

SAIGONRES GROUP

42 Năm  
1983 - 2025

PHÁT TRIỂN BỀN VỮNG

# BÁO CÁO THƯỜNG NIÊN NĂM 2024



## TỔNG CÔNG TY CỔ PHẦN ĐỊA ỐC SÀI GÒN

TRỤ SỞ: CAO ỐC 63-65 ĐIỆN BIÊN PHỦ, PHƯỜNG 2, QUẬN BÌNH THẠNH, THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH

ĐIỆN THOẠI: (028) 38 40 55 50

WEBSITE: SAIGONRESGROUP.COM.VN

FANPAGE: FACEBOOK.COM/SAIGONRESGROUP

EMAIL: INFO@SAIGONRES.COM.VN

# NỘI DUNG

## I. Tổng quan về Tổng Công ty

1. Thông tin khái quát.
2. Thông điệp từ Chủ tịch Hội đồng Quản trị.
3. Những con số ấn tượng năm 2024.
4. Sự kiện nổi bật năm 2024.
5. Những cột mốc quan trọng trên hành trình phát triển.
6. Ngành nghề và địa bàn kinh doanh.
7. Đội ngũ lãnh đạo.
8. Định hướng phát triển.
9. Công ty con, công ty liên kết.

## II. Báo cáo tình hình kinh doanh trong năm 2024

1. Kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh năm 2024.
2. Tổ chức và nhân sự.
3. Tình hình đầu tư, tình hình thực hiện các dự án.
4. Tóm tắt về tình hình tài chính.
5. Cơ cấu cổ đông, thay đổi vốn đầu tư của Chủ sở hữu.

## III. Báo cáo phát triển bền vững

1. Thông điệp phát triển bền vững.
2. Đánh giá các vấn đề trọng yếu trong tham chiếu với bộ tiêu chuẩn GRI.
3. Thị trường vốn xanh.

## IV. Báo cáo và đánh giá của Ban Tổng Giám đốc

1. Đánh giá kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh trong năm 2024.
2. Tình hình tài chính.
3. Những cải tiến về cơ cấu tổ chức và chính sách quản lý.
4. Đánh giá liên quan đến người lao động.
5. Đánh giá liên quan đến trách nhiệm đối với cộng đồng.
6. Giải trình của Ban Tổng Giám đốc đối với ý kiến kiểm toán.
7. Kế hoạch phát triển năm 2025.

## V. Báo cáo và đánh giá của Hội đồng Quản trị

1. Đánh giá của Hội đồng Quản trị về các mặt hoạt động của Tổng Công ty.
2. Đánh giá của Hội đồng Quản trị về hoạt động của Ban Tổng Giám đốc.
3. Các kế hoạch, định hướng của Hội đồng Quản trị.

## VI. Báo cáo Quản trị công ty

1. Hội đồng Quản trị.
2. Ban kiểm soát.
3. Các giao dịch, thù lao và các khoản lợi ích của HĐQT, Ban Tổng Giám đốc, Ban Kiểm soát.
4. Quản trị rủi ro.

## VII. Báo cáo tài chính năm 2024

1. Ý kiến của kiểm toán.
2. Báo cáo tài chính hợp nhất đã được kiểm toán.

# I. TỔNG QUAN VỀ TỔNG CÔNG TY

## 1. THÔNG TIN KHÁI QUÁT

Tên Công ty:  
**CÔNG TY CỔ PHẦN TỔNG CÔNG TY CỔ PHẦN ĐỊA ỐC SÀI GÒN**

Tên tiếng Anh: Saigon Real Estate Group Joint Stock Company

Tên viết tắt: **SAIGONRES GROUP, SGR.**

Giấy CNĐKKD: 0301899038 do Sở Kế hoạch và Đầu tư TP. HCM cấp, thay đổi lần thứ 17 ngày 17 tháng 02 năm 2025.

Vốn điều lệ: 600 tỷ đồng.

Vốn chủ sở hữu: 975 tỷ đồng.

Trụ sở chính: 63 – 65 Điện Biên Phủ, P. 2, Q. Bình Thạnh, Tp.HCM.

Mã cổ phiếu: **SGR**

Điện thoại: (028) 38 40 55 50

Website: saigonres.com.vn

Email: Info@saigonres.com.vn

Fanpage: Facebook.com/SAIGONRESGROUP

### **TÂM NHÌN**

Trở thành một trong các doanh nghiệp đa ngành hàng đầu Việt Nam. Cung cấp đa loại hình sản phẩm - dịch vụ bất động sản đạt chất lượng cao.

### **SỨ MỆNH**

Không chỉ kiến tạo lên nhiều khu dân cư đạt chất lượng công trình cao mà còn đem lại môi trường sống xanh, tiện ích, an toàn cho cư dân và lợi nhuận tối ưu cho đối tác, nhà đầu tư.

### **GIÁ TRỊ CỐT LÕI**

Sáng tạo, chần chu trong từng chi tiết nhỏ.

Phục vụ khách hàng tận tâm, nhanh chóng và chính xác.

Với tinh thần hợp tác và cầu thị, Saigonres Group mong muốn cùng các đối tác kiến tạo sự phát triển thịnh vượng.



## THÔNG ĐIỆP TỪ CHỦ TỊCH HĐQT

Kính gửi Quý đối tác khách hàng, Quý cổ đông cùng toàn thể Cán bộ nhân viên Tổng Công ty Cổ phần Địa ốc Sài Gòn.

Năm 2024 là một năm đầy tự hào, đánh dấu chặng đường 40 năm hình thành, xây dựng và phát triển bền vững của Tổng Công ty Cổ phần Địa ốc Sài Gòn. Đây cũng là một năm đầy biến động đối với các doanh nghiệp Việt Nam, đặc biệt là trong lĩnh vực bất động sản. Song, với tinh thần kiên cường và quyết tâm không ngừng đổi mới, Chúng ta đã vững vàng vượt qua mọi thách thức, duy trì hoạt động kinh doanh ổn định, mở rộng đầu tư và chăm lo đời sống CBNV, luôn hoàn thành trách nhiệm với Nhà nước và các cổ đông. Những thành quả đạt được trong năm qua chính là minh chứng rõ nét cho sức mạnh nội tại và khả năng thích ứng linh hoạt của Tổng Công ty.

Bước vào năm 2025, thị trường bất động sản được kỳ vọng sẽ có những dấu hiệu hồi phục, mặc dù vẫn tiềm ẩn nhiều kịch bản khó dự đoán. Để tiếp tục phát triển bền vững và hoàn thành các mục tiêu dài hạn, tôi kêu gọi toàn thể CBNV hãy tiếp tục tin tưởng vào chiến lược và định hướng của Hội đồng Quản trị. Bên cạnh đó, tôi tin rằng tập thể Tổng Công ty sẽ không ngừng chủ động, sáng tạo nắm bắt cơ hội, sẵn sàng thích ứng linh hoạt trước mọi thách thức và tăng tốc quyết liệt, phấn đấu hơn nữa để hoàn thành kế hoạch sản xuất kinh doanh năm 2025. Sự năng động và nhiệt huyết của từng CBNV sẽ là điều kiện thúc đẩy Tổng Công ty đạt được những thành công mới, nâng cao uy tín và khẳng định vị thế trên thị trường bất động sản.

Một lần nữa, thay mặt HĐQT – Ban Lãnh đạo Tổng Công ty, Tôi xin gửi lời cảm ơn đến toàn thể Quý cổ đông, nhà đầu tư, đối tác, khách hàng và tập thể CBNV Tổng Công ty đã luôn tin tưởng, đồng hành, hỗ trợ cùng Tổng Công ty để có được những thành tựu đáng tự hào trong thời gian qua. Tôi hi vọng các quý vị sẽ tiếp tục ủng hộ Tổng Công ty trên chặng đường phát triển. Kính chúc quý vị cùng gia đình lời chúc **"An Khang, thịnh vượng, hạnh phúc và tràn đầy năng lượng tích cực"**.

Thay mặt Ban Lãnh đạo.

CHỦ TỊCH HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

PHẠM THU



## NĂM 2024 QUA NHỮNG CON SỐ ẢNH HƯỞNG



## LOGO CÔNG TY THÀNH VIÊN



## 4. SỰ KIỆN NỔI BẬT NĂM 2024

01.



**04/03/2024:** Tổ chức Lễ Kỷ niệm 40 năm thành lập Tổng Công ty Cổ phần Địa ốc Sài Gòn.



02

**Tháng 03/2024:** Tổng Công ty chính thức nắm giữ khu đất vàng tại đường Trần Nãi, Phường An Khánh, TP. Thủ Đức.

03.



**26/04/2024:** Tổ chức thành công Đại hội đồng cổ đông thường niên năm tài chính 2023.





.04

**05/06/2024:** Dự án khu nhà ở Sài Gòn An Phú được chấp thuận chủ trương đầu tư đồng thời chấp nhận nhà đầu tư đối với Công ty TNHH Kinh doanh Bất động sản Sài Gòn – Thành viên của Tổng Công ty.



05.

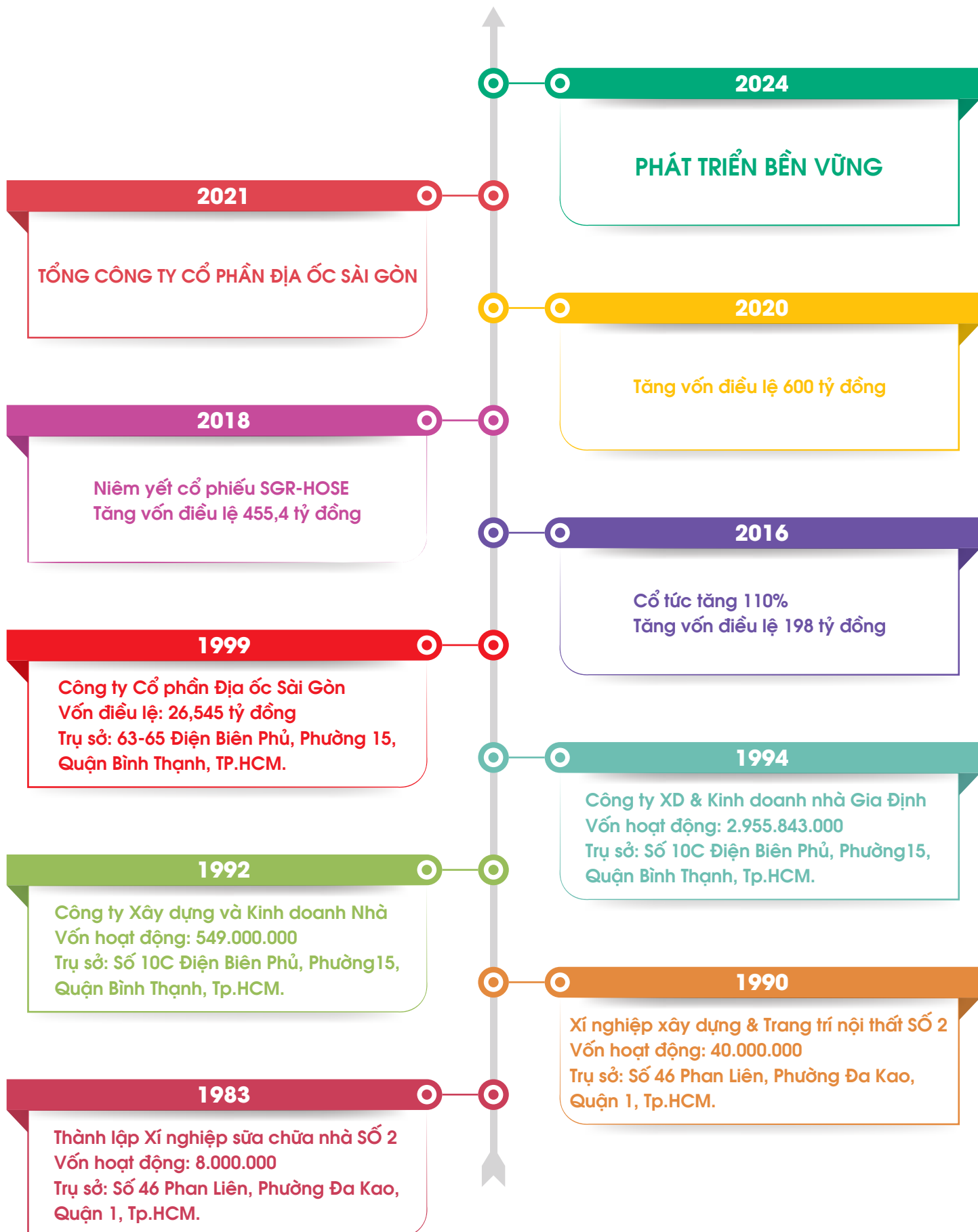
**10/10/2024:** Tổng Công ty nhận giấy khen doanh nghiệp điển hình đã có thành tích "Kinh doanh giỏi – Vận động khéo" năm 2024 do UBND quận Bình Thạnh tuyên dương khen tặng.



.06

**06/11/2024:** Tổng Công ty được chấp thuận là nhà đầu tư của dự án Khu đô thị Nam Tiến 2 tại phường Nam Tiến, thành phố Phổ Yên, tỉnh Thái Nguyên theo quyết định số 2718/QĐ-UBND của UBND tỉnh Thái Nguyên.

## 5. NHỮNG CỘT MỐC QUAN TRỌNG TRÊN HÀNH TRÌNH PHÁT TRIỂN



Từ một doanh nghiệp xây dựng Nhà nước được thành lập năm 1983 trong nền kinh tế bao cấp. Hơn 40 năm, với ý chí, sự tận tâm của Ban Lãnh đạo Tổng Công ty trong công tác điều hành cùng sự gắn bó nỗ lực cống hiến của toàn thể CBNV, Tổng Công ty Cổ phần Địa ốc Sài Gòn đã ghi riêng một trang lịch sử **"HÌNH THÀNH, XÂY DỰNG VÀ PHÁT TRIỂN BỀN VỮNG"**.

### TRƯỚC CỔ PHẦN (1983 - 1999):

- ❖ **1983:** Thành lập Xí nghiệp xây dựng Nhà nước với vốn điều lệ ban đầu là 8 triệu đồng. Lĩnh vực hoạt động cốt lõi là xây dựng.
- ❖ **1985:** Với chủ trương cởi trói cho Doanh nghiệp Nhà nước. Công ty tiên phong vào lĩnh vực xây dựng, kinh doanh nhà bằng hình thức tự đầu tư, liên doanh, liên kết.
- ❖ **1990:** Xây dựng chung cư đầu tiên cho người có thu nhập thấp tại khu vực kênh Nhiêu Lộc - Thị Nghè.
- ❖ **1994:** Công ty xây dựng và Kinh doanh nhà Gia Định (Doanh nghiệp Nhà nước loại I, thuộc Sở Địa chính - Nhà đất Thành phố Hồ Chí Minh). Địa bàn mở rộng từ Hà Nội đến Cà Mau. Lĩnh vực hoạt động cốt lõi là đầu tư, xây dựng và kinh doanh địa ốc.
- ❖ **1995:** Công ty đã xây dựng khu nhà ở cao tầng kiểu mẫu đầu tiên có hệ thống thang máy dành cho người có thu nhập thấp tại 234 Phan Văn Trị.
- ❖ **1999:** Công ty xây dựng và Kinh doanh nhà Gia Định cổ phần hóa đổi tên thành Công ty Cổ phần Địa ốc Sài Gòn theo Quyết định số 108/1999/QĐ-TTg ngày 23/04/1999 của Thủ tướng Chính phủ. Trong gian đoạn này, doanh nghiệp được tặng thưởng nhiều Huân chương Lao động, Huy chương vàng, Bằng khen của Nhà nước và Chính phủ.

