Tiền và các khoản tương đương tiền	110	V.1	175.042.635.149	114.897.411.668
1. Tiền	111		151.439.112.928	40.175.541.194
2. Các khoản tương đương tiền	112		23.603.522.221	74.721.870.474
II. Các khoản đầu tư tài chính ngắn hạn	120		98.362.754.011	18.115.148.432
1. Chứng khoán kinh doanh	121	V.2a	2.863.432	2.863.432
2. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	123	V.2b1	98.359.890.579	18.112.285.000
III. Các khoản phải thu ngắn hạn	130		3.187.064.947.172	3.569.276.405.265
1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	V.3	251.856.406.232	441.396.105.942
2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	V.4a	550.359.936.010	901.088.526.035
3. Phải thu về cho vay ngắn hạn	135	V.5a	1.700.033.232.475	1.287.030.494.445
4. Phải thu ngắn hạn khác	136	V.6a	697.134.695.950	962.359.438.345
5. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	137	V.3,6a	{12.319.323.495}	{22.598.159.502}
IV. Hàng tồn kho	140	V.8	3.337.206.353.146	3.663.741.049.991
1. Hàng tồn kho	141		3.338.186.767.794	3.664.721.464.639
2. Dự phòng giảm giá hàng tồn kho	149		{980.414.648}	{980.414.648}
V. Tài sản ngắn hạn khác	150		172.638.498.999	165.539.076.627
1. Chi phí trả trước ngắn hạn	151	V.14a	12.290.668.571	6.025.162.831
2. Thuế GTGT được khấu trừ	152	V.18c	156.637.350.337	159.513.220.605
3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	153	V.18b	3.710.480.091	693.191

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐỊA ỐC SÀI GÒN THƯƠNG TÍN

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2024

Mẫu số B 01 – DN/HN

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	31/12/2024	01/01/2024
B. TÀI SẢN DÀI HẠN	200		4.876.575.466.833	3.099.608.381.471
I. Các khoản phải thu dài hạn	210		1.987.712.226.980	902.601.165.861
1. Trả trước cho người bán dài hạn	212	V.4b	397.367.546.202	145.481.128.568
2. Phải thu về cho vay dài hạn	215	V.5b	8.580.000.000	8.580.000.000
3. Phải thu dài hạn khác	216	V.6b	1.581.764.680.778	748.540.037.293
II. Tài sản cố định	220		99.222.545.004	197.244.963.689
1. Tài sản cố định hữu hình	221	V.10	808.218.156	455.826.603
- Nguyên giá	222		13.945.490.888	13.833.024.298
- Giá trị hao mòn lũy kế	223		{13.137.272.732}	{13.377.197.695}
2. Tài sản cố định thuê tài chính	224	V.11	1.509.579.008	3.359.248.768
- Nguyên giá	225		2.536.092.728	4.963.043.637
- Giá trị hao mòn lũy kế	226		{1.026.513.720}	{1.603.794.869}
3. Tài sản cố định vô hình	227	V.12	96.904.747.840	193.429.888.318
- Nguyên giá	228		141.433.771.297	231.602.615.615
- Giá trị hao mòn lũy kế	229		{44.529.023.457}	{38.172.727.297}
III. Bất động sản đầu tư	230	V.13	710.110.727.757	857.291.888.173
- Nguyên giá	231		865.371.722.010	990.146.280.377
- Giá trị hao mòn lũy kế	232		{155.260.994.253}	{132.854.392.204}
IV. Tài sản dở dang dài hạn	240	V.9	612.337.067.231	-
1. Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang dài hạn	241		612.337.067.231	-
V. Các khoản đầu tư tài chính dài hạn	250		1.145.063.535.571	847.715.676.401
1. Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết	252	V.2c1	79.230.350.571	73.723.289.985
2. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	253	V.2c2	1.066.648.136.584	768.702.387.584
3. Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn	254	V.2c2	{1.614.951.584}	{773.618.368}
4. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	255	V.2b2	800.000.000	6.063.617.200
VI. Tài sản dài hạn khác	260		322.129.364.290	294.754.687.347
1. Chi phí trả trước dài hạn	261	V.14b	274.934.932.955	234.076.132.773
3. Lợi thế thương mại	269	V.15	47.194.431.335	60.678.554.574
TỔNG CỘNG TÀI SẢN	270		11.846.890.655.310	10.631.177.473.454

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐỊA ỐC SÀI GÒN THƯƠNG TÍN
BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT
Tại ngày 31 tháng 12 năm 2024

Mẫu số B 01 – DN/HN
Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

NGUỒN VỐN	Mã số	Thuyết minh	31/12/2024	01/01/2024
C. NỢ PHẢI TRẢ	300		6.381.694.976.924	5.506.026.871.800
I. Nợ ngắn hạn	310		3.801.079.069.785	3.712.111.318.933
1. Phải trả cho người bán ngắn hạn	311	V.16	453.247.694.274	283.363.914.131
2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312	V.17a	497.005.003.586	585.069.755.932
3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313	V.18a	31.141.393.332	63.964.676.742
4. Phải trả người lao động	314		3.923.096.340	17.586.533.263
5. Chi phí phải trả ngắn hạn	315	V.19a	374.076.609.960	383.261.824.294
6. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	318	V.20a	104.241.269.512	21.295.298.632
7. Phải trả ngắn hạn khác	319	V.21a	684.109.627.335	698.241.943.793
8. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	320	V.22a,b	1.609.748.037.725	1.617.119.240.718
9. Quỹ khen thưởng, phúc lợi	322		43.586.337.721	42.208.131.428
II. Nợ dài hạn	330		2.580.615.907.139	1.793.915.552.867
1. Người mua trả tiền trước dài hạn	332	V.17b	145.096.748.450	145.096.748.450
2. Chi phí phải trả dài hạn	333	V.19b	86.016.987.675	86.016.987.675
3. Doanh thu chưa thực hiện dài hạn	336	V.20b	61.856.443.900	18.400.481.877
4. Phải trả dài hạn khác	337	V.21b	137.433.905.894	87.170.988.004
5. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	338	V.22c	2.066.129.238.381	1.376.689.835.694
6. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả	341	VI.11	84.082.582.839	80.540.511.167

Đặng Thị Kim Thanh
Người lập biểu

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

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐỊA ỐC SÀI GÒN THƯƠNG TÍN
BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT
Tại ngày 31 tháng 12 năm 2024

Mẫu số B 01 – DN/HN
Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

NGUỒN VỐN	Mã số	Thuyết minh	31/12/2024	01/01/2024
D. VỐN CHỦ SỞ HỮU	400		5.465.195.678.386	5.125.150.601.654
I. Vốn chủ sở hữu	410	V.23	5.465.195.678.386	5.125.150.601.654
1. Vốn góp của chủ sở hữu	411		4.305.950.360.000	3.956.617.750.000
- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết	411a		4.305.950.360.000	3.956.617.750.000
2. Thặng dư vốn cổ phần	412		332.633.781.211	333.103.781.211
3. Quỹ đầu tư phát triển	418		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		398.071.750.365	406.052.262.903
- LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối năm trước	421a		395.126.332.487	391.519.407.503
- LNST chưa phân phối năm nay	421b		2.945.417.878	14.532.855.400
6. Lợi ích cổ đông không kiểm soát	429		247.092.164.893	247.929.185.623
TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN	440		11.846.890.655.310	10.631.177.473.454

Nguyễn Việt Hùng
Kế toán trưởng

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

Võ Thanh Lâm
Tổng Giám đốc



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 2024

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐỊA ỐC SÀI GÒN THƯƠNG TÍN

Mẫu số B 01 – DN/HN

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT

(Theo phương pháp gián tiếp)

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2024

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Năm 2024	Năm 2023
1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01	VI.1	800.166.459.850	371.274.768.051
2. Các khoản giảm trừ doanh thu	02	VI.2	1.049.691.125	72.740.956
3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	10	VI.3	799.116.768.725	371.202.027.095
4. Giá vốn hàng bán	11	VI.4	848.470.332.493	264.014.902.499
5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ	20		(49.353.563.768)	107.187.124.596
(20 = 10 - 11)				
6. Doanh thu hoạt động tài chính	21	VI.5	477.829.554.381	343.760.651.188
7. Chi phí tài chính	22	VI.6	311.900.965.337	305.098.363.117
Trong đó: Chi phí lãi vay	23		303.551.771.148	304.520.436.07
8. Phần lãi (/hoặc lỗ) trong công ty liên doanh, liên kết	24		(10.326.940.056)	(976.609.297)
9. Chi phí bán hàng	25	VI.7a	18.754.748.514	22.205.897.090
10. Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	VI.7b	57.517.780.792	108.687.019.153
11. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh	30		29.975.555.914	13.979.887.127
(30 = 20 + (21 - 22) + 24 - (25 + 26))				
12. Thu nhập khác	31	VI.8	16.742.086.938	26.917.082.469
13. Chi phí khác	32	VI.9	13.060.493.612	24.535.220.903
14. Lợi nhuận khác (40 = 31 - 32)	40		3.681.593.326	2.381.861.566
15. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	50		33.657.149.240	16.361.748.693
(50 = 30 + 40)				
16. Chi phí thuế TNDN hiện hành	51	VI.10	25.867.195.300	10.434.456.140
17. Chi phí thuế TNDN hoãn lại	52	VI.11	3.542.071.672	(9.495.087.773)
18. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp	60		4.247.882.268	15.422.380.326
(60 = 50 - 51 - 52)				
Cổ đông của Công ty mẹ	61		2.936.733.122	8.718.697.546
Cổ đông không kiểm soát	62		1.311.149.146	6.703.682.780
19. Lãi cơ bản trên cổ phiếu	70	VI.12	7	22
20. Lãi suy giảm trên cổ phiếu	71	VI.13	7	22