### SAU CỔ PHẦN (2000 - HIỆN NAY):

- ❖ **2000 ⇒ 2015:** Công ty tập trung nguồn lực trong lĩnh vực đầu tư kinh doanh và mở rộng quy mô hoạt động sang nhiều lĩnh vực.
- ❖ **2016 ⇒ 2020:** Công ty mở rộng quy mô và phạm vi hoạt động, đa dạng hóa trong nhiều ngành nghề kinh doanh, đồng thời để phù hợp với xu thế chung về mô hình quản trị hiện đại với chức năng hoạt động của Công ty là một Holding (đầu tư và quản lý vốn góp tại các công ty con, công ty liên kết v.v...). Theo đó, Công ty đã thành lập các công ty thành viên có nhiệm vụ thực hiện sản xuất kinh doanh theo chiến lược, mục tiêu phát triển mà Hội đồng Quản trị Công ty mẹ đề ra.
- ❖ **15/01/2018:** Được niêm yết tại Sàn giao dịch chứng khoán TP.HCM với mã cổ phiếu là **"SGR"** đánh dấu mốc quan trọng trong tiến trình phát triển của Công ty.
- ❖ Thành tựu nổi bật trong giai đoạn này chính là việc hàng loạt dự án bất động sản có quy mô lớn đã được đưa vào sử dụng, vận hành. Tiêu biểu như cao ốc Saigonres Tower - Vũng Tàu; Khu phức hợp Saigonres Plaza - TP.HCM; Khu nhà ven sông Sài Gòn; Chung cư An Lạc - TP.HCM; Chung cư An Bình - TP.HCM; Chung cư An Phú Đông - TP.HCM; Khu nhà ở Lê Gia Plaza - Bình Dương.
- ❖ **26/11/2021:** CTCP Địa ốc Sài Gòn Chính thức đổi tên thành Tổng Công ty Cổ phần Địa ốc Sài Gòn.
- ❖ **Hiện nay:** Tổng công ty tiếp tục tập trung vào lĩnh vực kinh doanh cốt lõi thông qua việc đầu tư vào các dự án trọng điểm tại các địa phương có tiềm năng phát triển.

## 6. Ngành nghề và địa bàn kinh doanh

### A. Ngành nghề



Kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, chủ sử dụng hoặc đi thuê.



Tư vấn, môi giới, đấu giá bất động sản, đấu giá quyền sử dụng đất.



Xây dựng các công trình dân dụng, công nghiệp, giao thông, hạ tầng, thủy lợi, cầu cảng...



Thiết kế, tư vấn, đo đạc bản đồ, QLDA trong lĩnh vực xây dựng.



Sản xuất, kinh doanh, xuất nhập khẩu VLXD & TTNT.



Cho thuê máy móc thiết bị.



Phát triển ứng dụng công nghệ thông tin.



Khai thác khoáng sản.

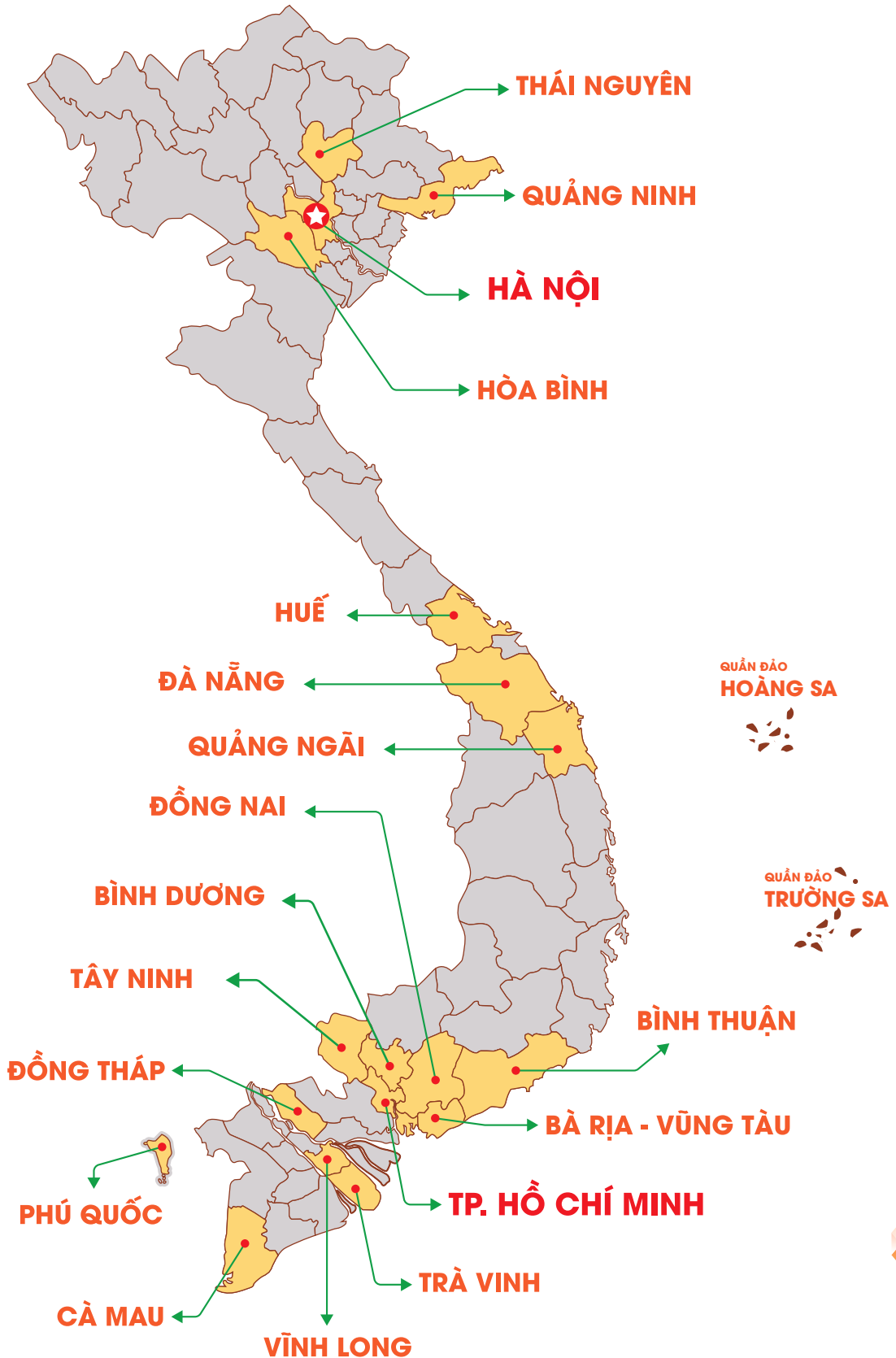


Đầu tư kinh doanh du lịch, dịch vụ Nhà hàng ăn uống, giải trí.

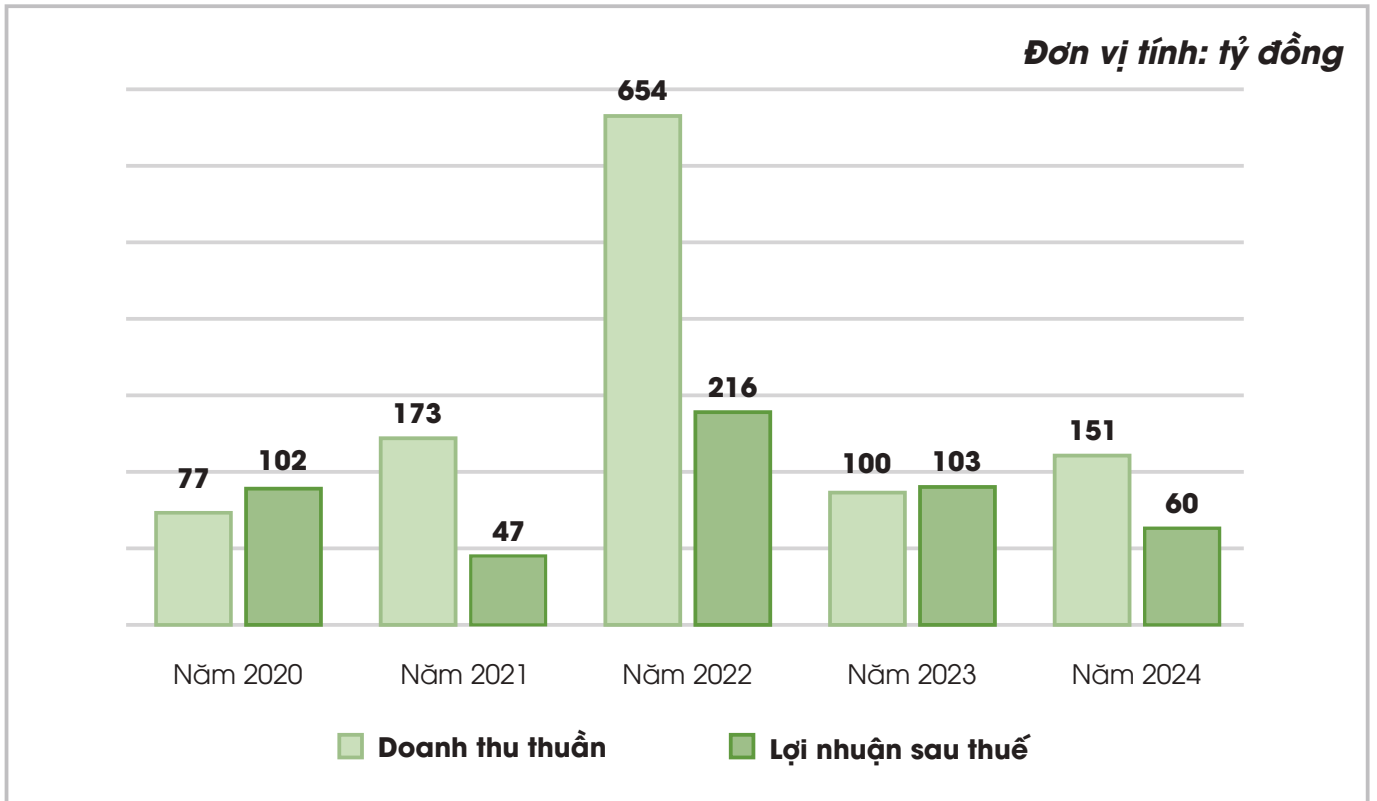
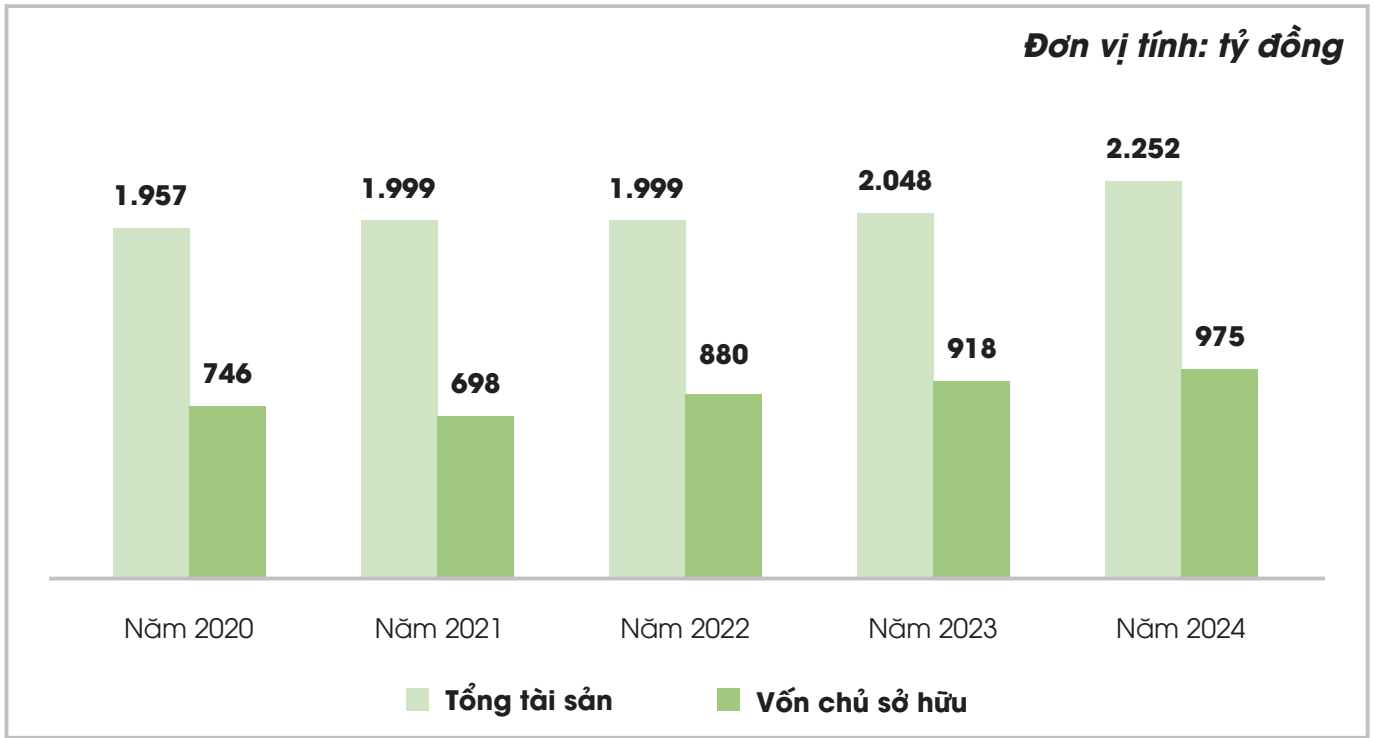