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Năm 2024	Năm 2023
I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH				
1. Lợi nhuận trước thuế	01		33.657.149.240	16.361.748.693
2. Điều chỉnh cho các khoản:				
- Khấu hao tài sản cố định và bất động sản đầu tư	02	VI.10- >13,15	55.309.885.270	56.266.740.536
- Các khoản dự phòng	03	VI.6,7b	(9.437.502.791)	(3.947.086.198)
- Lãi, lỗ từ hoạt động đầu tư	05		(48.264.338.662)	(339.989.559.560)
- Chi phí lãi vay	06	VI.6	303.551.771.148	304.520.436.107
3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động	08		334.816.964.205	33.212.279.578
- Tăng (-), giảm (+) các khoản phải thu	09		(184.574.312.467)	(318.174.848.070)
- Tăng (-), giảm (+) hàng tồn kho	10		(289.344.442.058)	(887.608.441.040)
- Tăng (+), giảm (-) các khoản phải trả (không kể lãi vay phải trả, thuế thu nhập phải nộp)	11		553.463.168.800	(117.823.965.238)
- Tăng (-), giảm (+) chi phí trả trước	12		(47.124.305.922)	13.007.954.514
- Tăng (-), giảm (+) chứng khoán kinh doanh	13		-	76.548.574.842
- Tiền lãi vay đã trả	14		(307.713.476.822)	(364.730.271.180)
- Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	15	VI.18	(32.541.982.689)	(19.748.469.469)
- Tiền chi khác từ hoạt động kinh doanh	17		(12.157.209.243)	(657.267.904)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	20		14.824.403.804	(1.585.974.453.967)
II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ				
1. Tiền chi để mua sắm, xây dựng TSCĐ và các TSDH khác	21		(1.013.588.815)	(2.016.946.704)
2. Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán TSCĐ và các TSDH khác	22		167.105.051.449	-
3. Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác	23		(1.003.522.020.409)	(623.536.702.200)
4. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác	24		515.535.294.000	765.848.783.946
5. Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	25		(1.647.783.729.442)	(144.650.000.000)
6. Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	26		1.334.003.979.800	218.772.000.000
7. Tiền thu từ lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27		-	280.735.972.645
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	30		(635.675.013.417)	495.153.107.687



Đặng Thị Kim Thanh
Người lập biểu



Nguyễn Việt Hùng
Kế toán trưởng



Võ Thanh Lâm
Tổng Giám đốc



CÔNG TY CỔ PHẦN
ĐỊA ỐC
SÀI GÒN
THƯƠNG TÍN

Tp. Hồ Chí Minh, Việt Nam

Ngày 31 tháng 3 năm 2025

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐỊA ỐC SÀI GÒN THƯƠNG TÍN
BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT

(Theo phương pháp gián tiếp)
Tại ngày 31 tháng 12 năm 2024

Mẫu số B 01 – DN/HN

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Năm 2024	Năm 2023
III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH				
1. Tiền thu từ đi vay	33	VIII.2	3.429.360.243.994	2.255.718.339.927
2. Tiền trả nợ gốc vay	34	VIII.3	(2.746.426.355.485)	(1.169.970.089.974)
3. Tiền trả nợ gốc thuê tài chính	35	VIII.3	(865.688.815)	(1.287.466.704)
4. Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu	36		(1.072.366.600)	(523.703.198)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính	40		680.995.833.094	1.083.937.080.051
Lưu chuyển tiền thuần trong năm (50 = 20+ 30 + 40)	50		60.145.223.481	(6.884.266.229)
Tiền và tương đương tiền đầu năm	60		114.897.411.668	121.781.677.897
Tiền và tương đương tiền cuối năm (70 = 50+60+61)	70	V.1	175.042.635.149	114.897.411.668

Đặng Thị Kim Thanh
Người lập biểu

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

Nguyễn Việt Hùng
Kế toán trưởng

Võ Thanh Lâm
Tổng Giám đốc



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 2024

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

I. ĐẶC ĐIỂM HOẠT ĐỘNG CỦA DOANH NGHIỆP

1. Thành lập

Công ty Cổ phần Địa ốc Sài Gòn Thương Tín (gọi tắt là "Công ty") được thành lập và hoạt động theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp 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 39 ngày 28 tháng 11 năm 2024 về việc thay đổi vốn điều lệ.

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

Tên viết tắt: Sacomreal.

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

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

2. Lĩnh vực kinh doanh: kinh doanh bất động sản.

3. Ngành nghề kinh doanh chính

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

4. Chu kỳ sản xuất, kinh doanh của 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 kỳ có ảnh hưởng đến báo cáo tài chính hợp nhất

Trong năm 2024, tình hình kinh doanh của Tập đoàn vẫn chịu sự ảnh hưởng của nền kinh tế vĩ mô. Cụ thể, thị trường bất động sản đang dần khôi phục nhưng vẫn còn nhiều khó khăn mặc dù các chính sách Nhà nước ban hành nhằm tháo gỡ khó khăn nhưng vẫn chưa thấm thấu đến doanh nghiệp, thị trường trái phiếu doanh nghiệp chưa ổn định, lãi suất tín dụng trên đà tăng lại và thanh khoản thị trường chủ yếu khôi phục ở thị trường chung cư, thị trường đất nền vẫn còn ảm đạm dẫn đến các doanh nghiệp vẫn phải hoạt động cầm chừng, luân phiên để duy trì hoạt động của doanh nghiệp.

6. Cấu trúc doanh nghiệp

6.1. Danh sách các công ty Con được hợp nhất

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2024, Tập đoàn có mười (10) 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%

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 2024

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
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%
4. Công ty Cổ phần Thương Tín Tàu Cước	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 TNHH Thương Tín – CJ Cầu Tre	Dịch vụ	74,00%	0,00%	74,00%
7. 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%
8. Công ty Cổ phần Thương mại Nguyễn Kim Đà Nẵng	Bất động sản và dịch vụ thương mại	94,68%	5,17%	99,85%
9. Công ty TNHH MTV TTC Land Retail Management (*)	Kinh doanh bất động sản	100,00%	0,00%	100,00%
10. Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản TTC Land Hưng Điền (**)	Kinh doanh bất động sản	61,00%	0,00%	61,00%

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

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

(**) Đây là công ty Con mà Tập đoàn đăng ký sở hữu 61%, tuy nhiên đến hiện tại chỉ có Tập đoàn thực góp vốn vào công ty Con này chiếm tỷ lệ 100% vốn điều lệ thực góp. Đến thời điểm lập báo cáo này, Hội đồng Quản trị của Tập đoàn đã thông qua việc tạm ngưng kinh doanh công ty Con này kể từ ngày 01 tháng 8 năm 2024. Danh sách các công ty liên kết được phản ánh trong Báo cáo tài chính hợp nhất theo phương pháp vốn chủ sở hữu

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2024, Tập đoàn có một (01) công ty liên kết 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
Công ty Cổ phần May Tiến Phát	Bất động sản và dịch vụ thương mại	0,00%	26,58%	26,59%

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

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.

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 2024

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

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 2024 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 MỤC 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. Tuyên bố về việc tuân thủ Chuẩn mực kế toán và Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam

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 2024.

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.

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 2024

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

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.

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 2024

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

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 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 lâm thủ tục giải thể, mất tích, bỏ trốn...

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

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

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 nh n 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.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

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

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

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 ki n 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, chuyển giao 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 nh n 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.

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 2024

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

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 xóa sổ và bất kỳ khoản lãi lỗ nào phát sinh đều được hạch toán vào thu nhập hay chi phí trong kỳ.

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

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

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.

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 2024

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

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 nhu 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.

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 2024

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

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 phân công việc đã hoàn thành vào ngày lập Bảng Cân đối kế toán của kỳ đó. Doanh thu cung cấp dịch vụ được ghi nhận khi đồng thời thỏa mãn tất cả bốn (4) điều kiện: 1. Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn. Khi hợp đồng quy định người mua được quyền trả lại dịch vụ đã mua theo những điều kiện cụ thể, doanh nghiệp chỉ được ghi nhận doanh thu khi những điều kiện cụ thể đó không còn tồn tại và người mua không được quyền trả lại dịch vụ đã cung cấp; 2. Doanh nghiệp đã hoặc sẽ thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch cung cấp dịch vụ đó; 3. Xác định được phân 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.

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 2024

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

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

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

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

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

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

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 thỏa mãn 5 điều kiện: 1. Bất động sản đã hoàn thành toàn bộ và bán 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.

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 2024

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

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 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 năm 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 thuận.

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 phần 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 tương hợp tất cả các cổ phiếu phổ thông tiềm năng có tác động suy giảm đều được chuyển thành cổ phiếu phổ thông.

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 2024

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

22. 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.

23. 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

	31/12/2024	01/01/2024
Tiền	151.439.112.928	40.175.541.194
Tiền mặt	836.618.593	118.641.851
Tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn (*)	150.602.494.335	40.056.899.343
Các khoản tương đương tiền	23.603.522.221	74.721.870.474
Tiền gửi có kỳ hạn gốc không quá 3 tháng (**)	23.603.522.221	74.721.870.474
Cộng	175.042.635.149	114.897.411.668

(*) Trong đó, bao gồm khoản tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn có gốc ngoại tệ tại ngày 31/12/2024 là 11,8 USD, tương đương 298,666 VND.

(**) Các khoản tiền gửi có kỳ hạn gốc không quá 3 tháng tại các Ngân hàng TMCP với lãi suất dao động từ 3,2%/năm đến 5,1%/năm (tại ngày 31 tháng 12 năm 2023: từ 3,5%/năm đến 6,3%/năm).

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2024, toàn bộ khoản tương đương tiền này đang được thế chấp để đảm bảo các khoản vay tại các Ngân hàng TMCP (xem thuyết minh số V.22).

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 2024

Mẫu số B 09 – DN/HN

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

V.2. Các khoản đầu tư tài chính

a. Chứng khoán kinh doanh	31/12/2024		01/01/2024			
	Giá gốc	Giá trị hợp lý	Dự phòng	Giá gốc	Giá trị hợp lý	Dự phòng
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	-
b. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn						
b1. Ngắn hạn	31/12/2024		01/01/2024			
	Giá gốc	Giá trị ghi sổ	Giá gốc	Giá trị ghi sổ		
Tiền gửi có kỳ hạn còn lại trên 3 tháng đến 12 tháng (*)	98.359.890.579	98.359.890.579	18.112.285.000	18.112.285.000		
b2. Dài hạn	800.000.000	800.000.000	18.112.285.000	18.112.285.000		
Tiền gửi có kỳ hạn còn lại trên 12 tháng (**)	800.000.000	800.000.000	6.063.617.200	6.063.617.200		
Cộng	99.159.890.579	99.159.890.579	24.175.902.200	24.175.902.200		

(*) 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 3,8%/năm đến 5,5%/năm (tại ngày 31 tháng 12 năm 2023: từ 5,1%/năm đến 8,2%/năm). Tại ngày 31 tháng 12 năm 2024, toàn bộ khoản tiền gửi có kỳ hạn này đang được thế chấp để đảm bảo để đảm bảo cho các khoản vay tại các Ngân hàng TMCP (xem thuyết minh số V.22).