B. Địa bàn kinh doanh

## CÁC ĐỊA PHƯƠNG ĐÃ TRIỂN KHAI DỰ ÁN CỦA TỔNG CÔNG TY

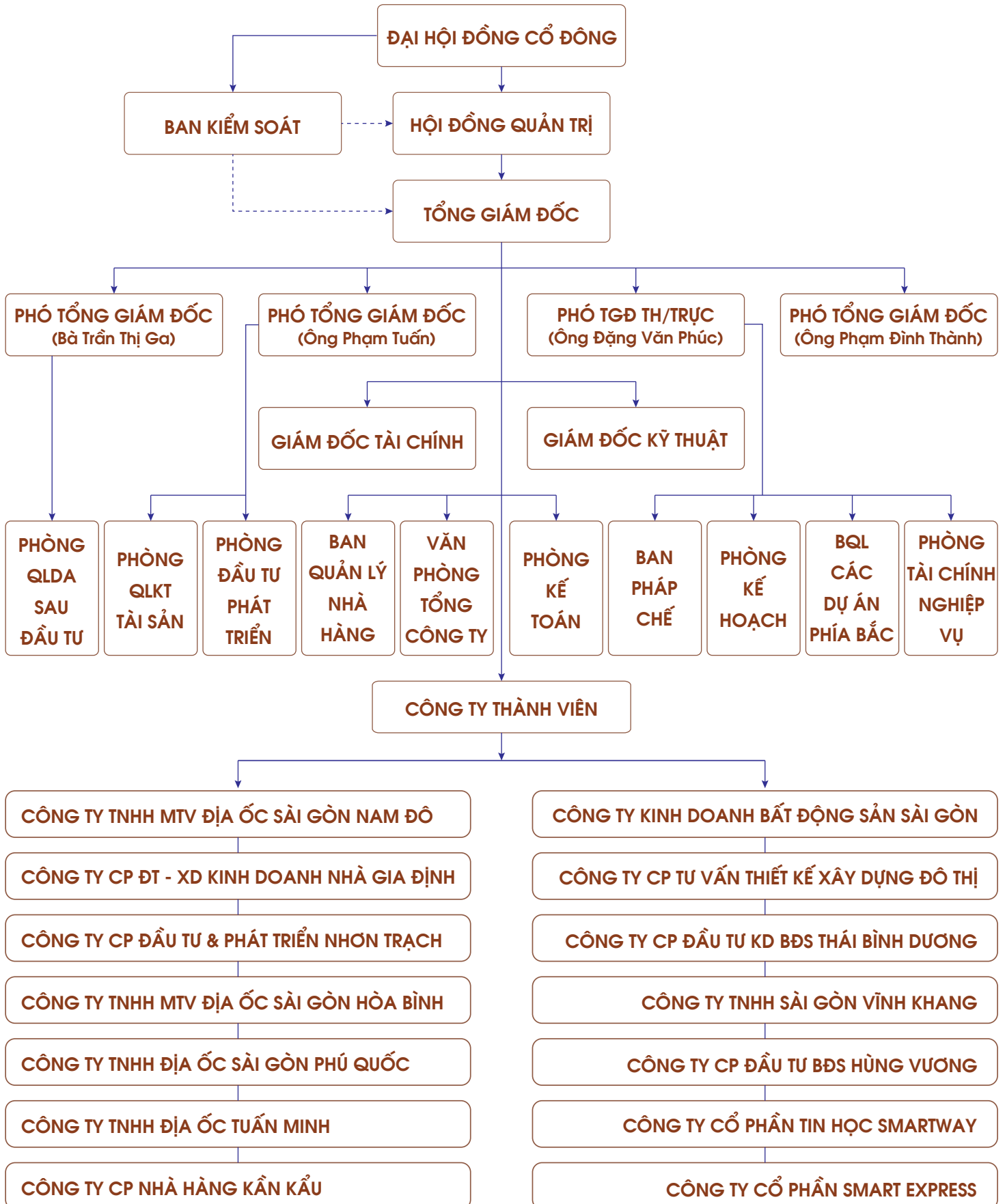


C. Thành tựu nổi bật trong 5 năm



## 7. ĐỘI NGŨ LÃNH ĐẠO

### A. Sơ đồ tổ chức



B. Ban lãnh đạo của Tổng Công ty (Hội đồng Quản trị, Ban kiểm soát, Ban điều hành)

## HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ



**Ông PHẠM THU**  
CHỦ TỊCH HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ



**Ông HUỖNH THANH HẢI**  
PHÓ CHỦ TỊCH HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ



**Bà TRẦN THỊ GA**  
TV. HĐQT - PHÓ TỔNG GIÁM ĐỐC



**Ông ĐẶNG VĂN PHÚC**  
TV. HĐQT - PHÓ TỔNG GIÁM ĐỐC TH/TRỰC



**Ông PHẠM ĐÌNH THÀNH**  
TV. HĐQT - PHÓ TỔNG GIÁM ĐỐC



**Ông PHẠM TUẤN**  
TV. HĐQT - PHÓ TỔNG GIÁM ĐỐC



**Ông NGUYỄN VĂN KHOA**  
THÀNH VIÊN HĐQT ĐỘC LẬP



**Bà Nguyễn Thị Kim Quyên**  
THÀNH VIÊN HĐQT ĐỘC LẬP



## BAN KIỂM SOÁT



**Ông THÁI QUỐC DƯƠNG**

TRƯỞNG BAN



**Bà PHẠM THỊ BÍCH ĐÀO**

THÀNH VIÊN



**Bà NGUYỄN THỊ NGỌC OANH**

THÀNH VIÊN

## BAN ĐIỀU HÀNH



**Bà TRẦN THỊ GA**

PHÓ TỔNG GIÁM ĐỐC



**Ông ĐẶNG VĂN PHÚC**

PHÓ TỔNG GIÁM ĐỐC THƯỜNG TRỰC



**Ông PHẠM ĐÌNH THÀNH**

PHÓ TỔNG GIÁM ĐỐC



**Ông PHẠM TUẤN**

PHÓ TỔNG GIÁM ĐỐC



**Ông LÊ XUÂN KHƯƠNG**

GIÁM ĐỐC KỸ THUẬT



**Ông NGUYỄN TRỌNG GIÁP**

GIÁM ĐỐC TÀI CHÍNH

## 8. ĐỊNH HƯỚNG PHÁT TRIỂN

### A. Mục tiêu

#### ❖ Đầu tư kinh doanh bất động sản

- Công tác đầu tư vào các dự án kinh doanh bất động sản nhất là sản phẩm căn hộ chung cư tiếp tục được xác định là mục tiêu chiến lược cùng với các sản phẩm nhà phố, khu nghỉ dưỡng, khu công nghiệp... ở các địa phương có tiềm năng phát triển...
- Nhằm mục đích đa dạng lĩnh vực đầu tư cũng như khai thác tốt nhất điều kiện và quan hệ của Tổng Công ty, tích cực tìm kiếm đối tác trong và ngoài nước để mời gọi hợp tác đầu tư thực hiện dự án và đầu tư vào các lĩnh vực công nghệ phần mềm, logistics, dịch vụ ăn uống, khai khoáng,....

#### ❖ Kinh doanh nhà – Dịch vụ bất động sản

- Hoạt động kinh doanh dịch vụ được ưu tiên, xây dựng chiến lược kinh doanh, xây dựng lực lượng để nhằm phát huy tốt nhất và có hiệu quả nhất.
- Mở rộng các hình thức kinh doanh, làm phong phú và đa dạng hóa các mặt hàng. Hình thành mạng lưới và dịch vụ đến các địa phương trong cả nước và mở rộng thị phần trên thị trường.
- Phát huy mối quan hệ và uy tín sẵn có để đẩy mạnh hoạt động tư vấn. Khai thác và chú trọng đến các đối tác kinh doanh mới, đối tác nước ngoài.
- Phấn đấu đưa vào khai thác kinh doanh các sản phẩm của các dự án.

#### ❖ Công tác Thiết kế - Xây dựng - Sản xuất

- Chú trọng ứng dụng công nghệ hiện đại, thiết bị mới trong công tác thiết kế.
- Xây dựng lực lượng cán bộ kỹ thuật có trình độ chuyên môn cao. Đồng thời cũng hoàn chỉnh lực lượng công nhân có tay nghề, đạo đức tốt.
- Quản lý và đưa vào sử dụng có hiệu quả toàn bộ máy móc hiện đại.

#### ❖ Công tác tài chính

Tổng Công ty luôn chú trọng tăng cường công tác quản lý tài chính, đảm bảo nguồn vốn được sử dụng tập trung, hiệu quả, không dàn trải, luôn chủ động và linh hoạt trong việc giải quyết nguồn tài chính cho hoạt động đầu tư và SXKD.

### B. Chiến lược trung – dài hạn

- Mục tiêu ổn định và phát triển bền vững là Tổng Công ty kinh doanh BĐS hàng đầu Việt Nam.
- Tạo bước phát triển đột phá trong 5 năm tới và trở thành Tổng Công ty vững mạnh, đóng góp thiết thực cho cộng đồng.
- Cung cấp các dự án và sản phẩm bất động sản nhằm thỏa mãn nhu cầu khách hàng với khẩu hiệu "Saigonres Group - Ngôi nhà của bạn" và định hướng phát triển hoạt động sản xuất kinh doanh theo hướng đa năng, đa dạng hoá sản phẩm.
- Không ngừng nâng cao trình độ chuyên môn và trau dồi nghiệp vụ cho đội ngũ cán bộ nhân viên, đặc biệt là cán bộ quản lý; tăng cường đầu tư trang thiết bị, công nghệ tiên tiến nhằm tối ưu hóa quy trình và nâng cao hiệu quả sản xuất kinh doanh.
- Tổng Công ty xác định sứ mệnh tạo ra nhiều giá trị cho cộng đồng và gắn kết san sẻ những thành quả của doanh nghiệp với cộng đồng.

### C. Các mục tiêu đối với môi trường, xã hội và cộng đồng

- Góp phần bảo vệ môi trường, tuân thủ các quy định về môi trường tại Việt Nam và áp dụng các biện pháp tiết kiệm tài nguyên, giảm tác động môi trường trong thi công và vận hành dự án.
- Duy trì bền vững nguồn nhân lực bằng các chính sách thu hút, đào tạo và giữ nhân tài đồng thời tuân thủ các quy định của Bộ luật Lao động để kiến tạo môi trường làm việc tốt nhất cho cán bộ nhân viên. Bên cạnh đó, Tổng Công ty chú trọng đến an sinh xã hội và tạo công ăn việc làm cho người dân tại các khu vực dự án Tổng Công ty đầu tư.
- Làm tròn trách nhiệm xã hội của Tổng Công ty thông qua các hoạt động thiện nguyện, chăm sóc sức khỏe và nâng cao đời sống cộng đồng.

## 9. CÔNG TY CON, CÔNG TY LIÊN KẾT

| STT | TÊN CÔNG TY  | MÔ TẢ   |
|-----|--|---|
| 01  | <b>CÔNG TY TNHH MTV ĐỊA ỐC SÀI GÒN NAM ĐÔ</b>          | <ul style="list-style-type: none"> <li>- Đội ngũ lãnh đạo và nhân sự Công ty TNHH MTV Địa ốc Sài Gòn Nam Đô có trình độ thạc sỹ, kỹ sư, cử nhân được đào tạo chuyên nghiệp, giàu kinh nghiệm, tinh thần trách nhiệm cao.</li> <li>- Cùng với lực lượng công nhân kỹ thuật lành nghề, thiết bị máy móc hiện đại, Công ty Sài Gòn Nam Đô đã tạo dựng được vị trí và uy tín vững chắc trong lĩnh vực đầu tư - kinh doanh BĐS.</li> </ul> |
| 02  | <b>CÔNG TY TNHH KINH DOANH BĐS SÀI GÒN</b>             | <ul style="list-style-type: none"> <li>- Phát huy thế mạnh trong hoạt động kinh doanh; xây dựng đội ngũ nhân viên chuyên nghiệp, năng động, thực hiện tốt công tác kinh doanh các sản phẩm của dự án đầu tư.</li> <li>- Bên cạnh đó, tiếp tục hợp tác đầu tư và liên kết thực hiện các dự án có tiềm năng đóng góp thêm lợi nhuận cho Công ty mẹ.</li> </ul>  |
| 03  | <b>CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ XD KD NHÀ GIA ĐỊNH</b>       | <ul style="list-style-type: none"> <li>- Xây dựng lực lượng chuyên nghiệp, trang bị máy móc hiện đại.</li> <li>- Tổ chức tốt công tác quản lý, thi công đạt và vượt tiến độ đề ra của các dự án; đảm bảo an toàn, chất lượng và kỹ mỹ thuật.</li> </ul>   |
| 04  | <b>CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ BĐS HÙNG VƯƠNG</b>           | <ul style="list-style-type: none"> <li>- Xây dựng đội ngũ CBNV chuyên nghiệp, tiếp nhận quản lý khai thác có hiệu quả các dự án và mặt bằng của Công ty mẹ, các Công ty thành viên.</li> <li>- Mở rộng quan hệ tìm kiếm công tác quản lý các tòa nhà, khu chung cư trên địa bàn thành phố Hồ Chí Minh.</li> </ul>   |
| 05  | <b>CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ PHÁT TRIỂN NHƠN TRẠCH</b> | <ul style="list-style-type: none"> <li>- Tổ chức, quản lý triển khai thực hiện tốt dự án KDC 8 ha Phú Hội.</li> <li>- Tiếp tục thực hiện công tác bồi thường giải phóng mặt bằng dự án Khu dân cư 72 ha Phú Hội.</li> </ul>   |
| 06  | <b>CÔNG TY TNHH MTV ĐỊA ỐC SÀI GÒN HOÀ BÌNH</b>        | <ul style="list-style-type: none"> <li>- Tổ chức quản lý, thực hiện có hiệu quả dự án KĐT Việt Xanh.</li> <li>- Đồng thời xây dựng lực lượng mở rộng hoạt động sản xuất kinh doanh và tìm kiếm dự án trong tương lai.</li> </ul>  |
| 07  | <b>CÔNG TY CỔ PHẦN TIN HỌC SMARTWAY</b>                | <ul style="list-style-type: none"> <li>- Phát triển sàn giao dịch vận tải thông minh: xây dựng các ứng dụng giao dịch vận tải trực tuyến.</li> <li>- Xây dựng ứng dụng quản lý cho các doanh nghiệp vận tải hàng hóa, cung cấp các giải pháp tối ưu để giải quyết các tồn tại trong lĩnh vực Logistics. Đặc biệt phát triển phần mềm các lĩnh vực công nghệ và quản trị.</li> </ul>   |
| 08  | <b>CÔNG TY CỔ PHẦN TV - TK VÀ XD ĐÔ THỊ</b>            | <ul style="list-style-type: none"> <li>- Xây dựng và phát triển lực lượng, mở rộng quan hệ để phát triển thương hiệu, phát triển hoạt động tư vấn thiết kế.</li> <li>- Nghiên cứu công tác ứng dụng khoa học kỹ thuật mới, công nghệ mới và vật liệu mới trong công tác tư vấn thiết kế.</li> </ul>   |
| 09  | <b>CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ KD BĐS THÁI BÌNH DƯƠNG</b>   | Chịu trách nhiệm quản lý, tổ chức thực hiện dự án Khu đô thị Saigonres Phú Quốc đảm bảo tiến độ và đạt hiệu quả cao nhất.   |
| 10  | <b>CÔNG TY CỔ PHẦN SMART EXPRESS</b>                   | Dịch vụ vận chuyển, giao hàng nhanh trên các sàn thương mại điện tử.  |

## II. BÁO CÁO TÌNH HÌNH KINH DOANH TRONG NĂM 2024

### 1. Kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh năm 2024

| STT | Chỉ tiêu           | Thực hiện năm 2024 | Kế hoạch năm 2024 | Thực hiện năm 2023 | Thực hiện so với kế hoạch năm 2024 | Tăng trưởng 2024/2023 (%) |
|-----|--------------------|--------------------|-------------------|--------------------|------------------------------------|---------------------------|
| 01  | Tổng mức đầu tư    | 250                | 1.645             | 482                | 15,20%                             | (48,13%)                  |
| 02  | Doanh thu thuần    | 151                | 628               | 100                | 24,04%                             | 51,00%                    |
| 03  | Lợi nhuận sau thuế | 60                 | 190               | 103                | 31,58%                             | (41,75%)                  |

Năm 2024, thị trường bất động sản vẫn trong trạng thái trầm lắng và thanh khoản thấp. Vượt qua những thử thách từ thị trường chung, Kết quả hoạt động kinh doanh của Tổng Công ty hoàn thành đạt 31,58% kế hoạch lợi nhuận sau thuế, giảm 41,75% so với cùng kỳ năm 2023 và doanh thu thuần ghi nhận 151 tỷ đồng tương ứng tăng 51,00% so với năm 2023, đạt được 24,04% so với kế hoạch đề ra. Tổng mức đầu tư ghi nhận ở mức 250 tỷ đồng, tương ứng đạt 15,20% so với kế hoạch và giảm 232 tỷ đồng (tương đương 48,13%) so với năm 2023. Mặc dù chưa đạt được các chỉ tiêu đã được ĐHCĐ thông qua nhưng Tổng Công ty vẫn nỗ lực vượt qua khó khăn và đảm bảo hoạt động kinh doanh ổn định.

### 2. Tổ chức và nhân sự

#### A. Danh sách Ban Điều Hành

| STT | Họ và tên             | Năm sinh | Trình độ chuyên môn         | Chức danh           | Tỷ lệ sở hữu (%) |
|-----|-----------------------|----------|-----------------------------|---------------------|------------------|
| 01  | Ông Đặng Văn Phúc     | 1970     | Cử nhân Kinh tế             | Phó TGD thường trực | 1,61%            |
| 02  | Bà Trần Thị Ga        | 1969     | Cử nhân Kinh tế             | Phó Tổng Giám đốc   | 4,20%            |
| 03  | Ông Phạm Đình Thành   | 1980     | Th.S QLDA, KS Xây dựng      | Phó Tổng Giám đốc   | 6,19%            |
| 04  | Ông Phạm Tuấn         | 1985     | Th.S QTKD                   | Phó Tổng Giám đốc   | 5,91%            |
| 05  | Ông Lê Xuân Khương    | 1976     | Thạc sỹ Xây dựng            | Giám đốc Kỹ thuật   | 0,00004%         |
| 06  | Ông Nguyễn Trọng Giáp | 1984     | Cử nhân Kế toán - Kiểm toán | Giám đốc Tài Chính  | 0%               |

#### B. Những thay đổi trong Ban Điều Hành

Không có

#### C. Số lượng cán bộ, nhân viên

| STT       | Phân loại lao động                              | Số người | Tỷ lệ (%) |
|-----------|---|----------|-----------|
| <b>I</b>  | <b>Phân theo thời hạn lao động</b>              |          |           |
| 01        | HĐLĐ không xác định thời hạn                    | 6        | 2,64      |
| 02        | HĐLĐ xác định thời hạn từ 12 tháng đến 36 tháng | 197      | 86,78     |
| 03        | HĐLĐ theo mùa vụ                                | 3        | 1,32      |
| 04        | Hợp đồng khoán việc                             | 21       | 9,25      |
| <b>II</b> | <b>Phân theo giới tính</b>                      |          |           |
| 01        | Lao động nam                                    | 153      | 67,4      |

|                               |                     |            |            |
|-------------------------------|---------------------|------------|------------|
| 02                            | Lao động nữ         | 74         | 32,6       |
| <b>III Phân theo trình độ</b> |                     |            |            |
| 01                            | Trên Đại học        | 12         | 5,29       |
| 02                            | Đại học             | 121        | 53,3       |
| 03                            | Cao đẳng, trung cấp | 29         | 12,78      |
| 04                            | Trình độ khác       | 65         | 28,63      |
| <b>Tổng Cộng</b>              |                     | <b>227</b> | <b>100</b> |

#### D. Chính sách đối với người lao động

##### - Chính sách đào tạo:

- + Khuyến khích và tạo mọi điều kiện giúp mỗi cá nhân phát triển nghề nghiệp đồng thời hướng tới hoàn thiện đội ngũ cán bộ chuyên viên chuyên nghiệp, có kỹ năng chuyên môn cao, giàu kinh nghiệm, luôn học hỏi và sáng tạo trong công việc.
- + Tùy theo tính chất và nhu cầu của công việc, hằng năm Tổng Công ty tổ chức các khóa đào tạo chuyên sâu cho cán bộ nhân viên nhằm nâng cao trình độ chuyên môn và năng lực đáp ứng yêu cầu phát triển mới. Qua đó, Tổng Công ty sắp xếp nguồn nhân lực phù hợp với trình độ và yêu cầu của các đơn vị nhằm đáp ứng kịp thời tình hình phát triển của Tổng Công ty. Ngoài ra, Tổng Công ty hỗ trợ cho CBNV kinh phí đào tạo nếu CBNV tự học để nâng cao trình độ.

##### - Chính sách tiền lương:

Áp dụng bảng lương theo quy định của pháp luật và bảng lương năng suất của Tổng Công ty do Hội đồng Quản trị phê duyệt. Đảm bảo trả lương cho NLĐ đúng kỳ, không chậm trễ.

##### - Chính sách tiền thưởng:

- + Bên cạnh chế độ tiền lương, Công ty luôn cố gắng ổn định đời sống, đảm bảo thu nhập của NLĐ như không cắt giảm và thực hiện đầy đủ công bằng các chế độ chính sách khuyến khích NLĐ như lương tháng 13, Tết Dương Lịch, Tết Nguyên Đán, Lễ 30/4, Lễ 02/9...
- + Ngoài ra, tổng kết mỗi năm Tổng Công ty có các chính sách khen thưởng xứng đáng với các cá nhân, tập thể có thành tích tốt, hoàn thành nhiệm vụ và có đóng góp vào hiệu quả hoạt động SXKD.

##### - Chính sách phúc lợi:

- + Tặng quà vào những sự kiện quan trọng của mỗi cá nhân như sinh nhật, kết hôn, sinh con, thăm hỏi, tặng quà khi ốm đau, vào các dịp lễ.
- + Khen thưởng cho con em CBNV đạt thành tích tốt trong học tập.
- + Tổ chức các hoạt động lễ hội, sinh hoạt tập thể, CBNV cùng gia đình đi tham quan, nghỉ dưỡng; tổ chức sân chơi thể thao lành mạnh, bổ ích giúp CBNV có thể rèn luyện sức khỏe cũng như thắt chặt tình đoàn kết và tạo dựng văn hóa công ty vững mạnh.

##### - Chế độ phụ cấp, bảo hiểm xã hội:

Việc trích nộp Bảo hiểm xã hội, Bảo hiểm y tế, Bảo hiểm thất nghiệp được thực hiện đầy đủ theo quy định của pháp luật. Hằng năm, Tổng Công ty đều tổ chức khám sức khỏe định kỳ cho tất cả CBNV. Ngoài ra, Tổng Công ty đã kết hợp với các công ty bảo hiểm để xây dựng và triển khai các chương trình, gói bảo hiểm sức khỏe ưu việt dành riêng cho CBNV.

##### - Chính sách trợ cấp:

Hằng năm, Tổng Công ty sẽ trích ra một phần lợi nhuận để giúp đỡ những cán bộ công nhân viên có hoàn cảnh khó khăn.

#### E. Công tác chuyển đổi số

Với chủ trương không ngừng đổi mới, nâng cao hiệu quả hoạt động, Tổng Công ty đã áp dụng 100% phần mềm 1Office vào trong công tác quản lý văn bản hành chính, quản lý dự án đến các công tác chuyên môn nghiệp vụ; từng bước tự động hóa quy trình giúp tối ưu chi phí, tăng hiệu suất. Từ đó dễ dàng, chuyên nghiệp hơn trong công tác SXKD cũng như đáp ứng nhanh chóng yêu cầu của thị trường.

### 3. Tình hình đầu tư, tình hình thực hiện các dự án

*Các dự án trọng điểm Tổng Công ty đang triển khai*

#### DỰ ÁN KHU NHÀ Ở VĂN LÂM – BÌNH THUẬN

BẢN ĐỒ QUY HOẠCH TỔNG MẶT BẰNG SỬ DỤNG ĐẤT



- Vị trí dự án: X. Hàm Mỹ, H. Hàm Thuận Nam, tỉnh Bình Thuận.
- Diện tích khu đất: 18,92 ha (đã đền bù và quản lý 18ha).
- Tổng mức đầu tư dự kiến: 372 tỷ đồng.
- ➔ **Tiến độ thực hiện dự án:** Đăng ký thí điểm theo Nghị quyết 171/2024/QH15 ngày 30/11/2024 của Quốc Hội; tiếp tục đền bù phần diện tích còn lại và thực hiện các bước trong giai đoạn chuẩn bị đầu tư như công tác thiết kế, quy hoạch,...

#### KHU NHÀ Ở ĐƯỜNG LÊ SẮT – TÂN HƯƠNG



- Vị trí dự án: Ngã ba đường Lê Sát và Tân Hương, P. Tân Quý, Q. Tân Phú, TP. HCM.
- Diện tích khu đất: 7.900 m<sup>2</sup> (đã đền bù xong 100%)
- Tổng mức đầu tư dự kiến: 1.447 tỷ đồng.
- ➔ **Tiến độ thực hiện dự án:** Hoàn tất đền bù và quản lý toàn bộ khu đất; đang hoàn thiện hồ sơ pháp lý về đất; điều chỉnh quy hoạch và chuẩn bị một số thủ tục chuẩn bị đầu tư.

## KHU CĂN HỘ - THƯƠNG MẠI PHÚ ĐỊNH RIVERSIDE



- Chủ đầu tư dự án: **Công ty TNHH MTV Địa ốc Sài Gòn Nam Đô** (thành viên Tổng Công ty).
  - Vị trí dự án: 105 Bến Phú Định, P. 16, Q. 8, TP. Hồ Chí Minh.
  - Diện tích khu đất: 2.104 m<sup>2</sup>.
  - Tổng mức đầu tư dự kiến: 288 tỷ đồng.
  - Quy mô dự án: gồm 1 block nhà chung cư cao 17 tầng nổi và 1 tầng hầm, với tổng diện tích sàn lên đến gần 16.000 m<sup>2</sup> và tổng số căn hộ khoảng 169 căn hộ.
- ➔ **Tiến độ thực hiện dự án:** Công ty TNHH MTV Địa ốc Sài Gòn Nam Đô đang triển khai thẩm định giá đất để nộp tiền sử dụng đất, gia hạn chủ trương đầu tư, lập quy hoạch, báo cáo nghiên cứu khả thi và xin phép xây dựng.

## KHU PHỨC HỢP NHÀ Ở, THƯƠNG MẠI DỊCH VỤ CỬA CẠN - PHÚ QUỐC



- Chủ đầu tư dự án: **Công ty Cổ phần Đầu tư Kinh doanh Bất động sản Thái Bình Dương**.
  - Vị trí dự án: xã Cửa Cạn, Thành phố Phú Quốc.
  - Diện tích khu đất: 30,8 ha (đã đền bù xong 100%).
  - Tổng mức đầu tư dự kiến: 2.174 tỷ đồng.
- ➔ **Tiến độ thực hiện dự án:** Công ty CPĐT KD BĐS Thái Bình Dương đã đền bù và quản lý 100% diện tích đất; đang thực hiện các thủ tục xác lập dự án theo quy định; phối hợp với các cơ quan liên quan địa phương tổ chức lập quy hoạch phân khu tại khu vực dự án.

### KHU ĐÔ THỊ SINH THÁI VIỆT XANH – HÒA BÌNH



- Chủ đầu tư dự án: **Công ty TNHH MTV Địa ốc Sài Gòn Hòa Bình.**
  - Vị trí dự án: Xã Tân Vinh, huyện Lương Sơn, tỉnh Hòa Bình.
  - Diện tích khu đất: khoảng 49ha (đã đền bù được 28 ha).
  - Tổng mức đầu tư dự kiến: 1.100 tỷ đồng.
- ➔ **Tiến độ thực hiện dự án:** Công ty TNHH MTV Địa ốc Sài Gòn Hòa Bình đã hoàn tất thủ tục gia hạn chủ trương đầu tư; lập báo cáo nghiên cứu khả thi, đánh giá tác động môi trường, PCCC, đấu nối giao thông và thẩm tra thiết kế làm cơ sở cho triển khai công việc tiếp theo của dự án.

### KHU DÂN CƯ XÃ PHÚ HỘI, HUYỆN NHƠN TRẠCH, ĐỒNG NAI



- Chủ đầu tư dự án: **BCC (Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Nhơn Trạch – Ree Land).**
  - Vị trí dự án: Xã Phú Hội, Huyện Nhơn Trạch, Tỉnh Đồng Nai.
  - Diện tích khu đất: 8 ha (đã đền bù 6,75 ha).
  - Công ty Nhơn Trạch góp vốn với tỷ lệ 49%.
  - Tổng mức đầu tư dự kiến: 2.560 tỷ đồng.
- ➔ **Tiến độ thực hiện dự án:** Công ty CP Đầu tư và Phát triển Nhơn Trạch đang làm thủ tục xin gia hạn tiến độ dự án; triển khai thiết kế cơ sở hạ tầng kỹ thuật, thiết kế mẫu nhà để trình thẩm định và phê duyệt; tiếp tục công tác đền bù phần diện tích còn lại của dự án.



## KHU NHÀ Ở SÀI GÒN AN PHÚ



- Chủ đầu tư dự án: **Công ty TNHH Kinh doanh BĐS Sài Gòn.**
- Vị trí dự án: Đường Tân Phước Khánh 09, P. Tân Phước Khánh, TX. Tân Uyên, T. Bình Dương.
- Diện tích khu đất: 1,03 ha.
- Tổng mức đầu tư dự kiến: 83 tỷ đồng.

→ **Tiến độ thực hiện dự án:** Công ty TNHH Kinh doanh BĐS Sài Gòn đã hoàn tất chuyển đổi mục đích SDĐ; có quyết định chấp thuận chủ trương đầu tư và phê duyệt quy hoạch 1/500; đang triển khai thủ tục xác định giá đất để thực hiện nghĩa vụ tài chính và thi công phần hạ tầng.

## KHU ĐÔ THỊ NAM TIẾN 2



- Chủ đầu tư dự án: **Liên danh Sài Gòn Thái Nguyên**
  - Vị trí dự án: Phường Nam Tiến, TP. Phổ Yên, Tỉnh Thái Nguyên.
  - Diện tích khu đất: 35,2ha.
  - Tổng mức đầu tư dự kiến: 4.253 tỷ đồng.
- **Tiến độ thực hiện dự án:** Dự án đã có quyết định chấp thuận nhà đầu tư; đang thực hiện báo cáo nghiên cứu khả thi, thiết kế cơ sở, đấu nối hạ tầng, đánh giá tác động môi trường để trình phê duyệt dự án; chuẩn bị các thủ tục liên quan đến công tác bồi thường GPMB.

**KHU CÔNG NGHỆ THÔNG TIN TẬP TRUNG YÊN BÌNH**



- Vị trí dự án: P. Tiên Phong, TP. Phố Yên và X. Nga My, H. Phú Bình, Tỉnh Thái Nguyên .
- Diện tích khu đất: 197,6 ha.
- Tổng mức đầu tư dự kiến: 3.724 tỷ đồng.
- ➔ **Tiến độ thực hiện dự án:** Tổng Công ty đã nộp hồ sơ chấp thuận chủ trương đầu tư và lựa chọn nhà đầu tư; phối hợp với cơ quan ban ngành tỉnh Thái Nguyên trình phê duyệt để án thành lập khu CNTT tập trung theo quy định.

Ngoài những dự án nêu trên, Tổng Công ty đang tiếp tục triển khai dự án trồng rừng tại tỉnh Quảng Ninh; Nghiên cứu một số dự án đang trong giai đoạn lập chủ trương đầu tư tại tỉnh Thái Nguyên để tham gia đấu thầu chọn chủ đầu tư dự án trong thời gian tới.

**4. Tóm tắt về tình hình tài chính**

*A. Công ty mẹ*

**- Tình hình tài chính**

*Đơn vị tính: triệu đồng*

| CHỈ TIÊU                          | 2024      | 2023      | TĂNG/ GIẢM (%) |
|-----------------------------------|-----------|-----------|----------------|
| Tổng giá trị tài sản              | 2.252.296 | 2.047.846 | 9,98%          |
| Vốn chủ sở hữu                    | 974.591   | 918.100   | 6,15%          |
| Doanh thu thuần                   | 151.466   | 100.000   | 51,46%         |
| Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh | (4.251)   | 81.788    | (105,20%)      |
| Lợi nhuận trước thuế              | 78.569    | 128.317   | (38,77%)       |
| Lợi nhuận sau thuế                | 60.113    | 103.074   | (41,68%)       |
| Lợi nhuận thuộc Công ty Mẹ        | 59.228    | 102.017   | (41,94%)       |

- Năm 2024 mở ra những tín hiệu tích cực cho Tổng Công ty, thể hiện qua sự tăng trưởng ấn tượng về quy mô tài sản. Cụ thể, Tổng giá trị tài sản ghi nhận mức 2.252.296 triệu đồng, tăng 9,98% so với năm 2023. Cùng với đó, vốn chủ sở hữu cũng gia tăng mạnh mẽ 6,15%, đạt 974.591 triệu đồng. Điều này không chỉ củng cố nền tảng tài chính vững chắc mà còn khẳng định vị thế ngày càng vững mạnh của Tổng Công ty trên thị trường.
- Tuy nhiên, trong bối cảnh kinh tế khó khăn, hoạt động sản xuất kinh doanh của Tổng Công ty chịu nhiều tác động nặng nề, khiến kết quả kinh doanh năm 2024 chưa đạt được kỳ vọng và mục tiêu đặt ra tại ĐHĐCĐ thường niên tháng 04/2024. Cụ thể, lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh ghi nhận mức giảm 4.251 triệu đồng so với năm 2023 và doanh thu thuần đạt 151.466 triệu đồng, tăng 51,46%. Lợi nhuận trước thuế, sau thuế lần lượt chỉ đạt 78.569 triệu đồng giảm 38,77% và 60.113 triệu đồng giảm 41,68%, tuy có giảm so với năm trước nhưng cho thấy sự nỗ lực duy trì hoạt động sản xuất kinh doanh của Tổng Công ty. Bên cạnh đó, lợi nhuận sau thuế thuộc về Công ty mẹ chỉ đạt gần 59.228 triệu đồng.
- Trong năm qua, HĐQT Tổng Công ty đã chính thức phê duyệt phương án chào bán thêm 20 triệu cổ phiếu riêng lẻ với mức giá 40.000 đồng/ cổ phiếu để tăng vốn điều lệ. Theo dự kiến, đợt chào bán cổ phiếu này có thể được tiến hành vào giai đoạn quý 2/2025. Đến cuối năm 2024, giá cổ phiếu của SGR tăng trưởng 91,82% so với đầu năm cho thấy niềm tin của thị trường vào tính ổn định và tiềm năng phục hồi của Tổng Công ty. Nhìn chung, năm 2024 đánh dấu bước tiến quan trọng của Tổng Công ty về quy mô tài sản và vốn chủ sở hữu. Đây sẽ là nền tảng vững chắc giúp Tổng Công ty vượt qua thách thức, nắm bắt cơ hội và tiếp tục phát triển bền vững trong tương lai.

### - Các chỉ tiêu tài chính chủ yếu

| CÁC CHỈ TIÊU                                       | 31/12/2024 | 01/01/2024 |
|--|------------|------------|
| <b>Chỉ tiêu về cơ cấu tài chính</b>                |            |            |
| Hệ số Nợ phải trả / Tổng tài sản                   | 56,72%     | 55,16%     |
| Nguồn vốn CSH/ Tổng tài sản                        | 43,27%     | 44,83%     |
| Nguồn vốn CSH/ Giá trị TSCĐ                        | 99,79      | 78,62      |
| Hệ số tài trợ thường xuyên                         | 1,54       | 2,34       |
| <b>Chỉ tiêu về khả năng thanh khoản</b>            |            |            |
| Khả năng thanh toán tổng quát                      | 1,76       | 1,81       |
| Khả năng thanh toán nợ ngắn hạn                    | 1,41       | 1,85       |
| Khả năng thanh toán nhanh                          | 1,00       | 1,20       |
| <b>Chỉ tiêu về năng lực hoạt động</b>              |            |            |
| Vòng quay hàng tồn kho                             | 0,16       | 0,09       |
| Vòng quay tài sản lưu động                         | 0,27       | 0,13       |
| Vòng quay tổng tài sản                             | 0,07       | 0,10       |
| <b>Chỉ tiêu về khả năng sinh lời</b>               |            |            |
| Tỷ suất lợi nhuận sau thuế / tổng tài sản (ROA)    | 2,80%      | 5,09%      |
| Tỷ suất lợi nhuận sau thuế / doanh thu thuần (ROS) | 39,69%     | 103,94%    |
| Tỷ suất lợi nhuận sau thuế / vốn chủ sở hữu (ROE)  | 6,35%      | 11,46%     |

### Chỉ tiêu về cơ cấu tài chính

Năm 2024, Tổng Công ty đã thể hiện sự linh hoạt trong cơ cấu vốn bằng việc chủ động tăng nợ vay để tài trợ cho các kế hoạch mở rộng song song với việc củng cố mạnh mẽ khả năng tự chủ tài chính. Tại ngày 31/12/2024, Hệ số nợ/ tổng tài sản là 56,72% và tại ngày 31/12/2023 là 55,16%. Tổng Công ty đã sử dụng đòn bẩy tài chính để đem lại hiệu quả sử dụng vốn cao hơn nhưng vẫn đảm bảo an toàn tài chính, hạn chế rủi ro thanh toán. Hệ số tài trợ thường xuyên giảm từ 2,34 xuống 1,54 do điều chỉnh cơ cấu tài sản cho phù hợp với mục tiêu đầu tư, phản ánh chiến lược đầu tư trong dài hạn của Tổng Công ty.