(**) Các khoản tiền gửi có kỳ hạn còn lại trên 12 tháng tại các Ngân hàng TMCP với mức lãi suất dao động từ 7,7%/năm đến 9,9%/năm (tại ngày 31 tháng 12 năm 2023: 7,8%/năm đến 9,9%/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 2024

Mẫu số B 09 – DN/HN

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

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

c.1. Đầu tư vào công ty liên kết	Hoạt động chính	Tình trạng	31/12/2024		01/01/2024	
			Tỷ lệ sở hữu (%)	Tỷ lệ biểu quyết (%)	Giá gốc (VND)	Giá trị theo phương pháp vốn chủ sở hữu (VND)
Công ty Cổ phần May Tiến Phát	Bất động sản và dịch vụ thương mại	Đang hoạt động	26,58	26,59	99.506.649.000	79.230.350.571
Công ty Cổ phần Đầu tư SVG (1)	Sản xuất và xây dựng	Đã thoái hết vốn	-	-	-	-
Cộng					99.506.649.000	79.230.350.571
					58.818.980.907	73.723.289.985
Công ty Cổ phần Khu công nghiệp Thành Công (2)						
Đã thoái vốn						
					412.521.636.000	
Công ty Cổ phần Thương mại và Xây dựng Phước Tân (3)						
			11,33		177.333.985.000	
Công ty Cổ phần Khai thác và Quản lý Khu công nghiệp Đặng Huỳnh (4)						
			7,06		209.092.600.000	
Công ty Cổ phần Nội thất 68						
			6,61		1.600.000.000	(1.600.000.000)
Công ty Cổ phần Toàn Hải Vân (5)						
			10,05		678.606.600.000	
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Hùng Anh						
			0,62		14.951.584	(14.951.584)
Cộng					1.066.648.136.584	(1.614.951.584)
					768.702.387.584	(773.618.368)

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

- (1) Theo Nghị quyết HĐQT của Công ty và hợp đồng chuyển nhượng, Công ty đã thoái vốn toàn bộ khoản đầu tư vào Công ty Cổ phần Đầu tư SVG và ghi nhận khoản lợi nhuận với giá trị 811.000.642 VND vào doanh thu hoạt động tài chính trong năm.
- (2) Theo Nghị quyết HĐQT của Công ty và hợp đồng chuyển nhượng cổ phần, Công ty đã chuyển nhượng cổ phần tương ứng với 11,165% tỷ lệ sở hữu tại Công ty Cổ phần Khu công nghiệp Thành Thành Công cho Công ty Cổ phần Đầu tư Thành Thành Tín với giá trị chuyển nhượng là 592.620.479.600 VND và ghi nhận khoản lợi nhuận với giá trị 198.433.779.600 VND vào doanh thu hoạt động tài chính trong năm. Đến thời điểm lập báo cáo này, Công ty đã thu được 573.214.771.200 VND.
- (3) Theo Nghị quyết HĐQT của Công ty và hợp đồng chuyển nhượng cổ phần, Công ty đã hoàn tất việc chuyển nhượng cổ phần tương ứng với 4,79% tỷ lệ sở hữu tại Công ty Cổ phần Thương mại Xây dựng Phước Tấn cho Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản Long An, với giá trị chuyển nhượng là 105.525.000.000 VND.
- Theo Nghị quyết HĐQT của Công ty và hợp đồng chuyển nhượng cổ phần, Công ty đã hoàn tất việc chuyển nhượng cổ phần tương ứng với 3,76% tỷ lệ sở hữu tại Công ty Cổ phần Thương mại Xây dựng Phước Tấn cho Công ty Cổ phần Xây dựng Thương mại và Xuất nhập khẩu Thái Tôn, với giá trị chuyển nhượng là 83.002.500.000 VND.
- Theo đó, tỷ lệ sở hữu của Công ty vào Công ty Cổ phần Thương mại Xây dựng Phước Tấn giảm từ 19,88% xuống còn 11,33% và đã ghi nhận khoản lợi nhuận với giá trị 54.645.685.000 VND vào doanh thu hoạt động tài chính trong năm, Công ty đã thu toàn bộ giá trị chuyển nhượng trên.
- (4) Theo Nghị quyết của ĐHCĐ của Công ty con và hợp đồng nhận chuyển nhượng, Công ty con này đã hoàn tất việc nhận chuyển nhượng 1,1% cổ phần trong Công ty Cổ phần Toàn Hải Vốn từ Toàn Hải Vốn từ Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản TTC Land Long An và 9,009% cổ phần từ Công ty Cổ phần Đầu tư Thành Thành Tín với giá trị nhận chuyển nhượng lần lượt là 105.606.600.000 VND và 573.000.000.000 VND.
- (5) Theo Nghị quyết HĐQT của Công ty và hợp đồng nhận chuyển nhượng, Công ty đã hoàn tất việc nhận chuyển nhượng 1,1% cổ phần trong Công ty Cổ phần Toàn Hải Vốn từ Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản TTC Land Long An và 9,009% cổ phần từ Công ty Cổ phần Đầu tư Thành Thành Tín với giá trị nhận chuyển nhượng lần lượt là 105.606.600.000 VND và 573.000.000.000 VND.

Giá trị hợp lý tại thời điểm ngày 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 cần có 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.

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 2024

Mẫu số B 09 – DN/HN

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

3. Phải thu của khách hàng

	31/12/2024		01/01/2024	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
Phải thu khách hàng là các bên liên quan (xem thuyết minh IX.3)	69.010.192.311	-	246.667.866.055	-
Công ty TNHH MTV Dịch vụ Công ích Quận 4 (i)	23.909.892.689	-	23.909.892.689	-
Các khách hàng khác (ii)	158.936.321.232	(7.715.093.571)	170.818.347.198	(19.020.751.496)
Cộng	251.856.406.232	(7.715.093.571)	441.396.105.942	(19.020.751.496)

(i) Khoản phải thu Công ty TNHH MTV Dịch vụ Công ích Quận 4 liên quan đến bán các vật tư cho dự án Belleza. Khoản này sẽ được căn 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.

(ii) 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

	31/12/2024		01/01/2024	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
a. Ngắn hạn	550.359.936.010	-	901.088.526.035	-
Trả trước cho người bán là các bên liên quan (xem thuyết minh IX.3)	25.685.378.781	-	336.735.969.471	-
Công ty Cổ phần Nội thất 68 (1)	410.888.181.800	-	204.978.181.800	-
Công ty TNHH Đầu tư Sabeco HP (2)	-	-	227.355.785.711	-
Các nhà cung cấp khác	113.786.375.429	-	132.018.589.053	-
b. Dài hạn	397.367.546.202	-	145.481.128.568	-
Công ty Cổ phần Toàn Hải Vốn (bên liên quan, xem thuyết minh IX.3) (3)	145.481.128.568	-	145.481.128.568	-
Công ty TNHH Đầu tư Sabeco HP (2)	227.355.785.711	-	-	-
Các nhà cung cấp khác	24.530.631.923	-	-	-
Cộng	947.727.482.212	-	1.046.569.654.603	-

(1) Trong đó, đang bao gồm:

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

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

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 2024

Mẫu số B 09 – DN/HN

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

4. Trả trước cho người bán (tiếp theo)

Khoản ứng trước cho Công ty Cổ phần Nội thất 68 để thi công phần ngầm, phần thân và hoàn thiện dự án Trung tâm Cao ốc Phúc hợp Nguyễn Kim Đà Nẵng theo hợp đồng thi công. Số dư đã ứng trước tại ngày 31/12/2024 là 150.150.000.000 VND.

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

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 Đám, xã Dương Tơ, thành phố Phú Quốc, tỉnh Kiên Giang.

5. Phải thu về cho vay

	31/12/2024		01/01/2024	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
a. Ngắn hạn	1.700.033.232.475	-	1.287.030.494.445	-
Phải thu về cho vay là các bên liên quan (xem thuyết minh IX.3) (1)	1.073.399.038.030	-	986.184.000.000	-
Công ty Cổ phần Nội thất 68	-	-	57.135.800.000	-
Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Tân Sơn Nhất (2)	62.275.000.000	-	62.185.000.000	-
Công ty TNHH Đầu tư Kinh doanh An Vi t (3)	384.833.500.000	-	2.000.000.000	-
Công ty Cổ phần Thực phẩm CJ Cầu Tre (4)	156.000.000.000	-	156.000.000.000	-
Các tổ chức khác	23.525.694.445	-	23.525.694.445	-
b. Dài hạn	8.580.000.000	-	8.580.000.000	-
Công ty Cổ phần Đầu tư Thành Thành Công (bên liên quan, xem thuyết minh X.3)	8.580.000.000	-	8.580.000.000	-
Cộng	1.708.613.232.475	-	1.295.610.494.445	-

(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 31/12/2024 là 1.073.399.038.030 VND. Khoản cho vay này đang được đảm bảo bằng cổ phần của một bên thứ ba.

(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 31/12/2024 là 62.275.000.000 VND.

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

(4) Khoản cho Công ty Cổ phần Thực phẩm CJ Cầu Tre vay theo các hợp đồng vay vốn. Thời hạn cho vay: 12 tháng. Số dư tại ngày 31/12/2024 là 156.000.000.000 VND.

(5) Tất cả các khoản cho vay trên có lãi suất dao động từ 6%/năm đến 12%/năm (tại ngày 31 tháng 12 năm 2023: từ 10%/năm đến 14,6%/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 2024

Mẫu số B 09 – DN/HN

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

6. Phải thu khác

	31/12/2024		01/01/2024	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
a. Ngắn hạn	697.134.695.950	(4.604.229.924)	962.359.438.345	(3.577.408.006)
Tạm ứng cho nhân viên	50.660.973.157	-	42.545.399.052	-
Ký quỹ, ký cược	792.400.000	-	314.400.000	-
Phải thu về lãi tiền gửi, lãi cho vay (1)	326.824.877.896	-	564.081.260.097	-
Phải thu lãi hợp tác kinh doanh	694.707.060	-	97.864.279.823	-
Phải thu cổ tức, lợi nhuận được chia	11.130.000.000	-	-	-
Phải thu uỷ thác đầu tư	38.603.753.916	-	84.493.391.551	-
Phải thu góp vốn hợp tác kinh doanh (2)	118.538.309.009	-	127.144.695.008	-
Các khoản phải thu khác	149.889.674.912	(4.604.229.924)	45.916.012.814	(3.577.408.006)
b. Dài hạn	1.581.764.680.778	-	748.540.037.293	-
Phải thu góp vốn hợp tác kinh doanh (2)	1.379.394.727.767	-	694.935.616.633	-
Đặt cọc để thực hiện dự án (3)	42.000.000.000	-	42.000.000.000	-
Ký cược, ký quỹ (4)	160.369.953.011	-	11.604.420.660	-
Cộng (*)	2.278.899.376.728	(4.604.229.924)	1.710.899.475.638	(3.577.408.006)
(*) Trong đó:				
Phải thu khác là các bên liên quan (xem thuyết minh IX.3)	1.733.936.416.456	-	1.241.634.230.776	-
Phải thu các đối tượng khác	544.962.960.272	(4.604.229.924)	469.265.244.862	(3.577.408.006)
Cộng	2.278.899.376.728	(4.604.229.924)	1.710.899.475.638	(3.577.408.006)

(1) Đến ngày lập báo cáo này, trong tổng số dư lãi cho vay lũy kế tính đến ngày 31/12/2024, các bên đi vay đã thanh toán cho Tập đoàn số tiền là 55.155.058.687 VND. Số dư lãi cho vay còn lại liên quan đến Công ty Cổ phần May Tiến Phát đang được đảm bảo bằng cổ phần 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 Đám tại tổ 11, ấp Suối Lớn, xã Dương Tơ, huyện Phú Quốc, tỉnh Kiên Giang, Việt Nam.
- Khoản đầu tư hợp tác với Công ty Cổ phần Toàn Hải Vân theo Thỏa thuận Hợp tác góp vốn đầu tư khu phức hợp Vịnh Đám tọa lạc xã Dương tơ và phường An Thái, thành phố Phú Quốc, tỉnh Kiên Giang, Việt Nam. Công ty đã sử dụng toàn bộ nguồn thu từ phát hành trái phiếu trong năm để thực hiện hợp tác đầu tư dự án trên. Vì vậy, hai bên đã thỏa thuận các chi phí liên quan đến phát hành trái phiếu và chi phí sử dụng vốn trái phiếu phát sinh trong thời hạn hợp tác được ghi nhận là chi phí chung của khoản hợp tác trên. Tổng giá trị vốn góp và chi phí chung của khoản hợp tác tại ngày 31/12/2024 là 1.136.721.824.062 VND.

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 2024

Mẫu số B 09 – DN/HN

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

6. Phải thu khác (tiếp theo)

- (3) Khoản đặt cọc theo Hợp đồng hợp tác kinh doanh với Công ty Cổ phần Đầu tư và Vận tải Việt Nam từ năm 2012 để thực hiện dự án Charmington La Pointe trên quy mô diện tích 5.055,1 m² tại quận 10, thành phố Hồ Chí Minh.
- (4) Đây là khoản đặt cọc để thuê kho của Công ty Cổ phần Xây dựng Thương mại và Xuất nhập khẩu Thái Tôn với diện tích 38.705m² tại 301 đường ĐT 743, KP Đồng An, phường Hòa Bình, thành phố Thuận An, tỉnh Bình Dương. Thời hạn .cho thuê là 7 năm. Tính tới thời điểm hiện tại, Công ty Cổ phần Xây dựng Thương mại và Xuất nhập khẩu Thái Tôn đã đặt cọc 154.723.527.011 VND.

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐỊA ỐC SÀI GÒN THƯƠNG TÍN BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT	Mẫu số B 09 – DN/HN
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024	Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

V.7. Dự phòng phải thu khó đòi

	31/12/2024		01/01/2024		
	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi	Đối tượng nợ
- Tổng giá trị các khoản phải thu, trả trước người bán quá hạn thanh toán hoặc chưa quá hạn nhưng khó có khả năng thu hồi	16.751.175.952	4.431.852.457	29.831.600.077	7.233.440.575	16.751.175.952
Công ty TNHH Tư vấn Thiết kế Xây dựng Hưng Đức	2.153.168.926		2.153.168.926	-	Khoản phải thu quá hạn trên 3 năm
Công ty Cổ phần Đầu tư Tấn Hưng	9.345.881.151	2.803.764.34	9.345.881.151	4.672.940.575	Khoản phải thu quá hạn từ 2 năm đến 3 năm
Lê Thị Giàu	5.121.000.000	1.536.300.000	5.121.000.000	2.560.500.000	Khoản phải thu quá hạn từ 2 năm đến 3 năm
Các đối tượng khác	131.125.875	91.788.112	13.211.550.000	-	từ 1-2 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 2024

Mẫu số B 09 – DN/HN

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

8. Hàng tồn kho	31/12/2024		01/01/2024	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
Nguyên liệu, vật liệu	293.963.501	-	321.887.992	-
Công cụ, dụng cụ	1.185.286.042	(980.414.648)	1.203.766.042	(980.414.648)
Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang (i)				
Hàng hóa bất động sản (ii)	2.260.541.555.237	-	2.817.546.514.182	-
Nguyên liệu, vật liệu	1.076.165.963.014	-	845.649.296.423	-
Cộng	3.338.186.767.794	(980.414.648)	3.664.721.464.639	(980.414.648)
(i) Trong năm, Tập đoàn đã vốn hóa chi phí lãi vay với tổng số tiền là 16.765.516.159 VND vào bất động sản dở dang (cho năm 2023 là 14.053.678.906 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.				
(iii) Tại ngày 31 tháng 12 năm 2024, các quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và các tài sản khác gắn liền với các dự án được dùng làm tài sản đảm bảo cho các khoản vay tại các Ngân hàng TMCP (xem thuyết minh số V.22).				
9. Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang dài hạn	31/12/2024		01/01/2024	
Dự án Charmington Dragonic	599.988.019.537		-	
Các công trình, dự án khác	12.349.047.694		-	
Cộng	612.337.067.231		-	

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

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 2024

Mẫu số B 09 – DN/HN

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

V.10. Tài sản cố định hữu hình					
Khoản mục	Máy móc thiết bị	Phương tiện vận tải	Thiết bị dụng cụ quản lý	Tổng	
Nguyên giá					
Số dư đầu năm	609.024.990	1.160.045.454	12.063.953.854	13.833.024.298	
Mua trong năm	-	-	54.000.000	54.000.000	
Chuyển từ thuê tài chính	-	2.426.950.909	-	2.426.950.909	
Thanh lý, nhượng bán	(37.960.000)	(1.355.633.340)	(974.890.979)	(2.368.484.319)	
Số dư cuối năm	571.064.990	2.231.363.023	11.143.062.875	13.945.490.888	
Giá trị hao mòn lũy kế					
Số dư đầu năm	609.024.990	1.038.639.506	11.729.533.199	13.377.197.695	
Khấu hao trong năm	-	364.817.619	132.171.908	496.989.527	
Chuyển từ thuê tài chính	-	939.580.109	-	939.580.109	
Thanh lý, nhượng bán	(37.960.000)	(679.401.197)	(959.133.402)	(1.676.494.599)	
Số dư cuối năm	571.064.990	1.663.636.037	10.902.571.705	13.137.272.732	
Giá trị còn lại					
Số dư đầu năm		121.405.948	334.420.655	455.826.603	
Số dư cuối năm		567.726.986	240.491.170	808.218.156	

* 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: 12.818.214.825 VND.

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 2024

Mẫu số B 09 – DN/HN

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

11. Tài sản cố định thuê tài chính

	Phương tiện, vận tải	Tổng cộng
Nguyên giá		
Số dư đầu năm	4.963.043.637	4.963.043.637
Mua lại tài sản cố định thuê tài chính	(2.426.950.909)	(2.426.950.909)
Số dư cuối năm	2.536.092.728	2.536.092.728
Giá trị hao mòn lũy kế		
Số dư đầu năm	1.603.794.869	1.603.794.869
Khấu hao trong năm	362.298.960	362.298.960
Mua lại tài sản cố định thuê tài chính	(939.580.109)	(939.580.109)
Số dư cuối năm	1.026.513.720	1.026.513.720
Giá trị còn lại		
Số dư đầu năm	3.359.248.768	3.359.248.768
Số dư cuối năm	1.509.579.008	1.509.579.008

12. Tài sản cố định vô hình

Khoản mục	Quyền sử dụng đất	Quyền thuê đất (*)	Phần mềm	Tổng cộng
Nguyên giá				
Số dư đầu năm	90.175.781.818	119.454.114.181	21.972.719.616	231.602.615.615
Mua trong năm	-	-	93.900.000	93.900.000
Thanh lý, nhượng bán	(90.175.781.818)	-	-	(90.175.781.818)
Giảm khác	-	-	(86.962.500)	(86.962.500)
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	-	25.996.994.273	12.175.733.024	38.172.727.297
Khấu hao trong năm	-	3.684.959.820	2.671.336.340	6.356.296.160
Số dư cuối năm	-	29.681.954.093	14.847.069.364	44.529.023.457
Giá trị còn lại				
Số dư đầu năm	90.175.781.818	93.457.119.908	9.796.986.592	193.429.888.318
Số dư cuối năm	-	89.772.160.088	7.132.587.752	96.904.747.840

(*) 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: 0 VND.

- Nguyên giá tài sản cố định vô hình cuối năm đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng: 1.834.053.000 VND.

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 2024

Mẫu số B 09 – DN/HN

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

13. Tạng, 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	990.146.280.377	990.146.280.377
Thanh lý, nhượng bán	(16.518.558.367)	(16.518.558.367)
Giảm khác	(108.256.000.000)	(108.256.000.000)
Số dư cuối năm	865.371.722.010	865.371.722.010
Giá trị hao mòn lũy kế		
Số dư đầu năm	132.854.392.204	132.854.392.204
Khấu hao trong năm	34.610.177.384	34.610.177.384
Thanh lý, nhượng bán	(5.712.668.093)	(5.712.668.093)
Giảm khác	(6.490.907.242)	(6.490.907.242)
Số dư cuối năm	155.260.994.253	155.260.994.253
Giá trị còn lại		
Số dư đầu năm	857.291.888.173	857.291.888.173
Số dư cuối năm	710.110.727.757	710.110.727.757

(*) Tập đoàn dùng một phần giá trị ghi sổ của bất động sản đầu tư này để thế chấp các khoản vay ngắn hạn và vay dài hạn từ các Ngân hàng TMCP (xem thuyết minh số V.22 – Vay và nợ thuê tài chính).