### Chỉ tiêu về khả năng thanh khoản

Nhóm chỉ tiêu về khả năng thanh toán của Tổng Công ty có sự sụt giảm so với năm 2023 do sự gia tăng của các khoản nợ phải trả phục vụ cho hoạt động SXKD. Cụ thể, Chỉ số thanh toán tổng quát giảm không đáng kể đạt mức 1,76; chỉ số thanh toán nhanh và nợ ngắn hạn lần lượt đạt 1,0 và 1,41. Tuy nhiên, Tổng Công ty luôn chủ động duy trì chiến lược tài trợ hiệu quả, đảm bảo cơ cấu nợ hợp lý và khả năng thanh toán cao.

### Chỉ tiêu về năng lực hoạt động

Hiệu quả sử dụng tài sản năm 2024 được nâng tầm rõ rệt, thể hiện sự năng động trong hoạt động kinh doanh cốt lõi. Vòng quay hàng tồn kho gia tăng mạnh mẽ đạt 0,16 vòng, tăng 0,07 vòng so với năm 2023 và vòng quay tài sản lưu động cũng tăng từ 0,13 vòng lên 0,27 vòng tại thời điểm cuối năm, giúp đẩy nhanh chu kỳ kinh doanh và tối ưu dòng tiền. Vòng quay tổng tài sản điều chỉnh từ 0,10 vòng xuống 0,07 vòng, phản ánh sự điều chỉnh chiến lược đầu tư dài hạn. Những kết quả này khẳng định nỗ lực không ngừng nâng cao năng lực hoạt động và chủ động thích ứng với môi trường kinh doanh.

### Chỉ tiêu về khả năng sinh lời

Các chỉ số sinh lời năm 2024 bao gồm ROA (2,80%) và ROE (6,35%), phản ánh giai đoạn Tổng Công ty tập trung đầu tư mạnh mẽ cho tiềm năng tăng trưởng dài hạn, cũng như ghi nhận ảnh hưởng từ biến động thị trường chung. Điểm sáng là ROS vẫn duy trì ở mức ấn tượng 39,69%, minh chứng cho hiệu quả hoạt động kinh doanh cốt lõi, khả năng kiểm soát chi phí chặt chẽ và giữ vững biên lợi nhuận. Chiến lược chủ động mở rộng quỹ đất được kỳ vọng sẽ mang lại "trái ngọt", khẳng định tầm nhìn chiến lược dài hạn của Ban Lãnh đạo.

## B. Các Công ty con, công ty liên kết

### - Các công ty con

Đơn vị tính: triệu đồng

| STT | Tên công ty                                | Tổng tài sản | Lợi nhuận Sau thuế | Hoạt động Chính                  | Vốn điều lệ (Tỷ đồng) | Tỷ lệ sở hữu (%) |
|-----|--|--------------|--------------------|----------------------------------|-----------------------|------------------|
| 01  | Công ty TNHH MTV Địa ốc Sài Gòn Nam Đô     | 423.712      | 5.751              | Xây dựng, kinh doanh BĐS         | 60                    | 100%             |
| 02  | Công ty TNHH Kinh doanh BĐS Sài Gòn        | 115.819      | 103                | Xây dựng, kinh doanh BĐS         | 60                    | 100%             |
| 03  | Công ty CPĐT - KD và Xây dựng nhà Gia Định | 39.543       | 636                | Xây dựng, kinh doanh BĐS         | 25                    | 70%              |
| 04  | Công ty CP Đầu tư BĐS Hùng Vương           | 14.836       | 2.056              | Xây dựng, kinh doanh BĐS         | 10                    | 70%              |
| 05  | Công ty Cổ phần Tin học Smartway           | 10.471       | 52                 | Lập trình máy vi tính            | 10                    | 93,3%            |
| 06  | Công ty TNHH Sài Gòn Vĩnh Khang            | 9.396        | (127)              | Sản xuất hàng trang trí nội thất | 10                    | 80%              |

|    |  |         |      |                          |    |       |
|----|--|---------|------|--------------------------|----|-------|
| 07 | Công ty CP Đầu tư và Phát triển Nhơn Trạch | 164.208 | 580  | Xây dựng, kinh doanh BĐS | 50 | 83%   |
| 08 | Công ty TNHH Địa ốc Sài Gòn Hòa Bình       | 69.731  | (7)  | Xây dựng, kinh doanh BĐS | 80 | 100%  |
| 09 | Công ty Cổ phần Smart Express              | 471     | (97) | Chuyển phát nhanh        | 2  | 51,9% |

**- Các công ty liên kết**

| Stt | Tên công ty                           | Địa chỉ Trụ sở chính                              | Hoạt động Chính                  | Vốn điều lệ (Tỷ đồng) | Tỷ lệ sở hữu (%) |
|-----|---------------------------------------|---|----------------------------------|-----------------------|------------------|
| 01  | Công ty CPĐT - KD BĐS Thái Bình Dương | Ấp 4, Xã Cửa Cạn, Huyện Phú Quốc, Tỉnh Kiên Giang | Kinh doanh BĐS                   | 350                   | 43,4%            |
| 02  | Công ty Cổ phần Nhà hàng Kائن Kائن    | 127-137 Đinh Bộ Lĩnh, P.26, Q. Bình Thạnh, TP.HCM | Dịch vụ ăn uống, tổ chức sự kiện | 10                    | 49,00%           |
| 03  | Công ty Cổ phần TV - TK - XD Đô Thị   | 63-65 Điện Biên Phủ, P.15, Q. Bình Thạnh, TP.HCM  | Tư vấn, thiết kế, giám sát       | 2                     | 49,7%            |
| 04  | Công ty TNHH Địa ốc Tuấn Minh         | 63-65 Điện Biên Phủ, P.15, Q. Bình Thạnh, TP.HCM  | Kinh doanh BĐS                   | 120                   | 50,00%           |

**5. Cơ cấu cổ đông, thay đổi vốn đầu tư của Chủ sở hữu**

**A. Cổ phần:**

Tổng số cổ phiếu của Tổng Công ty đến ngày 31/12/2024: **60.000.000** cổ phiếu. Trong đó:

- Số lượng cổ phiếu quỹ: **11** cổ phiếu.
- Số lượng cổ phiếu đang lưu hành: **59.999.989** cổ phiếu, trong đó:
  - Số lượng cổ phiếu tự do chuyển nhượng: **59.999.989** cổ phiếu.
  - Số lượng cổ phiếu bị hạn chế chuyển nhượng: **0** cổ phiếu.

**Cổ phiếu của Tổng Công ty là cổ phiếu phổ thông.**

**B. Cơ cấu cổ đông đến ngày 31/12/2024:**

**- Cổ đông tổ chức, cá nhân, trong nước và nước ngoài**

| Theo địa lý              | Số lượng cổ đông | Số lượng cổ phiếu | Tỷ lệ sở hữu (%) |
|--------------------------|------------------|-------------------|------------------|
| <b>I. Trong nước:</b>    | <b>1.140</b>     | <b>59.963.261</b> | <b>99,94%</b>    |
| - Tổ chức                | 16               | 18.034.045        | 30,06%           |
| - Cá nhân                | 1.124            | 41.929.216        | 69,88%           |
| <b>II. Nước ngoài</b>    | <b>14</b>        | <b>36.728</b>     | <b>0,06%</b>     |
| - Tổ chức                | 3                | 30.506            | 0,05%            |
| - Cá nhân                | 11               | 6.222             | 0,01%            |
| <b>III. Cổ phiếu quỹ</b> | <b>1</b>         | <b>11</b>         | <b>0,00002%</b>  |
| <b>Tổng Cộng</b>         | <b>1.155</b>     | <b>60.000.000</b> | <b>100%</b>      |

**- Cổ đông lớn, cổ đông Nhà Nước và cổ đông khác**

| Theo nhóm cổ đông                            | Số lượng cổ đông | Số lượng cổ phiếu | Tỷ lệ sở hữu (%) |
|--|------------------|-------------------|------------------|
| <b>I. Cổ đông lớn (sở hữu từ 5% trở lên)</b> | <b>4</b>         | <b>42.545.144</b> | <b>70,91%</b>    |
| - Trong nước                                 | <b>4</b>         | <b>42.545.144</b> | <b>70,91%</b>    |
| - Tổ chức                                    | 1                | 17.319.067        | 28,87%           |
| - Cá nhân                                    | 3                | 25.226.077        | 42,11%           |
| <b>II. Cổ đông khác</b>                      | <b>1.150</b>     | <b>17.454.845</b> | <b>29,09%</b>    |
| - Trong nước                                 | <b>1.136</b>     | <b>17.418.117</b> | <b>29,03%</b>    |
| - Tổ chức                                    | 15               | 714.978           | 1,19%            |
| - Cá nhân                                    | 1.121            | 16.703.139        | 27,84%           |
| - Nước ngoài                                 | <b>14</b>        | <b>36.728</b>     | <b>0,06%</b>     |
| - Tổ chức                                    | 3                | 30.506            | 0,05%            |
| - Cá nhân                                    | 11               | 6.222             | 0,01%            |
| <b>III. Cổ phiếu quỹ</b>                     | <b>1</b>         | <b>11</b>         | <b>0,00002%</b>  |
| <b>Tổng cộng</b>                             | <b>1.155</b>     | <b>60.000.000</b> | <b>100%</b>      |

**- Các cổ đông lớn (sở hữu 5% trở lên)**

| STT               | Cổ đông lớn (sở hữu từ 5% trở lên) | Số lượng cổ phiếu | Tỷ lệ sở hữu (%) |
|-------------------|------------------------------------|-------------------|------------------|
| 01                | Phạm Thu                           | 17.964.257        | 29,94%           |
| 02                | Phạm Đình Thành                    | 3.716.183         | 6,19%            |
| 03                | Phạm Tuấn                          | 3.545.637         | 5,91%            |
| 04                | Công ty TNHH Bất động sản REE      | 17.319.067        | 28,87%           |
| <b>Tổng cộng:</b> |                                    | <b>42.545.144</b> | <b>70,91%</b>    |



## III. BÁO CÁO PHÁT TRIỂN BỀN VỮNG

### 1. Thông điệp phát triển bền vững

Những năm gần đây, đời sống kinh tế - xã hội trên toàn cầu liên tục biến động nghiêm trọng: các hiện tượng thiên tai, thảm họa dồn dập và các cuộc mâu thuẫn vũ trang cực đoan kéo dài. Việt Nam cũng nằm trong bức tranh chung trên. Bên cạnh đó, với đặc thù của một quốc gia đang phát triển, Việt Nam còn phải đối diện với nhiều vấn đề nội tại liên quan đến môi trường tự nhiên và môi trường xã hội. Bài toán tăng trưởng kinh tế nhưng vẫn phải đảm bảo dân sinh và giữ gìn tài nguyên luôn rất thách thức. Trước những thách thức và yêu cầu ngày càng nghiêm ngặt từ xã hội và môi trường, Tổng Công ty nhận thức sâu sắc về trách nhiệm của mình và xem đó là một cơ hội để đóng góp tích cực vào sự phát triển bền vững của đất nước và toàn xã hội.

### 2. Đánh giá các vấn đề trọng yếu trong tham chiếu với bộ tiêu chuẩn GRI

- Tổng Công ty đã dùng bộ tiêu chuẩn GRI (Global Reporting Initiative) để tham chiếu khi đánh giá các vấn đề trọng yếu trong phát triển bền vững. Trong phạm vi và lĩnh vực hoạt động hiện nay, Tổng Công ty xác định 12 vấn đề trọng yếu thuộc 3 lĩnh vực quan trọng là Kinh tế, Môi trường và Xã hội.
- Thông qua quá trình tham chiếu này, Tổng Công ty hiểu rõ mức độ thực hành phát triển bền vững hiện có và xây dựng kế hoạch định hướng cho quá trình hoạt động tiếp theo. Trong thời gian tới, Tổng Công ty sẽ tiếp tục cải thiện để giá trị đóng góp và khả năng tác động lớn hơn, hiệu quả về phát triển bền vững cao hơn theo chiến lược đã được đề ra.



#### KINH TẾ

GRI 201 Hiệu quả kinh tế  
GRI 203 Tác động kinh tế gián tiếp  
GRI 204: Thông lệ mua sắm



#### MÔI TRƯỜNG

GRI 301 Vật liệu  
GRI 302 Năng lượng  
GRI 303 Nước  
GRI 305 Chất thải, phát thải  
GRI 307 Tuân thủ môi trường



#### XÃ HỘI

GRI 401 Việc làm  
GRI 402 Mối quan hệ Lao động/ Quản lý  
GRI 403 An toàn & sức khỏe nghề nghiệp  
GRI 404 Giáo dục và đào tạo

#### A. Hiệu quả kinh tế

##### GRI 201 Hiệu quả kinh tế

- Năm 2024 diễn ra trong bối cảnh thị trường bất động sản Việt Nam đang đối mặt với nhiều thách thức, Tổng Công ty vẫn nỗ lực duy trì hoạt động kinh doanh. Tuy tình hình kinh doanh của Tổng Công ty trong năm 2024 sụt giảm và không hoàn thành kế hoạch ĐHCĐ đã thông qua nhưng với nỗ lực không ngừng của Tổng Công ty giữa bối cảnh nền kinh tế đầy biến động là điều đáng ghi nhận.
- Tổng giá trị kinh tế trực tiếp do Tổng Công ty tạo ra đạt gần 252.514 triệu đồng, chủ yếu đến từ doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ; theo đó LNST ghi nhận đạt 60.113 triệu đồng. Đến cuối 2024, tổng tài sản của Tổng Công ty đạt 2.252.296 triệu đồng. Trong quá trình hoạt động, Tổng Công ty luôn tuân thủ và hoàn thành đúng nghĩa vụ về thuế theo quy định pháp luật hiện hành. Các khoản thuế Tổng Công ty đã nộp trong năm như sau:

| - KHOẢN THUẾ:                 | (Đvt: Triệu đồng) |
|-------------------------------|-------------------|
| • Thuế Thu nhập doanh nghiệp: | 24.717            |
| • Thuế Giá trị gia tăng:      | 9.358             |
| • Thuế Thu nhập cá nhân:      | 5.003             |
| • Thuế khác:                  | 81                |

##### GRI 203 Tác động kinh tế gián tiếp

- Với những nỗ lực không ngừng của mình, Tổng Công ty không chỉ kiến tạo nên những giá trị kinh tế trực tiếp cho bản thân doanh nghiệp mà còn đã và đang góp phần đem lại những tác động tích cực đến xã hội và đời sống của nhiều người dân từ các địa phương.



- Hiện tại, Tổng Công ty tạo môi trường làm việc cho 227 lao động tại trụ sở chính và các đơn vị thành viên trong toàn công ty. Trong năm 2024, dù tình hình chung của nền kinh tế gặp nhiều khó khăn nhưng Tổng Công ty vẫn cố gắng duy trì công ăn việc làm, đảm bảo đời sống, thu nhập cho 100% người lao động. Không những vậy, Tổng Công ty còn song hành, chú trọng quan tâm và phát triển cộng đồng địa phương, nơi những dự án mang tên thương hiệu SGR được triển khai, góp phần chung tay cải thiện đời sống người dân tại đây.