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 2024 chưa được trình bày trên Bản thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất này. Ban Tổng Giám đốc Tập đoàn tin rằng giá trị hợp lý của bất động sản này sẽ cao hơn nhiều so với giá mua ban đầu nếu được yêu cầu xác định giá trị hợp lý.

14. Chi phí trả trước

	31/12/2024	01/01/2024
a. Ngắn hạn	12.290.668.571	6.025.162.831
Chi phí môi giới	-	4.779.400.003
Công cụ, dụng cụ	891.929.219	1.023.339.019
Chi phí thuê đất, mặt bằng (*)	11.213.598.000	-
Chi phí trả trước khác	185.141.352	222.423.809
b. Dài hạn	274.934.932.955	234.076.132.773
Chi phí môi giới, nhà mẫu	241.768.439.238	204.415.821.126
Chi phí thuê đất, mặt bằng (**)	26.699.296.174	23.503.204.059
Công cụ, dụng cụ	4.291.162.606	6.157.107.588
Chi phí trả trước khác	2.176.034.937	-
Cộng	287.225.601.526	240.101.295.604

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

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

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 2024

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

15. 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	83.015.926.226
Phân bổ trong năm	13.484.123.239
Số dư cuối năm	96.500.049.465
Giá trị còn lại	
Số dư đầu năm	60.678.554.574
Số dư cuối năm	47.194.431.335

	31/12/2024		01/01/2024	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
Phải trả người bán là các bên liên quan (xem thuyết minh IX.3)	69.798.469.513	69.798.469.513	97.710.802.577	97.710.802.577
Công ty Cổ phần Đầu tư và Vận tải Việt Nam	11.051.747.309	11.051.747.309	36.656.918.496	36.656.918.496
Công ty Cổ phần Xây dựng Nền móng Long Giang	19.241.372.238	19.241.372.238	33.432.880.098	33.432.880.098
Công ty TNHH Xây dựng Thương mại Thuận Việt	22.416.358.760	22.416.358.760	26.416.358.760	26.416.358.760
Công ty Cổ phần Nội thất 68	47.093.792.405	47.093.792.405	-	-
Công ty Cổ phần Xây dựng Cotecons	111.129.853.027	111.129.853.027	-	-
Công ty TNHH Đầu tư và Xây dựng Unicons	47.093.792.405	47.093.792.405	-	-
Các nhà cung cấp khác	125.422.308.617	125.422.308.617	89.146.954.200	89.146.954.200
Cộng	453.247.694.274	453.247.694.274	283.363.914.131	283.363.914.131

17. Người mua trả tiền trước	31/12/2024		01/01/2024	
a. Ngắn hạn	497.005.003.586	585.069.755.932		
Người mua trả tiền trước là các bên liên quan (xem thuyết minh IX.3)	74.732.893.634	74.732.893.634		
Công ty Cổ phần Xây dựng và Kết cấu Thép Đại Tín	57.000.000.000	57.000.000.000		
Công ty Cổ phần Nội thất 68 (1)	142.720.245.715	-		
Các khách hàng khác (2)	222.551.864.237	453.336.862.298		
b. Dài hạn	145.096.748.450	145.096.748.450		
Công ty Cổ phần Toàn Hải Vân (bên liên quan, xem thuyết minh X3) (3)	145.096.748.450	145.096.748.450		
Cộng	642.101.752.036	730.166.504.382		

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 2024

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

17. Người mua trả tiền trước (tiếp theo)
- (1) Khoản nhận trả tiền trước từ Công ty Cổ phần Nội thất 68 theo Hợp đồng mua bán hàng hoá để cung cấp hàng hoá bao gồm vật tư và máy móc thiết bị phục vụ cho công tác thi công xây dựng và lắp đặt thiết bị theo nhu cầu của Tập đoàn. Đến ngày 31/12/2024, Công ty còn nhận trả trước từ Công ty Cổ phần Nội thất 68 là 142.720.242.715 VND.
- (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 31/12/2024, Công ty đã nhận trả trước với số tiền 145.096.748.450 VND.

18. Thuế và các khoản phải nộp/phải thu Nhà nước	01/01/2024	Số phải nộp trong năm	Số đã thực nộp trong năm	31/12/2024
a. Phải nộp				
Thuế giá trị gia tăng	14.369.358.516	3.663.858.516	15.231.165.909	2.802.051.123
Thuế thu nhập doanh nghiệp	31.866.043.695	25.867.195.300	32.541.982.689	25.191.256.306
Thuế thu nhập cá nhân	4.605.810.446	9.212.770.098	11.436.188.838	2.382.391.706
Thuế nhà đất, tiền thuê đất	12.494.062.768	31.774.523.639	44.268.586.407	-
Các loại thuế khác	629.401.317	7.230.636.655	7.094.343.775	765.694.197
Cộng	63.964.676.742	77.748.984.208	110.572.267.618	31.141.393.332
b. Phải thu				
Thuế thu nhập cá nhân nộp thừa	693.191	-	-	693.191
Thuế nhà đất, tiền thuê đất	-	-	3.709.786.900	3.709.786.900
Cộng	693.191	-	3.709.786.900	3.710.480.091
c. Khấu trừ	01/01/2024	Tăng trong năm	Giảm trong năm	31/12/2024
Thuế giá trị gia tăng	159.513.220.605	67.116.303.016	69.992.173.284	156.637.350.337
Cộng	159.513.220.605	67.116.303.016	69.992.173.284	156.637.350.337

19. Chi phí phải trả	31/12/2024	01/01/2024
a. Ngắn hạn	374.076.609.960	383.261.824.294
Chi phí xây dựng	236.881.726.284	242.872.822.466
Chi phí bồi thường thuộc dự án Charmington Dragonic	38.282.833.530	38.282.833.530
Chi phí lãi vay phải trả	56.693.325.274	60.855.030.948
Chi phí phải trả khác	42.218.724.872	41.251.137.350
b. Dài hạn	86.016.987.675	86.016.987.675
Chi phí thuê đất và chia lợi nhuận cố định (*)	86.016.987.675	86.016.987.675
Cộng	460.093.597.635	469.278.811.969

(*) 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.

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 2024

Mẫu số B 09 – DN/HN

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

20. Doanh thu chưa thực hiện	31/12/2024	01/01/2024
a. Ngắn hạn	104.241.269.512	21.295.298.632
Lợi nhuận chưa thực hiện (*)	11.426.936.960	17.097.823.676
Tiến cho thuê nhận trước	92.814.332.552	4.197.474.956
b. Dài hạn	61.856.443.900	18.400.481.877
Tiến cho thuê nhận trước	61.856.443.900	18.400.481.877
Cộng	166.097.713.412	39.695.780.509
(*) Đây là các khoản lợi nhuận mà Tập đoàn nhận được từ việc cho vay, bán các bất động sản đầu tư và cung cấp dịch vụ cho các Công ty liên kết theo tỷ lệ sở hữu của Tập đoàn trong các Công ty liên kết này.		
21. Phải trả khác	31/12/2024	01/01/2024
a. Ngắn hạn	684.109.627.335	698.241.943.793
Tiến đặt cọc nhận từ khách hàng (*)	442.910.465.994	455.278.330.876
Các khoản được chi hộ	139.856.014.647	139.856.014.647
Cổ tức, lãi vay phải trả	52.961.424.228	35.124.783.015
Quỹ bảo trì chung cư	25.848.106.963	28.468.986.689
Phải trả về chuyển nhượng cổ phần	-	10.198.197.796
Nhận góp vốn hợp tác kinh doanh	9.021.540.421	9.021.540.421
Nhận ký quỹ, ký cược	4.083.911.933	3.408.891.320
Các khoản phải trả, phải nộp khác	9.428.163.149	16.885.199.029
b. Dài hạn	137.433.905.894	87.170.988.004
Nhận góp vốn hợp tác kinh doanh	-	25.223.000.000
Nhận ký quỹ, ký cược	137.433.905.894	61.947.988.004
Cộng (*)	821.543.533.229	785.412.931.797
(*) Trong đó:		
Phải trả khác là các bên liên quan (xem thuyết minh IX.3)	224.128.519.893	200.118.162.454
Phải trả các đối tượng khác	597.415.013.336	585.294.769.343
Cộng	821.543.533.229	785.412.931.797

(*) Đây là tiến 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
BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

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

Mẫu số B 09 – DN/HN

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

22. Vay và nợ thuê tài chính	31/12/2024		01/01/2024	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
a. Vay ngắn hạn	1.263.859.413.965	1.263.859.413.965	1.091.062.905.726	1.091.062.905.726
Vay từ các cá nhân và tổ chức khác (1)	565.342.126.842	565.342.126.842	442.321.926.287	442.321.926.287
Vay từ các bên liên quan (2)	459.958.886.180	459.958.886.180	344.366.500.000	344.366.500.000
Vay từ các Ngân hàng (3)	238.558.400.943	238.558.400.943	304.374.479.439	304.374.479.439
b. Vay dài hạn đến hạn trả	345.888.623.760	345.888.623.760	526.056.334.992	526.056.334.992
Vay từ các Ngân hàng (3)	345.724.090.445	345.724.090.445	525.190.646.177	525.190.646.177
Nợ thuê tài chính dài hạn (4)	164.533.315	164.533.315	865.688.815	865.688.815
c. Vay dài hạn	2.066.129.238.381	2.066.129.238.381	1.376.689.835.694	1.376.689.835.694
Vay từ các Ngân hàng (3)	1.212.129.238.381	1.212.129.238.381	1.376.525.302.379	1.376.525.302.379
Vay từ cá nhân và tổ chức (1)	4.000.000.000	4.000.000.000	-	-
Nợ thuê tài chính dài hạn (4)	-	-	164.533.315	164.533.315
Trái phiếu (5)	850.000.000.000	850.000.000.000	-	-
Cộng	3.675.877.276.106	3.675.877.276.106	2.993.809.076.412	2.993.809.076.412

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

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

Bên cho vay	Thời hạn vay	Số dư (VND)	Hình thức đảm bảo
Công ty Cổ phần Đầu tư Thành Thành Công	Theo từng lần giải ngân	22.280.000.000	Tin chấp
Công ty Cổ phần Khu công nghiệp Thành Thành Công	Từ 25/6/2024 đến 25/6/2025	183.117.386.180	Tin chấp
Công ty Cổ phần Khai thác và Quản lý Khu công nghiệp Đặng Huỳnh	Từ 26/12/2024 đến 26/12/2025	226.335.000.000	Tin chấp
Công ty Cổ phần Đầu tư Hạ tầng Cụm Công nghiệp Tân Hội	Từ 13/12/2024 đến 13/6/2025	11.560.000.000	Tin chấp
Bà Huỳnh Bích Ngọc	Tự động tái tục	16.666.500.000	Tin chấp

Các khoản vay từ các bên liên quan trên có lãi suất dao động từ 7%/năm đến 13%/năm (tại ngày 31 tháng 12 năm 2023: từ 8%/năm đến 13%/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 2024

Mẫu số B 09 – DN/HN

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

22. 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 01/2025 đến 12/2025	198.401.638.562	- Tiền gửi có kỳ hạn của Công ty và quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại quận Tân Phú, thành phố Hồ Chí Minh của một bên liên quan; - Thửa đất tại ấp Suối Lớn, xã Dương Tơ, thành phố Phú Quốc, tỉnh Kiên Giang thuộc sở hữu của một bên thứ ba.
	Từ 24/11/2024 đến 24/11/2025	9.932.369.633	Hợp đồng tiền gửi có kỳ hạn của Tập đoàn.
	Tháng 2/2036	334.937.177.264	Quyền sử dụng đất, công trình xây dựng và toàn bộ tài sản gắn liền với đất, các bất động sản và quyền tài sản hình thành trong tương lai tại dự án Trung tâm Cao ốc Phúc hợp Nguyễn Kim của Tập đoàn
Ngân hàng TMCP Phát Triển Tp. HCM (*)	Tháng 1/2025	2.923.717.510	Thửa đất số 523, tờ bản đồ số 40, phường Phú Thuận, quận 7, thành phố Hồ Chí Minh thuộc sở hữu của một bên thứ ba.
Ngân hàng TMCP Công Thương Việt Nam		23.927.234.267	Quyền sử dụng đất. Quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất tại huyện Cần Giuộc, tỉnh Long An của một bên liên quan.
Ngân hàng TMCP Nam Á	Từ 09/2024 đến 09/2031	94.980.440.971	Quyền và lợi ích được hưởng từ quyền bồi thường, giải phóng một bằng để thực hiện dự án tại quận 5 của Tập đoàn và cổ phiếu của một bên liên quan.

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 2024

Mẫu số B 09 – DN/HN

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

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 06/2020 đến 10/2030	1.021.309.151.562	Quyền sử dụng đất; tài sản hình thành trong tương lai phát sinh từ Hợp đồng thuê đất tại dự án Trung Tâm Thương mại TTC Plaza Đức Trọng thuộc sở hữu của một bên thứ ba; cổ phần của một bên thứ ba; quyền sử dụng đất tại xã Dương Tơ, huyện Phú Quốc, tỉnh Kiên Giang thuộc sở hữu của một bên liên quan. Bất động sản thuộc dự án Khu phức hợp Vịnh Đám, huyện Phú Quốc, tỉnh Kiên Giang thuộc sở hữu của một bên liên quan.
	Từ 11/2023 đến 11/2028	110.000.000.000	Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại ấp Suối Lớn, xã Dương Tơ, thành phố Phú Quốc, tỉnh Kiên Giang.
Ngân hàng TMCP An Bình			

Các khoản vay từ các Ngân hàng TMCP trên có lãi suất dao động từ 4,4%/năm đến 11,7%/năm (tại ngày 31 tháng 12 năm 2023: từ 5,05%/năm đến 13%/năm).

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

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

22. Vay và nợ thuê tài chính (tiếp theo)
(5) Thuyết minh chi tiết trái phiếu

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

V.23. 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
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023							
Số dư đầu năm trước	3.956.617.750.000	333.103.781.211	156.557.329.395	24.890.292.522	391.519.407.503	205.337.742.497	5.068.026.303.128
Lợi nhuận trong năm	-	-	-	-	8.718.697.546	6.703.682.780	15.422.380.326
Cổ tức cho NCI	-	-	-	-	-	(148.081.800)	(148.081.800)
Thay đổi phần sở hữu của công ty mẹ trong tài sản thuần của công ty con	-	-	-	-	5.814.157.854	36.035.842.146	41.850.000.000
Số dư cuối 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
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024							
Số dư đầu năm nay	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)
Cổ tức cho NCI	-	-	-	-	-	(2.169.441.620)	(2.169.441.620)
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
Số dư cuối 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

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

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 2024

Mẫu số B 09 – DN/HN

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

23. Vốn chủ sở hữu

b. Các giao dịch về vốn với các chủ sở hữu
và phân phối cổ tức, chia lợi nhuận

	Năm 2024	Năm 2023
Vốn góp của chủ sở hữu	4.305.950.360.000	3.956.617.750.000
Vốn góp đầu năm	3.956.617.750.000	3.956.617.750.000
Vốn góp tăng trong năm	349.332.610.000	-
Vốn góp cuối năm	4.305.950.360.000	3.956.617.750.000
Cổ tức, lợi nhuận đã chia	-	-

c. Cổ phiếu

	31/12/2024	01/01/2024
Số lượng cổ phiếu được phép phát hành	430.595.036	395.661.775
Số lượng cổ phiếu đã bán ra công chúng	430.595.036	395.661.775
Cổ phiếu phổ thông	430.595.036	395.661.775
Số lượng cổ phiếu đang lưu hành	430.595.036	395.661.775
Cổ phiếu phổ thông	430.595.036	395.661.775
Mệnh giá cổ phiếu đang lưu hành: đồng Việt Nam/cổ phiếu.	10.000	10.000

24. Các khoản mục ngoài Bảng cân đối kế toán

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

VI. THÔNG TIN BỔ SUNG 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 2024	Năm 2023
Doanh thu từ dịch vụ cho thuê	102.179.134.649	111.482.944.193
Doanh thu từ dịch vụ bất động sản	120.811.517.772	154.116.626.770
Doanh thu từ dịch vụ xây dựng	27.825.584.039	4.551.525.000
Doanh thu từ chuyển nhượng bất động sản	427.756.886.286	34.570.903.862
Doanh thu từ bán hàng hóa	104.086.335.492	49.316.827.135
Doanh thu từ dịch vụ khác	17.507.001.612	17.235.941.091
Cộng	800.166.459.850	371.274.768.051

2. Các khoản giảm trừ doanh thu

	Năm 2024	Năm 2023
Hàng bán bị trả lại	-	18.181.820
Giảm giá hàng bán	1.049.691.125	54.559.136
Cộng	1.049.691.125	72.740.956

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 2024

Mẫu số B 09 – DN/HN

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

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

	Năm 2024	Năm 2023
Doanh thu thuần từ dịch vụ cho thuê	102.179.134.649	111.482.944.193
Doanh thu thuần từ dịch vụ bất động sản	120.811.517.772	154.116.626.770
Doanh thu thuần từ dịch vụ xây dựng	27.825.584.039	4.551.525.000
Doanh thu thuần từ chuyển nhượng bất động sản	427.756.886.286	34.570.903.862
Doanh thu thuần từ bán hàng hóa	103.036.644.367	49.244.086.179
Doanh thu thuần từ dịch vụ khác	17.507.001.612	17.235.941.091
Cộng	799.116.768.725	371.202.027.095

4. Giá vốn hàng bán

	Năm 2024	Năm 2023
Giá vốn từ dịch vụ cho thuê	65.371.202.319	48.721.149.769
Giá vốn từ dịch vụ bất động sản	101.758.704.113	118.382.743.138
Giá vốn từ dịch vụ xây dựng	25.610.077.954	3.595.144.049
Giá vốn từ chuyển nhượng bất động sản	543.964.305.627	31.120.922.096
Giá vốn từ bán hàng hóa	104.058.949.715	43.411.522.602
Giá vốn từ dịch vụ khác	7.707.092.765	18.783.420.845
Cộng	848.470.332.493	264.014.902.499

5. Doanh thu hoạt động tài chính

	Năm 2024	Năm 2023
Lãi tiền gửi	7.036.406.960	4.629.262.670
Lãi cho vay	130.874.708.190	124.879.784.450
Lãi từ hợp đồng hợp tác kinh doanh	87.252.114.570	131.221.393.217
Lãi chuyển nhượng vốn	235.565.337.461	83.030.210.851
Cổ tức, lợi nhuận được chia	17.100.987.200	-
Cộng	477.829.554.381	343.760.651.188

6. Chi phí tài chính

	Năm 2024	Năm 2023
Chi phí lãi vay	303.551.771.148	304.520.436.107
Lỗ từ hoạt động đầu tư	70.918.855	3.112.502.442
Phân chia lợi nhuận hợp tác kinh doanh	5.136.964.925	2.794.482.331
(Hoán nhập)/ dự phòng tổn thất đầu tư tài chính	841.333.216	(24.367.565.865)
Chi phí tài chính khác	2.299.977.193	19.038.508.102
Cộng	311.900.965.337	305.098.363.117

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

a. Chi phí bán hàng

	Năm 2024	Năm 2023
Chi phí nhân viên	7.721.855.419	9.219.819.364
Chi phí môi giới, quảng cáo	10.187.482.991	9.826.819.394
Chi phí dịch vụ mua ngoài	681.662.705	1.760.176.471
Chi phí bằng tiền khác	163.747.399	1.399.081.861
Cộng	18.754.748.514	22.205.897.090

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 2024

Mẫu số B 09 – DN/HN

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

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

a. Chi phí quản lý doanh nghiệp

	Năm 2024	Năm 2023
Chi phí nhân viên	21.452.271.827	28.506.026.196
Chi phí đồ dùng văn phòng	172.003.749	560.622.605
Chi phí khấu hao tài sản cố định	6.444.151.474	7.239.356.407
Dự phòng/(Hoàn nhập) dự phòng phải thu khó đòi	(10.278.836.007)	20.444.990.576
Chi phí dịch vụ mua ngoài	22.702.195.485	33.263.953.919
Chi phí bằng tiền khác	3.541.871.025	5.187.946.211
Phân bổ lợi thế thương mại	13.484.123.239	13.484.123.239
Cộng	57.517.780.792	108.687.019.153

8. Thu nhập khác

	Năm 2024	Năm 2023
Thu nhập từ các khoản ủy thác đầu tư	15.120.033.160	-
Thu nhập từ phạt vi phạm hợp đồng	553.455.126	26.578.016.239
Thu nhập từ thanh lý công cụ, dụng cụ	403.270.689	120.040.251
Thu nhập từ thanh lý tài sản cố định	261.224.070	-
Các khoản thu nhập khác	404.103.893	219.025.979
Cộng	16.742.086.938	26.917.082.469