### **GRI 204 Thông lệ mua sắm**

- Ưu tiên lựa chọn Đối tác địa phương, tận dụng tối đa nguồn nhân lực tại các tỉnh có vùng dự án.
- Để tránh bị động, hạn chế tối đa tình trạng cung ứng độc quyền, tạo sự cạnh tranh lành mạnh, Tổng Công ty cũng chủ động đa dạng hóa nhà cung cấp, có phương án dự phòng về nguồn cung, đảm bảo cho các dự án được triển khai đúng tiến độ.
- Thường xuyên theo dõi biến động giá thị trường cho hạng mục vật liệu chính yếu (thép, bê tông...) để ký kết các hợp đồng nguyên tắc cố định đơn giá.
- Chú trọng chính sách tối đa hóa tỷ trọng hàng hóa có nguồn gốc nội địa, góp phần thúc đẩy nền sản xuất – kinh doanh trong nước.

## *B. Tác động đến môi trường*

### **GRI 301 Vật liệu**

- Việc phát triển bất động sản cũng đồng nghĩa với việc gia tăng nhu cầu xây dựng, khai thác các nguồn tài nguyên thiên nhiên, bao gồm nguyên, nhiên, vật liệu và gia tăng sự chuyển hóa của vật chất, phát sinh chất thải ra môi trường.
- Để giảm thiểu tác động này, trong quá trình thi công xây dựng, Tổng Công ty không ngừng tìm hiểu và nghiên cứu các vật liệu, công nghệ xây dựng mới và áp dụng thay đổi một cách có chọn lọc, hiệu quả theo xu hướng chung của thế giới về tạo dựng công trình xanh. Điển hình như:
  - Tổng Công ty ưu tiên sử dụng các vật liệu thi công thân thiện môi trường và có sẵn trong nước (gạch đá, hệ thống ống dẫn, thiết bị công nghệ,...) thay thế dần các vật liệu nhập khẩu.
  - Đảm bảo đáp ứng tốt các quy chuẩn, tiêu chuẩn về sử dụng bê-tông cốt thép trong xây dựng công trình, thu hồi thép thải ra để chuyển cho bên tái chế sản xuất thép.
  - Thay thế dần gạch nung truyền thống bằng các vật liệu gạch nhẹ, gạch không nung...thu hồi gạch vụn để chuyển cho đơn vị tái chế. Sự thay thế này mang lại hiệu quả hơn về môi trường nhưng vẫn đảm bảo độ an toàn về kết cấu chịu lực.
  - Sử dụng các loại sàn gỗ nhân tạo sản xuất từ gỗ laminate, MDF, ván ép plywood, trấu mật cua... thay thế cho gỗ tự nhiên. Gỗ nhân tạo có tính năng tốt, ít cong vênh, chịu nước, chịu mài mòn, đáp ứng thẩm mỹ và tiết kiệm chi phí. Đồng thời, một số loại sàn gỗ từ cốt liệu tre có sức bền, trọng lượng nhẹ và tính chất tái tạo nhanh chóng, thân thiện với môi trường cũng được lựa chọn để lắp đặt tại một số dự án.
  - Chú trọng xây các hàng rào phân cách bằng cây xanh thiên nhiên, thay thế cho các vật liệu xây dựng thông thường.

### **GRI 302 Năng lượng**

- Sử dụng thang máy có thể hồi chuyển năng lượng; thay toàn bộ đèn huỳnh quang bằng bóng đèn LED; sử dụng các loại môi chất làm mát thân thiện hơn với môi trường và lắp đặt các thiết bị cảm biến di chuyển đảm nhận việc ngắt điện, tắt nước khi không có người tại các văn phòng/ khu vực; tận dụng tối đa ánh sáng mặt trời cho hệ thống chiếu sáng công cộng.
- Sử dụng hệ thống điều hòa inverter/chiller và các giải pháp điều khiển thông minh đảm bảo việc ngừng các thiết bị khi không có người sử dụng.
- Sử dụng hệ thống quản lý tòa nhà BMS cho phép điều khiển và kết nối với các hệ thống kỹ thuật trong tòa nhà như hệ thống điện, hệ thống cung cấp nước sinh hoạt, hệ thống điều hòa thông gió, thang máy, an ninh, hệ thống báo cháy – phòng cháy chữa cháy,...

**GRI 303 Nước**

- Trong thiết kế kỹ thuật, sử dụng các vòi cảm ứng, vòi có chế độ trộn khí trong quá trình xả, bồn cầu 2 chế độ xả, máy giặt tự động với công suất lớn,... để tiết kiệm nước một cách tốt nhất.
- Sử dụng hệ thống nước nóng năng lượng mặt trời cho các dự án có nhu cầu cao như khách sạn với hệ thống này giúp tiết kiệm một lượng lớn về điện năng tiêu thụ.
- Các dự án đang thi công đều tuân thủ giới hạn lượng nước ngầm khai thác và sử dụng trong phạm vi cho phép dựa trên đề án xây dựng đã được phê duyệt. Đồng thời, quá trình tái sử dụng nước mưa và nguồn nước thải từ công trình đã xử lý qua hệ thống trạm đạt tiêu chuẩn được sử dụng để tưới cây xanh, rửa đường, trung bình cho một dự án nước sau xử lý được tái sử dụng khoảng trên 300 m<sup>3</sup>.
- Quy trình kiểm tra hệ thống nước định kỳ; ứng dụng các thiết bị điện tử theo dõi, giám sát chặt chẽ lượng nước tiêu thụ nhằm phát hiện sớm các thất thoát, sự cố để khắc phục kịp thời.

**GRI 305 Chất thải, phát thải**

- Tổng Công ty đảm bảo nhiệm vụ quản lý và giám sát chặt chẽ nguồn nước thải và chất thải phát sinh từ hoạt động xây dựng tại các dự án. Nguồn nước thải từ quá trình xây dựng, vận hành các công trình dự án được xử lý đạt tiêu chuẩn môi trường, đồng thời đảm bảo kết quả quan trắc được báo cáo thường xuyên cho các cơ quan quản lý mỗi 06 tháng/lần theo yêu cầu.
- Đồng thời, khâu thu gom và phân loại chất thải xây dựng cũng được chú trọng. Những loại chất thải nguy hại, không có khả năng tái chế sẽ được chuyển giao cho các nhà thầu có giấy phép theo quy định pháp luật xử lý. Các loại chất thải có khả năng tái chế sẽ được chuyển giao cho đơn vị tái chế đủ năng lực để chế biến thành nguyên liệu thô cho các quá trình sản xuất khác.

**GRI 307 Tuân thủ pháp luật về Bảo vệ môi trường**

- Tổng Công ty luôn chú trọng việc nghiên cứu đánh giá tác động và cải tiến hệ thống quản lý môi trường, xử lý kịp thời rủi ro của dự án đầu tư giúp Tổng Công ty nhìn nhận và giảm thiểu được những nguy cơ tiềm tàng có thể gây ảnh hưởng tiêu cực đến môi trường – xã hội. Do đó, trong các báo cáo đánh giá tiền khả thi dự án đầu tư, Tổng Công ty đều thuê những đơn vị độc lập có uy tín thực hiện việc đánh giá tác động đến môi trường tại địa bàn thực hiện dự án. Đồng thời, đưa ra các giải pháp thiết thực nhằm giảm thiểu tác động đến môi trường, hệ sinh thái ở mức thấp nhất. Trong quá trình triển khai dự án, yếu tố bền vững cũng được quán triệt xuyên suốt mọi giai đoạn. Ngay từ khâu thiết kế, mục tiêu không gian sống xanh được đặt lên hàng đầu với những thiết kế tiết kiệm năng lượng, có cảnh quan thoáng đãng và mật độ cây xanh cao.
- Tổng Công ty luôn tuân thủ tốt các quy định pháp luật về bảo vệ môi trường, thường xuyên cập nhật các quy định mới và chú trọng công tác tuyên truyền nâng cao ý thức cho NLD về bảo vệ môi trường tại nơi ở và nơi làm việc. Đảm bảo thực hiện đúng những cam kết hoạch định, phát triển và SXKD bền vững hướng đến xây dựng, bảo vệ giá trị cộng đồng và bảo tồn các giá trị thiên nhiên.
  - Số lần bị phạt vi phạm do không tuân thủ Pháp luật và các Quy định về môi trường: Không phát sinh.
  - Tổng số tiền bị xử phạt do không tuân thủ Pháp luật và các Quy định về môi trường: Không phát sinh.

*C. Tác động đến xã hội***GRI 401 Việc làm**

- Trong năm, số lượng nhân sự của Tổng Công ty có sự biến động qua các giai đoạn theo nhịp thị trường. Đến cuối năm, số nhân sự làm việc trực tiếp là 227 (tương đương 12,38 %) so với năm ngoái. Tỷ lệ nghỉ việc tại Tổng Công ty rất thấp do môi trường làm việc ổn định và quy trình tuyển dụng tốt. Mức lương bình quân, chế độ thưởng và phúc lợi cho CBNV cao hơn với mặt bằng chung của thị trường lao động.
- Thông qua việc triển khai các dự án, Tổng Công ty cũng tạo nên nguồn việc làm gián tiếp lớn tại các địa phương.

**GRI 402 Mối quan hệ Lao động/ Quản lý**

- Đảm bảo tuân thủ theo Thỏa ước lao động tập thể, luật lao động và các quy định của pháp luật có liên quan đến lao động.
- Tạo điều kiện thuận lợi cho các hoạt động của Công đoàn.

- Tổ chức đầy đủ các cuộc đối thoại định kỳ và Hội nghị NLD theo đúng Quy chế.
- Tạo điều kiện cho NLD nắm rõ định hướng, mục tiêu, kế hoạch, tình hình hoạt động và các quy định của Tổng Công ty.
- Khuyến khích NLD tham gia ý kiến góp ý các vấn đề liên quan đến hoạt động của Tổng Công ty và quyền lợi của NLD.

#### **GRI 403 An toàn và sức khỏe nghề nghiệp**

- Chú trọng chương trình sức khỏe, tổ chức khám sức khỏe định kỳ hằng năm cho NLD.
- Thực hiện việc đóng bảo hiểm xã hội, bảo hiểm y tế, bảo hiểm thất nghiệp và tạo điều kiện tốt cho NLD được hưởng các chế độ bảo hiểm theo quy định của pháp luật.
- Luôn thực hiện đúng các quy định của pháp luật về an toàn và vệ sinh lao động.
- Tòa nhà văn phòng được trang bị hệ thống phòng cháy chữa cháy, báo cháy, bình chữa cháy, vòi nước... nhằm ứng phó kịp thời với các tình huống khẩn cấp. Hằng năm, Tổng Công ty phối hợp với Đội phòng cháy chữa cháy của địa phương tổ chức các buổi tập duyệt cho CBNV.

#### **GRI 404 Giáo dục và đào tạo**

- Xây dựng văn hóa danh nghiệp, tạo môi trường làm việc tiêu chuẩn.
- Tổ chức các khóa đào tạo ngắn hạn dành cho cán bộ quản lý nhằm nâng cao năng lực quản lý, trao đổi kiến thức chuyên môn, kỹ năng đảm bảo hiệu suất làm việc cao nhất.
- Chọn lọc nhân sự xuất sắc vào lớp kế thừa có tiềm năng để đầu tư, đào tạo về chuyên môn, kinh nghiệm lãnh đạo, có cơ chế đãi ngộ gắn liền với công việc.
- Đẩy mạnh công tác quản trị, chuẩn hóa các quy trình, điều chỉnh nội bộ để tìm được mô hình phù hợp nhất đối với lĩnh vực kinh doanh và văn hóa doanh nghiệp.
- Tăng cường ứng dụng công nghệ, kỹ thuật, tạo ra đột phá mới để tối ưu hóa chi phí nhằm nâng cao năng suất và hiệu quả của hệ thống, làm nền tảng vững chắc cho nhu cầu phát triển của Tổng Công ty trong giai đoạn mới.

### **3. Thị trường vốn xanh**

Nhận thấy tầm quan trọng của thị trường vốn xanh trong phát triển cộng đồng, Tổng Công ty tiếp tục nghiên cứu, tìm hiểu, xây dựng lộ trình tăng trưởng thị trường vốn xanh gồm các bước:

|                             |  |
|-----------------------------|--|
| <b>Thiết lập kế hoạch</b>   | <ul style="list-style-type: none"> <li><input checked="" type="checkbox"/> Xác định mục tiêu phát triển và tăng trưởng.</li> <li><input checked="" type="checkbox"/> Xác định và kiểm tra kế hoạch tăng trưởng xanh hiện tại (nếu có).</li> <li><input checked="" type="checkbox"/> Đánh giá các điều kiện kinh tế, xã hội, môi trường, chính trị, thể chế, chính sách, khuôn khổ pháp lý và các tác động đối với tăng trưởng xanh.</li> </ul> |
| <b>Chuẩn bị Chính sách</b>  | <ul style="list-style-type: none"> <li><input checked="" type="checkbox"/> Xác định các tiêu chuẩn và yêu cầu về sinh thái (như nước, chất thải nông nghiệp,...).</li> <li><input checked="" type="checkbox"/> Xác định các báo cáo chứng nhận và các phương pháp xác minh.</li> <li><input checked="" type="checkbox"/> Xác định hình phạt đối với việc không tuân thủ.</li> </ul>  |
| <b>Cấp vốn</b>              | <ul style="list-style-type: none"> <li><input checked="" type="checkbox"/> Cung cấp các phương án cấp vốn.</li> <li><input checked="" type="checkbox"/> Đánh giá thuế.</li> <li><input checked="" type="checkbox"/> Phân bổ giữa khu vực tư nhân và khu vực.</li> </ul>  |
| <b>Thực hiện chính sách</b> | <ul style="list-style-type: none"> <li><input checked="" type="checkbox"/> Triển khai thực hiện một cách thực tế và hiệu quả.</li> </ul>   |

## IV. BÁO CÁO VÀ ĐÁNH GIÁ CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

### 1. Đánh giá kết quả hoạt động SXKD trong năm 2024

#### Tổng quan về tình hình kinh tế vĩ mô

- Vượt qua mọi khó khăn, trong đó có những tác động nặng nề của siêu bão Yagi, nền kinh tế Việt Nam đã đạt được những kết quả hết sức ấn tượng. Nhờ sự chỉ đạo sát sao của Chính phủ, sự nỗ lực không ngừng của các sở, ban, ngành và toàn thể người dân, doanh nghiệp. Theo đó, Việt Nam đã ghi nhận mức tăng trưởng GDP ấn tượng ước tính tăng 7,09%, vượt xa nhiều dự báo, thuộc nhóm nước có tốc độ tăng trưởng cao trong khu vực và thế giới. Việt Nam đã về đích năm 2024 với điểm sáng về kiểm soát thành công chỉ số giá tiêu dùng (CPI), giữ lạm phát ở mức 3,63%, đạt mục tiêu Quốc hội đề ra. Các tổ chức quốc tế tiếp tục đánh giá cao sự phát triển và triển vọng tăng trưởng kinh tế của Việt Nam. Môi trường kinh tế ổn định này tạo điều kiện cho người dân duy trì sức mua và tự tin hơn trong các quyết định đầu tư dài hạn.
- Đáng chú ý, vốn FDI thực hiện tại Việt Nam tính đến ngày 31/12/2024 đạt 38,23 tỷ USD, giảm 3,0% so với năm trước. Các dự án đầu tư nước ngoài ước tính giải ngân được khoảng 25,35 tỷ USD, đánh dấu con số giải ngân cao nhất trong các năm trở lại đây, khẳng định niềm tin vững chắc của các nhà đầu tư quốc tế vào môi trường kinh doanh tại Việt Nam. Đáng chú hai sau ngành công nghiệp chế biến chế tạo là ngành kinh doanh bất động sản với tổng vốn đầu tư gần 6,31 tỷ USD, chiếm hơn 16,5% tổng vốn đầu tư đăng ký, tăng 18,8% so với năm 2023.
- Tuy nhiên, nhìn chung cùng với xu hướng lạc quan thì vẫn có những khó khăn còn hiện hữu. Thực tế, số doanh nghiệp rút lui khỏi thị trường năm 2024 là 197,9 nghìn doanh nghiệp, chiếm 50% trong tổng số là các doanh nghiệp tạm ngừng kinh doanh trong ngắn hạn với 100,1 nghìn doanh nghiệp, tăng 12,4% so với năm trước; gần 76.200 doanh nghiệp ngừng hoạt động chờ làm thủ tục giải thể, tăng 16,3%; hơn 21.600 doanh nghiệp hoàn tất thủ tục giải thể, tăng 20,0%. Bình quân một tháng có gần 16.500 doanh nghiệp rút lui khỏi thị trường.