9. Chi phí khác

	Năm 2024	Năm 2023
Tiền phạt vi phạm hành chính	9.667.635.948	9.357.274.070
Tiền bồi thường do vi phạm hợp đồng	2.016.276.381	14.886.746.312
Lỗi thanh lý công cụ, dụng cụ	18.480.000	-
Các khoản chi phí khác	1.358.101.283	291.200.521
Cộng	13.060.493.612	24.535.220.903

10. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành

	Năm 2024	Năm 2023
Công ty Cổ phần Địa ốc Sài Gòn Thương Tín	15.548.466.308	(4.194.643.503)
Công ty TNHH MTV Kinh doanh Dịch vụ Địa ốc Sài Gòn Thương Tín	260.140.605	576.084.008
Công ty TNHH Dịch vụ Quản lý Bất động sản Sài Gòn Thương Tín	1.477.386.878	3.670.340.234
Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Bất động sản Đông Sài Gòn	62.028.385	(372.816.486)
Công ty Cổ phần Thương Tín Tàu Cuốc	4.011.372.413	9.102.628.049
Công ty Cổ phần Mai Lan	8.440.406	(936.805.237)
Công ty TNHH Thương Tín - CJ Cầu Tre	4.123.712.281	2.309.097.349
Công ty Cổ phần Đầu tư Kinh doanh Bất động sản Hùng Anh Năm	178.014.473	197.078.613
Công ty Cổ phần Thương Mại Nguyễn Kim Đà Nẵng	197.633.551	1.294.752
Các công ty Con khác	-	82.198.361
Cộng	25.867.195.300	10.434.456.140

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 2024

Mẫu số B 09 – DN/HN

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

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 độ trong kỳ này với kỳ trước như sau:

Khoản mục	Bảng cân đối kế toán hợp nhất		Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất	
	31/12/2024	01/01/2024	Năm 2024	Năm 2023
Tài sản thuế thu nhập hoãn lại				
Lợi nhuận chưa thực hiện trong Tập đoàn	-	-	-	12.015.390.787
Dự phòng đầu tư vào các Công ty con, Công ty liên kết của Tập đoàn	-	-	-	5.123.366.333
Lỗi còn kết chuyển bù trừ với thu nhập chịu thuế trong tương lai của Tập đoàn	-	-	-	1.827.528.402
Thuế thu nhập hoãn lại phải trả	(84.082.582.839)	(80.540.511.167)	3.542.071.672	2.520.303.014
Lợi nhuận chưa thực hiện trong Tập đoàn	30.388.974.443	25.746.204.803	(4.642.769.640)	-
Dự phòng đầu tư vào các Công ty con, Công ty liên kết của Tập đoàn	(13.310.527.169)	(10.190.181.909)	3.120.345.260	-
Chênh lệch giá trị hợp lý trong hợp nhất kinh doanh	(101.161.030.113)	(101.161.030.113)	-	-
Lỗi còn kết chuyển bù trừ với thu nhập chịu thuế trong tương lai của Tập đoàn	-	5.064.496.052	5.064.496.052	-
Chi phí phát hành trái phiếu (Tàu Cuốc)	-	-	-	2.520.303.014
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại trong năm			3.542.071.672	(9.495.087.773)

12. Lãi cơ bản trên cổ phiếu

	Năm 2024	Năm 2023
Lợi nhuận kế toán sau thuế thu nhập doanh nghiệp	2.936.733.122	8.718.697.546
Các khoản điều chỉnh tăng hoặc giảm	-	-
Lợi nhuận hoặc lỗ phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông	2.936.733.122	8.718.697.546
Cổ phiếu phổ thông đang lưu hành bình quân trong năm	397.287.319	395.661.775
Lãi cơ bản trên cổ phiếu	7	22

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

Mẫu số B 09 – DN/HN

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

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

13. Lãi suy giảm trên cổ phiếu	Năm 2024	Năm 2023
Lợi nhuận hoặc lỗ phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông	2.936.733.122	8.718.697.546
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 (*)	2.936.733.122	8.718.697.546
Cổ phiếu phổ thông đang lưu hành bình quân trong năm	397.287.319	395.661.775
Cổ phiếu phổ thông đang lưu hành bình quân trong kỳ sau khi đã điều chỉnh các yếu tố suy giảm	397.287.319	395.661.775
Lãi suy giảm trên cổ phiếu	7	22
(*) Không có tác động nào làm suy giảm các cổ phiếu phổ thông vào ngày 31/12/2024.		

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 2024 và ngày 31 tháng 12 năm 2023.

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

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

Rủi ro lãi suất

Rủi ro lãi suất là rủi ro mà giá trị hợp lý hoặc các luồng tiền trong tương lai của một công cụ tài chính sẽ biến động theo những thay đổi của lãi suất thị trường. Rủi ro thị trường do thay đổi lãi suất của 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
BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Mẫu số B 09 – DN/HN

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

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

1. Rủi ro thị trường (tiếp theo)

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 2024		
VND	+100	(16.930.615.179)
VND	-100	16.930.615.179
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023		
VND	+100	2.309.590.435
VND	-100	(2.309.590.435)

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 để 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 giám 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 giám 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.

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

Mẫu số B 09 – DN/HN

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

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

2. Rủi ro tín dụng (tiếp theo)

Phải thu từ hợp đồng hợp tác kinh doanh

Tập đoàn giám 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.

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 2024	Dưới 1 năm	Từ 1-5 năm	Trên 5 năm	Tổng cộng
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
Ngày 31 tháng 12 năm 2023				
Các khoản vay và nợ	1.617.119.240.718	680.302.802.550	696.387.033.144	2.993.809.076.412
Phải trả người bán	283.363.914.131	-	-	283.363.914.131
Các khoản phải trả, phải nộp khác và chi phí phải trả	1.081.503.768.087	173.187.975.679	-	1.254.691.743.766
Cộng	2.981.986.922.936	853.490.778.229	696.387.033.144	4.531.864.734.309

Tập đoàn cam kết 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, hợp đồng mua bán nhà phố của Tập đoàn để cầm cố, thế chấp các khoản vay ngắn hạn và vay dài hạn từ các Ngân hàng (xem thuyết minh số V.22 – 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 các khoản vay ngắn hạn và vay dài hạn từ các Ngân hàng (xem thuyết minh số V.22 – Vay và nợ thuê tài chính).

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

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

Mẫu số B 09 – DN/HN

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

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

VIII. THÔNG TIN BỔ SUNG 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

	31/12/2024	01/01/2024
Giá trị khoản tiền gửi ngân hàng	23.403.522.221	74.721.870.474
Cộng	23.403.522.221	74.721.870.474

2. Số tiền đi vay thực thu trong năm

	Năm 2024	Năm 2023
Tiền thu từ đi vay theo kế ước thông thường	3.429.360.243.994	2.255.718.339.927

3. Số tiền đã thực trả gốc vay trong năm

	Năm 2024	Năm 2023
Tiền trả nợ gốc vay theo kế ước thông thường	2.746.426.355.485	1.169.970.089.974
Tiền trả nợ gốc thuê tài chính	865.688.815	1.287.466.704

IX. NHỮNG THÔNG TIN KHÁC

1. Những khoản nợ tiềm tàng, khoản cam kết và những thông tin tài chính khác

Cam kết theo hợp đồng cho thuê hoạt động

Tập đoàn 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:

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

Cam kết theo hợp đồng thuê hoạt động

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

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

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.

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

Mẫu số B 09 – DN/HN

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

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

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

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

Ngoài các sự kiện phát sinh trên thì 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 kỳ 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
Công ty Cổ phần Đầu tư SVG (đã thoái vốn tại ngày 30/5/2024)	Công ty liên kết
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 Toàn Hải Ván	Bên liên quan khác
Công ty Cổ phần Du lịch Thành Thành Công	Bên liên quan khác
Bà Huỳnh Bích Ngọc	Chủ tịch HĐQT (miễn nhiệm ngày 23/4/2024)
Ông Nguyễn Thành Chương	Chủ tịch HĐQT (bổ nhiệm ngày 23/4/2024)
Ông Đặng Hồng Anh	Phó Chủ tịch HĐQT
Ông Võ Quốc Khánh	Thành viên (miễn nhiệm ngày 21/02/2025)
Ông Hoàng Mạnh Tiến	Thành viên HĐQT độc lập kiêm Thành viên UBKT (miễn nhiệm ngày 23/4/2024)
Bà Trần Diệp Phượng Nhi	Thành viên HĐQT kiêm Thành viên UBKT (miễn nhiệm ngày 23/4/2024)
Ông Phạm Trung Kiên	Thành viên HĐQT độc lập kiêm Thành viên UBKT (bổ nhiệm ngày 23/4/2024)
Ông Lê Quang Vũ	Thành viên HĐQT độc lập kiêm Thành viên UBKT (bổ nhiệm ngày 23/4/2024)
Ông Võ Thanh Lâm	Tổng Giám đốc (bổ nhiệm ngày 23/4/2024); Phó Tổng Giám đốc (bổ nhiệm ngày 05/02/2024 và miễn nhiệm vào ngày 23/4/2024)
Bà Đinh Thị Ngọc Trang	Phó Tổng Giám đốc (bổ nhiệm ngày 05/3/2024)
Bà Nguyễn Thị Nghi	Phó Tổng Giám đốc (bổ nhiệm ngày 24/8/2024)

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

Mẫu số B 09 – DN/HN

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

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

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

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

Các bên liên quan	Nội dung nghiệp vụ	Năm 2024	Năm 2023
Công ty Cổ phần May Tiến Phát	Thu hồi gốc cho vay	761.594.537.970	181.340.000.000
	Gốc cho vay	855.609.576.000	69.435.000.000
	Lãi cho vay	92.942.828.653	48.381.050.172
	Cung cấp dịch vụ	599.884.211	1.179.732.589
	Mua dịch vụ	2.244.842.132	1.122.876.906
	Chia cổ tức	1.558.884.620	88.851.000
	Thanh lý thuê mặt bằng	108.256.000.000	-
	Nhận chuyển nhượng cổ phần	165.742.600.000	-
	Lãi đi vay	-	126.141.372
	Trả trước mua hàng	-	895.788.239.504
Công ty Cổ phần Toàn Hải Ván	Mua hàng hoá	230.516.666.591	-
	Góp vốn HTKD	1.065.000.000.000	159.933.169.230
	Thu hồi vốn HTKD	98.076.923.075	-
	Lợi nhuận HTKD	79.057.541.056	63.984.895.341
	Hoàn trả vốn góp HTKD	353.700.000.000	-
	Gốc cho vay	-	51.000.000.000
	Thu hồi gốc cho vay	-	33.738.634.246
	Lãi cho vay	7.142.810.842	1.233.850.100
	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	29.110.000	14.327.000.000
	Thanh lý TSCĐ	16.969.698	-
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Long An – IDICO	Lãi trái phiếu	395.890.411	-
	Chi phí phát hành trái phiếu	33.154.567.075	-
	Thoái vốn	-	48.016.800.000
	Góp vốn HTKD	-	44.400.000.000
Công ty Cổ phần Đầu tư Thành Thành Công	Lãi phạt vi phạm hợp	-	21.137.765.084
	Gốc đi vay	99.500.000.000	168.600.000.000
	Hoàn trả gốc đi vay	349.920.000.000	72.100.000.000
	Lãi đi vay	30.619.301.932	3.905.849.315
	Lãi cho vay	860.350.686	425.473.973
	Mua dịch vụ	3.537.642.000	6.804.496.000
	Cung cấp dịch vụ	1.372.096.818	38.100.000