#### Tổng quan về thị trường bất động sản năm 2024

- Thị trường bất động sản Việt Nam đã có những chuyển dịch tích cực từ vùng đáy, đánh dấu sự phục hồi mạnh mẽ sau giai đoạn khó khăn. Năm 2024, tốc độ tăng trưởng ngành kinh doanh bất động sản đã cải thiện đáng kể với mức tăng 3,34 % so với năm 2023. Một số phân khúc nhu bất động sản công nghiệp, chung cư được đánh giá là điểm sáng dẫn dắt thanh khoản, thu hút dòng tiền đầu tư quay trở lại thị trường với nhiều dự án mới được triển khai.
- Sức nóng của thị trường được dẫn dắt bởi phân khúc căn hộ, với mức giá liên tục thiết lập mặt bằng mới ở mức cao trên cả thị trường sơ cấp và thứ cấp. Bên cạnh đó, phần lớn nguồn cung tập trung chủ yếu ở phân khúc cao cấp với tiêu chuẩn chất lượng cao kéo theo chi phí đầu tư lớn, nhất là chi phí liên quan đến đất đai. Riêng tại TP. HCM, từ năm 2021 đến nay, 70% căn hộ ra thị trường là cao cấp, siêu sang còn nhà ở xã hội, nhà giá rẻ dưới 3 tỷ đồng ngày càng khan hiếm.
- Tuy nhiên, đà phục hồi của thị trường chưa đồng đều, khi một số phân khúc khác như đất nền, biệt thự, nhà liền kề, nghỉ dưỡng tại nhiều địa phương vẫn trong cảnh ảm đạm, thậm chí một số khu vực mất thanh khoản.
- Với bất động sản nghỉ dưỡng, thanh khoản tiếp tục chạm đáy, niềm tin nhà đầu tư xuống thấp, chưa có dấu hiệu phục hồi dù ngành du lịch có nhiều khởi sắc. Phần lớn nguồn cung sơ cấp đến từ lượng hàng tồn kho của những dự án cũ, tập trung chủ yếu ở một vài địa phương. Sức cầu chung thị trường ở mức thấp, lượng tiêu thụ giảm 40% so với cùng kỳ 2023 dẫn đến giá bán không có nhiều biến động.
- Bên cạnh những giao dịch thành công nhờ nhu cầu thực tế của thị trường, năm 2024 cũng ghi nhận những dấu hiệu "sốt nóng" đáng lo ngại. Hoạt động đầu cơ đất đai diễn ra sôi nổi, đẩy giá nhà đất lên cao một cách phi lý khiến cho hoạt động giao dịch chủ yếu diễn ra trong nội bộ giới đầu cơ với nhau; trong khi người dân có nhu cầu ở thực và doanh nghiệp khó tiếp cận với đất đai để triển khai dự án vì giá đã bị đẩy lên quá cao vượt quá khả năng tài chính.
- Nhìn chung, thị trường BĐS đã "khép lại" năm 2024 với kết quả phục hồi tích cực nhờ những bước tiến lớn trong việc hoàn thiện hành lang pháp lý, cùng sự chỉ đạo, điều hành sát sao của Đảng, Nhà nước, Chính phủ. Có thể khẳng định, năm 2024 là một năm bản lề, là nền tảng tạo động lực cho thị trường BĐS phát triển trong Kỳ nguyên mới - Kỳ nguyên vươn mình của dân tộc Việt Nam.

- Trong điều kiện thị trường bất động sản nói trên, hoạt động SXKD của Tổng Công ty Cổ phần Địa ốc Sài Gòn năm 2024 có những thuận lợi và khó khăn như sau:

#### ❖ Cơ hội

- Tổng Công ty Cổ Phần Địa ốc Sài Gòn luôn được đánh giá là doanh nghiệp có uy tín, thương hiệu ngày càng được khẳng định trên thị trường thông qua các dự án đã triển khai tại thành phố Hồ Chí Minh và các địa phương trên cả nước. Hội đồng Quản trị và Ban Lãnh đạo Tổng Công ty là những vị có uy tín, giàu kinh nghiệm với tầm nhìn dài hạn và chiến lược điều hành linh hoạt, bám sát thị trường.
- Một trong những yếu tố quan trọng tác động lớn đến sự phát triển của thị trường BĐS là sự cải thiện về mặt pháp lý, khi Luật Nhà ở 2023, Luật Kinh doanh BĐS 2023 và Luật Đất đai 2024 chính thức có hiệu lực từ ngày 1/8/2024, sớm hơn 5 tháng so với quy định trước đó, góp phần hoàn thiện hành lang pháp lý cho thị trường BĐS và mở ra chu kỳ mới cho thị trường theo hướng an toàn, lành mạnh, bền vững hơn.
- Ngoài ra, lãi suất ngân hàng đã giảm theo chủ trương của Chính phủ nhằm hỗ trợ, tháo gỡ khó khăn giúp người mua dễ dàng tiếp cận đến các sản phẩm BĐS hơn. Điều này không chỉ kích thích nhu cầu mua ở thực mà còn thu hút các nhà đầu tư nhỏ lẻ tham gia vào thị trường, góp phần cải thiện tình hình giao dịch BĐS.
- Nhu cầu về nhà ở tại Việt Nam đang ở mức cao, đặc biệt đối tượng khách hàng thế hệ trẻ, thu nhập ổn định và khát vọng an cư nên các dự án của Tổng Công ty đang triển khai với các sản phẩm phù hợp sẽ được đảm bảo đầu ra khi dự án hoàn thành.

#### ❖ Thách thức

- Một trong những thách thức lớn nhất của thị trường bất động sản vẫn là tình trạng "treo" dự án và những bất cập về pháp lý. Nhiều dự án chậm tiến độ hoặc không được triển khai do sự vướng mắc trong các quy định pháp lý và thủ tục hành chính. Tình trạng này không chỉ làm mất lòng tin của người mua nhà mà còn gây ảnh hưởng nghiêm trọng đến hoạt động SXKD của các doanh nghiệp BĐS, gây đình trệ nguồn cung và tác động tiêu cực đến sự phát triển chung của thị trường.
- Trong thời gian qua, phía Ngân hàng đã tích cực giảm lãi suất cho vay nhưng nhu cầu vay vốn của các doanh nghiệp vẫn chưa tăng do không bán được hàng hóa nên không thể mở rộng hoạt động sản xuất kinh doanh. Hiện nay, các chủ đầu tư vẫn khó tiếp cận gói vay tín dụng ưu đãi 120.000 tỷ đồng do tiến độ giải ngân chậm cùng với thủ tục pháp lý khá rườm rà, phức tạp.
- Bên cạnh đó, đối với các doanh nghiệp khởi nghiệp sáng tạo, Nhà nước đã tích cực phối hợp với các TCTD tạo điều kiện thành lập các Quỹ hỗ trợ doanh nghiệp vừa và nhỏ (SMEDF). Trong thực tế, các công ty khởi nghiệp rất khó tiếp cận nguồn vốn bởi quy mô nhỏ, năng lực quản trị yếu ớt, thiếu minh bạch thông tin và rủi ro cao. Với mảng công nghệ, Công ty thành viên thuộc Tổng Công ty không chỉ khó thu hút dòng vốn ngoại mà còn gặp nhiều khó khăn trong việc thuyết phục các quỹ nội đầu tư.
- Nguồn vốn chủ sở hữu của Tổng Công ty vẫn còn ở mức thấp so với quy mô hoạt động và số lượng các dự án mà Tổng Công ty đang làm chủ đầu tư đã gây khó khăn trong việc chuẩn bị hồ sơ đấu thầu các dự án tiềm năng trong tương lai.
- Công nợ tồn đọng vẫn là một rủi ro lớn đối với các doanh nghiệp BĐS nói chung và Tổng Công ty nói riêng. Trong năm qua, tình hình tài chính của các đối tác không thuận lợi dẫn đến tình trạng nợ khó đòi tăng, chây ì trả nợ diễn ra rất thường xuyên ảnh hưởng trực tiếp đến hoạt động SXKD của Tổng Công ty. Việc này gây ra thách thức rất lớn cho Tổng Công ty làm sao duy trì dòng tiền đủ để trang trải chi phí hoạt động, đảm bảo chất lượng cuộc sống cho NLD và hoạt động tái đầu tư của Tổng Công ty.

Trên cơ sở triển khai thực hiện chủ trương của Hội đồng Quản trị, năm 2024 hoạt động SXKD của Tổng Công ty đạt kết quả chủ yếu như sau:

### ● KẾT QUẢ SXKD HỢP NHẤT CỦA TỔNG CÔNG TY NĂM 2024 ●

- ☑ Tổng mức đầu tư: **250 tỷ đồng.**
- ☑ Doanh thu: **253 tỷ đồng.**
- ☑ Lợi nhuận sau thuế: **60 tỷ đồng.**

## 2. Tình hình tài chính

### A. Tình hình tài sản

| CHỈ TIÊU                               | 31/12/2024       |               | 01/01/2024       |               | Tăng giảm so với đầu năm |                |
|--|------------------|---------------|------------------|---------------|--------------------------|----------------|
|  | Giá trị          | Tỷ trọng      | Giá trị          | Tỷ trọng      | Giá trị                  | Tỷ lệ (%)      |
| <b>A. TÀI SẢN NGẮN HẠN</b>             | <b>1.462.916</b> | <b>64,95%</b> | <b>1.524.809</b> | <b>74,46%</b> | <b>(61.893)</b>          | <b>(4,06%)</b> |
| 1. Tiền và các khoản tương đương tiền  | 31.620           | 1,40%         | 47.599           | 2,32%         | (15.979)                 | (33,57%)       |
| 2. Các khoản đầu tư tài chính ngắn hạn | 27.138           | 1,20%         | 7.153            | 0,35%         | 19.985                   | 279,39%        |
| 3. Các khoản phải thu ngắn hạn         | 979.844          | 43,50%        | 934.820          | 45,65%        | 45.024                   | 4,82%          |
| 4. Hàng tồn kho                        | 421.200          | 18,70%        | 532.577          | 26,01%        | (111.377)                | (20,91%)       |
| 5. Tài sản ngắn hạn khác               | 3.115            | 0,14%         | 2.659            | 0,13%         | 456                      | 17,15%         |
| <b>B. TÀI SẢN DÀI HẠN</b>              | <b>789.380</b>   | <b>35,05%</b> | <b>523.037</b>   | <b>25,54%</b> | <b>266.343</b>           | <b>50,92%</b>  |
| 1. Các khoản phải thu dài hạn          | 454.099          | 20,16%        | 191.777          | 9,36%         | 262.322                  | 136,78%        |
| 2. Tài sản cố định                     | 9.766            | 0,43%         | 11.678           | 0,57%         | (1.912)                  | (16,37%)       |
| 3. BĐS đầu tư                          | 118.226          | 5,25%         | 115.201          | 5,63%         | 3.025                    | 2,63%          |
| 4. Tài sản dở dang dài hạn             | 126.319          | 5,61%         | 113.344          | 5,53%         | 12.975                   | 11,45%         |
| 5. Các khoản đầu tư tài chính dài hạn  | 69.088           | 3,07%         | 79.032           | 3,86%         | (9.944)                  | (12,58%)       |
| 6. Tài sản dài hạn khác                | 11.882           | 0,53%         | 12.005           | 0,59%         | (123)                    | (1,02%)        |
| <b>TỔNG TÀI SẢN</b>                    | <b>2.252.296</b> | <b>100%</b>   | <b>2.047.846</b> | <b>100%</b>   | <b>204.450</b>           | <b>9,98%</b>   |

- Nhìn chung, tình hình tài sản của Tổng Công ty trong năm 2024 đã có những chuyển biến tích cực đáng kể so với đầu năm. Tính đến ngày 31/12/2024, tổng tài sản đạt 2.252.296 triệu đồng, tăng 9,98% so với đầu kỳ, chủ yếu nhờ vào sự tăng trưởng của tài sản dài hạn.
- Tài sản ngắn hạn ghi nhận mức 1.462.916 triệu đồng, giảm 61.893 triệu đồng (tương đương giảm 4,06%) so với đầu năm. Tỷ trọng tài sản ngắn hạn trong tổng tài sản theo đó cũng giảm nhẹ từ 74,46% tại ngày 31/12/2023 xuống còn 64,95% vào ngày 31/12/2024. Nguyên nhân chính là do đẩy mạnh công tác kinh doanh, giảm lượng hàng tồn kho.
- Tài sản dài hạn trong năm 2024 đạt 789.380 triệu đồng, tăng trưởng mạnh ở mức 50,92% so với đầu kỳ, nâng tỷ trọng trong tổng tài sản từ 25,54% lên 35,05%. Đáng chú ý, các khoản phải thu dài hạn tăng từ 191.777 triệu đồng lên 454.099 triệu đồng vào cuối năm, tương đương mức tăng 136,78%, chủ yếu do Tổng Công ty đã thực hiện thanh toán trước để nhận chuyển nhượng khu đất tại dự án Lê Sát – Tân Hương.
- Như vậy, bức tranh tài sản của Tổng Công ty trong năm 2024 cho thấy sự tăng trưởng và tiềm năng phát triển trong tương lai. Với việc tiếp tục tập trung vào các hoạt động kinh doanh cốt lõi, quản lý tài chính hiệu quả và chiến lược đầu tư hợp lý, Tổng Công ty hoàn toàn có cơ sở để đạt được những thành công mới trong năm 2025.

## B. Tình hình nguồn vốn

| CHỈ TIÊU                       | 31/12/2024       |               | 01/01/2024       |               | Tăng giảm so với đầu năm |               |
|--------------------------------|------------------|---------------|------------------|---------------|--------------------------|---------------|
|                                | Giá trị          | Tỷ trọng      | Giá trị          | Tỷ trọng      | Giá trị                  | Tỷ lệ (%)     |
| <b>A. NỢ PHẢI TRẢ</b>          | <b>1.277.528</b> | <b>56,72%</b> | <b>1.129.569</b> | <b>55,16%</b> | <b>147.959</b>           | <b>13,10%</b> |
| I. Nợ ngắn hạn                 | 1.037.723        | 46,07%        | 825.616          | 40,32%        | 212.107                  | 25,69%        |
| II. Nợ dài hạn                 | 239.805          | 10,65%        | 303.954          | 14,84%        | (64.149)                 | (21,10%)      |
| <b>B. VỐN CHỦ SỞ HỮU</b>       | <b>974.768</b>   | <b>43,28%</b> | <b>918.276</b>   | <b>44,84%</b> | <b>56.492</b>            | <b>6,15%</b>  |
| I. Vốn chủ sở hữu              | 974.591          | 43,27%        | 918.100          | 44,83%        | 56.492                   | 6,15%         |
| II. Nguồn kinh phí và quỹ khác | 177              | 0,01%         | 177              | 0,01%         | 0                        | 0,00%         |
| <b>TỔNG NGUỒN VỐN:</b>         | <b>2.252.296</b> | <b>100%</b>   | <b>2.047.846</b> | <b>100%</b>   | <b>204.450</b>           | <b>9,98%</b>  |

- Tổng Nợ phải trả vào cuối năm 2024 ghi nhận đạt 1.277.528 triệu đồng, tăng 13,10% so với cùng thời điểm năm trước, nâng tỷ trọng nợ phải trả trong tổng nguồn vốn từ 55,16% lên 56,72%. Nguyên nhân chủ yếu đến từ sự gia tăng các khoản nợ ngắn hạn, bao gồm các khoản vay từ TCTD nhằm bổ sung vốn lưu động phục vụ cho hoạt động SXKD, cũng như các khoản đặt cọc của hợp đồng hóa chuyển nhượng từ đối tác liên quan đến dự án An Phú 1 và An Phú 2 do Tổng Công ty làm chủ đầu tư, tăng từ 825.616 triệu đồng lên 1.037.723 triệu đồng.
- Tổng giá trị nợ dài hạn trong cấu trúc vốn giảm 21,10%, tương đương 64.149 triệu đồng so với đầu năm 2024, phản ánh sự điều chỉnh hợp lý trong chiến lược tài chính của Tổng Công ty. Theo đó, Tổng Công ty đã sử dụng tối ưu đòn bẩy tài chính, đồng thời duy trì cơ cấu vốn trong vùng an toàn và đảm bảo khả năng thanh toán các khoản nợ một cách hiệu quả.
- Vốn chủ sở hữu tại thời điểm 31/12/2024 đạt 974.768 triệu đồng, tăng 6,15% so với thời điểm 31/12/2023. Mức tăng vốn chủ sở hữu chủ yếu đến từ tăng lợi nhuận sau thuế chưa phân phối của Tổng Công ty, cụ thể đạt 337.155 triệu đồng, tăng 20,03% so với đầu kỳ.