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 2024

Mẫu số B 09 – DN/HN

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

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

Các bên liên quan	Nội dung nghiệp vụ	Năm 2024	Năm 2023
Công ty Cổ phần Khu công nghiệp Thành Thành Công	Cổ tức được chia	5.970.987.200	-
	Cung cấp dịch vụ	28.388.492.451	-
	Mua dịch vụ	14.981.904	-
	Gốc đi vay	376.300.000.000	-
	Hoàn trả gốc đi vay	243.182.613.820	-
	Lãi đi vay	11.998.847.868	-
	Thanh lý công cụ, dụng cụ	14.848.000	-
	Chuyển nhượng quyền sử dụng đất	160.000.000.000	-
Công ty Cổ phần Khai thác và Quản lý Khu Công nghiệp Đặng Huỳnh	Cung cấp dịch vụ	29.266.810.000	-
	Gốc đi vay	753.100.000.000	-
	Hoàn trả gốc đi vay	480.665.000.000	-
	Lãi đi vay	11.500.618.137	-
	Hoàn trả vốn gốc HTKD	25.223.000.000	-
	Lợi nhuận HTKD	2.563.603.383	-
	Mua dịch vụ	5.606.799.000	-
	Thanh lý công cụ, dụng cụ	40.256.000	-
	Thanh lý tài sản cố định	880.000.000	-
	Thu hồi vốn góp HTKD	25.223.000.000	-
	Nhà nước trả trước	11.213.598.000	-
Công ty Cổ phần Du lịch Thành Thành Công	Mua dịch vụ	670.847.046	-
	Cung cấp dịch vụ	4.622.601.302	-
	Gốc đi vay	25.200.000.000	-
	Hoàn trả gốc đi vay	13.640.000.000	-
	Lãi đi vay	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	4.388.829.990	-
Công ty Cổ phần Công nghiệp Phụ trợ S&D	Cung cấp dịch vụ	5.764.737.000	-
	Thu trước	11.529.474.000	-
Ông Đặng Hồng Anh	Mua dịch vụ	637.296.000	-
Bà Huỳnh Bích Ngọc	Lãi đi vay	1.944.272.795	1.324.894.705

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 2024

Mẫu số B 09 – DN/HN

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

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

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

Phải thu khách hàng	Nội dung nghiệp vụ	31/12/2024	01/01/2024
Công ty Cổ phần May Tiến Phát	Thanh lý khoản đầu tư	-	207.540.000.000
Công ty Cổ phần Toàn Hải Vân	Cung cấp dịch vụ	32.857.616.285	33.719.844.348
	Cung cấp dịch vụ	1.483.014.147	3.508.021.707
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	18.260.000.000	-
Công ty Cổ phần Công nghệ Phụ trợ S&D	Cung cấp dịch vụ	3.000.000.000	-
Công ty TNHH Du lịch Thành Thành Công Lâm Đồng	Cung cấp dịch vụ	-	1.900.000.000
Công ty Cổ phần Đầu Tư Thành Thành Công	Cung cấp dịch vụ	3.834.000	-
Cộng		69.010.192.311	246.667.866.055
Trả trước cho người bán		31/12/2024	01/01/2024
Công ty Cổ phần Toàn Hải Vân	Mua nhà phố	20.799.000.000	331.849.590.690
	Nhận chuyển nhượng QSDĐ	145.481.128.568	145.481.128.568
Công ty Cổ phần May Tiến Phát	Mua hàng và dịch vụ	2.974.941.281	2.974.941.281
Bà Huỳnh Bích Ngọc	Mua hàng và dịch vụ	1.911.437.500	1.911.437.500
Cộng		171.166.507.349	482.217.098.039
Phải thu về cho vay		31/12/2024	01/01/2024
Công ty Cổ phần May Tiến Phát	Cho vay	1.073.399.038.030	986.184.000.000
Công ty Cổ phần Đầu tư Thành Thành Công	Cho vay	8.580.000.000	8.580.000.000
Cộng		1.081.979.038.030	994.764.000.000

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

Mẫu số B 09 – DN/HN

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

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

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

Phải thu khác	Nội dung nghiệp vụ	31/12/2024	01/01/2024
Công ty Cổ phần May Tiến Phát	Thanh lý thuê mặt bằng	102.251.188.544	-
	Lãi hợp tác kinh doanh	151.405.428.533	423.380.961.423
Công ty Cổ phần Toàn Hải Vân	Lãi hợp tác kinh doanh	694.707.060	87.003.731.823
	Vốn góp hợp tác kinh doanh	1.320.000.000.005	726.392.307.695
Công ty Cổ phần Đầu tư Thành Thành Công	Lãi cho vay	2.992.632.303	2.132.281.617
Công ty Cổ phần Khai thác và Quản lý Khu công nghiệp Đặng Huỳnh	Lãi hợp tác kinh doanh	1.868.933.000	-
Công ty Cổ phần Xây dựng Thương mại và Xuất nhập khẩu Thái Tôn	Ký quỹ, ký cược	154.723.527.011	-
Công ty Cổ phần Đầu tư SVG	Khác	-	20.000.000
Công ty Cổ phần Thành Thành Nam	Bán hàng và dịch vụ	-	793.510.718
Bà Huỳnh Bích Ngọc	Bán hàng và dịch vụ	-	1.911.437.500
Cộng		1.733.936.416.456	1.241.634.230.776
Phải trả người bán	Nội dung nghiệp vụ	31/12/2024	01/01/2024
Công ty Cổ phần Toàn Hải Vân	Mua nhà phố thương mại	(42.965.511.992)	(34.338.118.200)
Công ty TNHH Du lịch TTC	Mua dịch vụ	-	(31.350.000.000)
Công ty Cổ phần Đầu tư Thành Thành Công	Mua hàng và dịch vụ	(26.305.201.867)	(28.158.374.867)
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	(416.655.000)	-
Công ty Cổ phần Thành Thành Nam	Mua hàng và dịch vụ	-	(3.864.309.510)
Ông Đặng Hồng Anh	Mua dịch vụ	(110.605.090)	-
Cộng		(69.798.469.513)	(97.710.802.577)

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

Mẫu số B 09 – DN/HN

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

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

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

Người mua trả tiền trước	Nội dung nghiệp vụ	31/12/2024	01/01/2024
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 May Tiến Phát	Bán hàng và dịch vụ	(20.000.000.000)	(20.000.000.000)
Cộng		(219.829.642.084)	(219.829.642.084)
Phải trả khác		31/12/2024	01/01/2024
Công ty Cổ phần Toàn Hải Vân	Được chi hộ	(139.856.014.647)	(139.856.014.647)
	Khác	(1.324.358.747)	(4.143.211.518)
Công ty Cổ phần Khu công nghiệp Thành Thành Công	Lãi vay	(2.348.857.052)	(4.293.150.688)
Công ty Cổ phần Đầu tư Thành Thành Công	Lãi vay	(65.046.392.075)	(51.076.972.336)
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)	-
Công ty Cổ phần Thành Thành Nam	Lãi vay	-	(689.582.465)
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 nghi p Tân Hội	Lãi vay	(212.439.450)	-
Công ty Cổ phần May Tiến Phát	Khác	(838.184.620)	(59.230.800)
Cộng		(224.128.519.893)	(200.118.162.454)
Các khoản vay và nợ		31/12/2024	01/01/2024
Công ty Cổ phần Đầu tư Thành Thành Công	Vay	(22.280.000.000)	(272.700.000.000)
Công ty Cổ phần Khu công nghiệp Thành Thành Công	Vay	(183.117.386.180)	(50.000.000.000)
Công ty Cổ phần Thành Thành Nam (*)	Vay	-	(5.000.000.000)
Công ty Cổ phần Khai thác Và Quản lý Khu công nghiệp Đặng Huỳnh	Vay	(226.335.000.000)	-
Công ty Cổ phần Đầu tư Hạ tầng Cụm Công nghiệp Tân Hội	Vay	(11.560.000.000)	-
Bà Huỳnh Bích Ngọc	Vay	(16.666.500.000)	(16.666.500.000)
Cộng		(459.958.886.180)	(344.366.500.000)

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

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 2024

Mẫu số B 09 – DN/HN

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

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

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

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

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

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

4. 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 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)

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 2024

Mẫu số B 09 – DN/HN

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

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

b. Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023

Bộ phận	Doanh thu thuần	Giá vốn	Lãi gộp
Dịch vụ cho thuê	111.482.944.193	48.721.149.769	62.761.794.424
Kinh doanh bất động sản	154.116.626.770	118.382.743.138	35.733.883.632
Chuyển nhượng bất động sản	34.570.903.862	31.120.922.096	3.449.981.766
Dịch vụ xây dựng	4.551.525.000	3.595.144.049	956.380.951
Bán hàng hoá	49.244.086.179	43.411.522.602	5.832.563.577
Dịch vụ khác	17.235.941.091	18.783.420.845	(1.547.479.754)
Cộng	371.202.027.095	264.014.902.499	107.187.124.596

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 31 tháng 3 năm 2025		





BÁO CÁO THƯỜNG NIÊN 2024





CÔNG TY CỔ PHẦN ĐỊA ỐC SÀI GÒN THƯƠNG TÍN

253 Hoàng Văn Thụ, Phường 2, Quận Tân Bình, TP.HCM

Điện thoại: (028) 3824 9988 Fax: (028) 3824 9977

info@ttcland.vn