### 3. Những cải tiến về cơ cấu tổ chức và chính sách quản lý

- Duy trì và ổn định tình hình sản xuất kinh doanh của đơn vị, đổi mới cơ chế quản lý, nâng cao năng lực cạnh tranh. Quản lý và sử dụng tốt các nguồn lực hiện có nhằm đạt hiệu quả cao nhất.
- Tiếp tục củng cố lực lượng, xây dựng đội ngũ cán bộ quản lý có trình độ chuyên môn nghiệp vụ, có năng lực hoạt động thực tiễn luôn được quan tâm đào tạo bồi dưỡng. Các bộ phận gián tiếp luôn tinh gọn tăng tính kiểm nhiệm.
- Từ Quý 1/2023, phần mềm 1Office đang được vận hành tại Tổng Công ty, từng bước áp dụng chuyển đổi số, tiến hành số hóa các hoạt động của doanh nghiệp. Từ đó dễ dàng, chuyên nghiệp hơn trong công tác SXKD cũng như công tác quản lý, điều hành hoạt động của Tổng Công ty.
- Duy trì áp dụng hệ thống quản lý chất lượng theo tiêu chuẩn ISO 9001:2008 trong thi công xây dựng, kinh doanh bất động sản và dịch vụ giám sát thi công xây dựng công trình.
- Công tác an toàn lao động được quan tâm hàng đầu và thường xuyên. Trong năm không xảy ra tai nạn lao động.

**❖ Một số hoạt động đào tạo và sinh hoạt nội bộ nổi bật năm 2024:**

|  |  |
|--|--|
| <p>Buổi hướng dẫn kích hoạt và sử dụng Chữ ký số</p>   |  |
| <p>Khóa đào tạo "Kỹ năng vận dụng Luật đất đai 2024, Luật Kinh doanh Bất động sản, Luật Nhà ở 2023" cho CBQL, chuyên viên, nhân viên phụ trách công tác liên quan đến pháp lý dự án.</p>                       |  |
| <p>Tổ chức chuyến công tác kết hợp tham quan, học tập tại Trung Quốc nhằm nâng cao kiến thức và kinh nghiệm cho CBNV, đặc biệt là CBQL.</p>  |  |
| <p>Hội thao Tổng Công ty Cổ phần Địa ốc Sài Gòn năm 2024. Sự kiện được tổ chức nhằm nâng cao tinh thần thể thao, rèn luyện sức khỏe cũng như gia tăng tinh thần đoàn kết của đại gia đình Saigonres Group.</p> |  |



### TOP 10 NƠI LÀM VIỆC TỐT NHẤT NGÀNH BĐS VÀ XÂY DỰNG

- Năm 2024, Tổng Công ty Cổ phần Địa ốc Sài Gòn vinh dự góp tên trong TOP 10 Nơi làm việc tốt nhất Việt Nam (Vietnam Top 10 Best Workplaces) trong lĩnh vực đầu tư phát triển Bất động sản. Đây là giải thưởng danh giá, uy tín do Công ty Cổ phần Nghiên cứu Kinh doanh Việt Nam (Viet Research) phối hợp với Báo Đầu tư nghiên cứu và công bố.
- Giải thưởng không chỉ là sự công nhận cho những nỗ lực và cam kết của Tổng Công ty trong việc xây dựng môi trường làm việc lý tưởng mà còn là minh chứng rõ ràng cho sự phát triển bền vững của doanh nghiệp. Giải thưởng này được thực hiện qua quá trình nghiên cứu, đánh giá khắt khe, dựa trên nhiều tiêu chí như văn hóa doanh nghiệp, chế độ đãi ngộ, cơ hội phát triển nghề nghiệp và sự hài lòng của người lao động.



## 4. Đánh giá liên quan đến người lao động

Lao động bình quân năm 2024 trong toàn Tổng Công ty là: **234 người**

Tiền lương bình quân năm 2024: **17,770 triệu/người/tháng**

Thu nhập bình quân năm 2024: **18,100 triệu/người/tháng**

- Năm 2024, cơ cấu tổ chức các phòng ban của Tổng Công ty và các đơn vị thành viên được duy trì ổn định, các chính sách quản trị nhân sự tiếp tục được duy trì và phát huy, tạo ra nguồn nhân lực ổn định, chất lượng cao, đáp ứng cho các hoạt động sản xuất kinh doanh của doanh nghiệp. Các kết quả chính trong năm 2024 như sau:
- Đảm bảo việc làm cho người lao động, trả lương đúng quy định, không để xảy ra tình trạng nợ lương, chậm lương.
- Tổng Công ty thực hiện đúng và đầy đủ việc trích nộp Bảo hiểm xã hội, Bảo hiểm y tế và Bảo hiểm thất nghiệp cho người lao động theo chế độ quy định hiện hành.
- Tổng Công ty thực hiện đào tạo những nhân sự hiện hữu có năng lực chuyên môn, nhiệt huyết, phẩm chất đạo đức tốt để bổ sung vào các vị trí quản lý, điều hành. Đồng thời, tuyển thêm những cán bộ mới có chuyên môn cao để bổ sung vào các vị trí cần thiết hoặc đang thiếu để nâng cao năng lực, hiệu quả sản xuất kinh doanh đáp ứng hoạt động sản xuất kinh doanh ngày càng lớn và mở rộng ra nhiều lĩnh vực.

## 5. Đánh giá liên quan đến trách nhiệm đối với cộng đồng

- Trải qua hơn 40 năm hình thành và phát triển, Tổng Công ty luôn ý thức việc xây dựng kế hoạch sản xuất kinh doanh gắn liền công tác từ thiện xã hội góp phần thể hiện trách nhiệm của doanh nghiệp đối với cộng đồng nhằm hướng đến sự phát triển bền vững dài lâu.
- Được sự quan tâm và cho phép của HĐQT, Ban lãnh đạo, Công đoàn và Đoàn Thanh niên Tổng Công ty đã vận động đoàn viên thanh niên và CBNV Tổng Công ty đóng góp kinh phí cho các chương trình đền ơn đáp nghĩa uống nước nhớ nguồn nhân kỷ niệm ngày thương binh liệt sỹ, các ngày lễ lớn, phụng dưỡng mẹ Việt Nam anh hùng, tham gia các chương trình hoạt động đoàn thể nhu chiến dịch tình nguyện Mùa hè xanh, trao gửi yêu thương cho đoàn viên thanh niên có hoàn cảnh khó khăn, ủng hộ Quỹ vì người nghèo – vì biển đảo, hiến máu nhân đạo...

Tổ chức chương trình "Trao gửi yêu thương năm 2024" nhằm chào mừng 94 năm Ngày thành lập Đảng cộng sản Việt Nam (03/02/1930 – 03/02/2024).



Hành trình về nguồn nhân dịp kỷ niệm 77 năm ngày Thương Binh Liệt Sĩ (27/7/1947 – 27/7/2024).



Tổng Công ty tích cực ủng hộ tỉnh Thái Nguyên để khắc phục thiệt hại do bão Yagi gây ra.



- Trách nhiệm xã hội của Tổng Công ty còn được thể hiện bằng những sản phẩm dịch vụ chất lượng như một lời cam kết và cảm ơn chân thành của Tổng Công ty gửi đến khách hàng vì đã luôn tin tưởng và ủng hộ Tổng Công ty trong suốt thời gian qua. Đây chính là động lực để Ban lãnh đạo và tất cả CBNV Tổng Công ty cố gắng hơn nữa bằng tâm huyết, uy tín và sự chuyên nghiệp của doanh nghiệp hoạt động trong lĩnh vực đầu tư kinh doanh bất động sản để có thể kiến tạo nên nhiều điều tốt đẹp và hạnh phúc cho cộng đồng.

## 6. Giải trình của Ban TGD đối với ý kiến kiểm toán (nếu có) - (Trường hợp ý kiến kiểm toán không phải là ý kiến chấp nhận toàn phần)

Không có.

## 7. Kế hoạch phát triển năm 2025

*Triển vọng thị trường bất động sản năm 2025*

### Dự báo nền kinh tế năm 2025

- Theo Nghị quyết số 158/2024/QH15, Quốc hội đã quyết nghị một số chỉ tiêu phát triển cho kinh tế - xã hội năm 2025 như sau:

- Tốc độ tăng tổng sản phẩm trong nước (GDP) khoảng 6,5 - 7,0% và phần đầu khoảng 7,0 - 7,5%.
- GDP bình quân đầu người đạt khoảng 4.900 USD..
- Tốc độ tăng chỉ số giá tiêu dùng (CPI) bình quân khoảng 4,5%.
- Tốc độ tăng năng suất lao động xã hội bình quân khoảng 5,3% - 5,4%.
- Năm 2025, ngành du lịch địa phương đặt mục tiêu đầy tham vọng là thu hút dự kiến 22-23 triệu lượt khách quốc tế, phục vụ khoảng 120-130 triệu lượt khách nội địa.
- Bước sang năm 2025, ba bộ luật "xương sống" của thị trường BĐS đang dần được hiện thực hóa, tạo nền tảng pháp lý vững chắc cho sự phát triển minh bạch và bền vững. Dù vẫn còn một số khó khăn, trở ngại cần tháo gỡ, thị trường dự báo sẽ tiếp đà phục hồi và bước vào một chu kỳ tăng trưởng mới. Các dự án đáp ứng đầy đủ các điều kiện pháp lý sẽ được triển khai mạnh mẽ, cung cấp nguồn cung dồi dào, điều chỉnh mặt bằng giá và cân bằng cung - cầu. Nguồn cung trong năm 2025 dự kiến cải thiện đáng kể so với năm 2024 với hơn 15.000 sản phẩm mới được tung ra thị trường. Đây là cơ hội giúp người dân dễ dàng tiếp cận nhà ở hơn, đồng thời tạo điều kiện cho các doanh nghiệp BĐS mở rộng quy mô và đẩy mạnh hoạt động kinh doanh.
- Bên cạnh sự cải thiện về nguồn cung, thanh khoản thị trường cũng sẽ có những chuyển biến tích cực khi lãi suất được hạ về mức hấp dẫn, room tín dụng dồi dào, khả năng tiếp cận vốn của các doanh nghiệp BĐS cải thiện đáng kể. Theo bối cảnh đó, những dự án được triển khai bởi các chủ đầu tư uy tín, tiến độ xây dựng đảm bảo, pháp lý rõ ràng cùng các tiện ích cơ sở hạ tầng, chú trọng yếu tố thiên nhiên ... sẽ là lựa chọn hàng đầu của các nhà đầu tư trong thời gian tới.
- Xu hướng BĐS công nghiệp tiếp tục là điểm sáng của thị trường, tâm điểm thu hút vốn đầu tư nước ngoài. Lực đẩy chính của xu hướng này đến từ dòng vốn đầu tư trực tiếp nước ngoài (FDI) vào các ngành sản xuất, đặc biệt là xu hướng đa dạng hóa chuỗi cung ứng và dịch chuyển sản xuất khỏi Trung Quốc.
- Ngoài ra, hạ tầng phát triển là yếu tố then chốt thúc đẩy Chính phủ tăng tốc đầu tư vào các dự án giao thông trọng điểm cũng là điểm cộng cho BĐS công nghiệp. Mặt khác, quy hoạch nhiều tỉnh, thành giai đoạn 2021 - 2030 được thông qua sẽ giải quyết phần nào vướng mắc liên quan tới thủ tục pháp lý cho các khu công nghiệp. Những yếu tố này sẽ giúp BĐS công nghiệp tiếp tục duy trì vị thế và tăng trưởng bền vững trong tương lai.

### *Phương hướng phát triển của Tổng Công ty trong năm 2025*

- ❖ Tập trung phát triển dự án mới.
- ❖ Nhanh chóng hoàn thiện pháp lý đưa các dự án sẵn có đi vào hoạt động .
- ❖ Mở rộng đầu tư vào lĩnh vực BĐS công nghiệp tại Khu công nghệ cao.
- ❖ Tăng cường mở rộng quỹ đất sạch.
- ❖ Đẩy mạnh ứng dụng công nghệ trong công tác quản lý và vận hành dự án.
- ❖ Chú trọng đào tạo nguồn nhân lực chất lượng cao.

Căn cứ theo tình hình thị trường và các định hướng kế hoạch kinh doanh như trên, Tổng Công ty xây dựng kế hoạch kinh doanh năm 2025 qua các chỉ tiêu chủ yếu như sau:

**Tổng mức đầu tư: 1.260 tỷ đồng**

**Tổng doanh thu: 1.025 tỷ đồng**

**Lợi nhuận trước thuế: 400 tỷ đồng**

## V. BÁO CÁO VÀ ĐÁNH GIÁ CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

### 1. Đánh giá của HĐQT về các mặt hoạt động của TCT

#### 1. Đánh giá của HĐQT về các mặt hoạt động của TCT

- Mặc dù đã cố gắng và cơ bản hoàn thành các chỉ tiêu kế hoạch do HĐQT Tổng Công ty đề ra đảm bảo được quyền lợi của các nhà đầu tư, các cổ đông và công ăn việc làm cho người lao động. Tuy nhiên, trong năm 2024 Ban Tổng Giám đốc điều hành nhận thấy vẫn còn một số tồn tại khắc phục:
  - Công tác xây dựng và điều hành kế hoạch cần linh hoạt hơn, bám sát tình hình của thị trường, chủ động có các giải pháp giải quyết các khó khăn trong quá trình quản lý điều hành hoạt động đầu tư, sản xuất kinh doanh của TCT.
  - Vốn chủ sở hữu của Tổng Công ty hiện nay không tương xứng với quy mô hoạt động, số lượng dự án do Tổng Công ty làm chủ đầu tư. Do đó để đảm bảo năng lực tài chính nhất thiết phải có phương án tăng vốn chủ sở hữu để tham gia đấu thầu chọn chủ đầu tư theo quy định.
  - Nhân sự quản lý cấp cao của Tổng Công ty còn thiếu chưa đáp ứng được quy mô hoạt động của Tổng Công ty. Do đó, cần phải đẩy mạnh việc tuyển chọn cán bộ quản lý cấp cao để bổ sung lực lượng cán bộ quản lý của TCT

#### 2. Đánh giá của HĐQT về hoạt động của Ban TGD

- Trong năm 2024, Ban Tổng Giám Đốc điều hành dưới chỉ đạo và giám sát của HĐQT đã chủ động và quyết liệt thực hiện tốt các nhiệm vụ và chỉ tiêu mà Đại hội đồng cổ đông đã thông qua; trong quá trình điều hành luôn tuân thủ pháp luật, thể hiện tinh thần trách nhiệm cao, vượt qua khó khăn để phát triển, mở rộng thị trường, tìm kiếm dự án cho Tổng Công ty mang lại kết quả kinh doanh cao.

#### 3. Các kế hoạch, định hướng của HĐQT

- Vượt qua năm 2024 còn nhiều khó khăn, với mục tiêu phát triển ổn định và bền vững, Hội đồng Quản trị đưa ra kế hoạch và định hướng trong năm 2025 như sau:

##### a. Công tác đầu tư, thực hiện dự án:

- Trong năm 2025, Tổng Công ty đặc biệt chú trọng đến việc hoàn thiện các hồ sơ pháp lý của các Dự án đang xin chủ trương đầu tư và đang điều chỉnh quy mô, chỉ tiêu của dự án.
- Cùng với đó, tiếp tục công tác thương lượng với các tổ chức, hộ dân để hỗ trợ đền bù, giải phóng mặt bằng các phần diện tích còn lại trong ranh các Dự án mà Tổng Công ty đang quản lý và sắp thực hiện. Ngoài ra, Tổng Công ty còn chuẩn bị tốt những nguồn lực tài chính đảm bảo các Dự án được triển khai đúng tiến độ.
- Củng cố, hoàn chỉnh hồ sơ năng lực, thực hiện tốt việc chuẩn bị các hồ sơ dự thầu, theo đúng quy định để Tổng Công ty tham gia đấu thầu chọn chủ đầu tư của các dự án tại các địa phương trên cả nước theo kế hoạch đã được chấp thuận.
- Đối với các Dự án đã hoàn chỉnh thủ tục và chuẩn bị triển khai xây dựng xây lắp hạ tầng, công trình... Tổng Công ty cùng với đối tác luôn quan tâm các công tác chuẩn bị thi công gồm những biện pháp về tổ chức, giám sát, phối hợp thi công, công tác chuẩn bị bên trong và bên ngoài công trình. Qua đó, luôn đảm bảo đúng thiết kế, tiến độ xây dựng và an toàn cho người lao động.
- Đảm bảo việc sử dụng nguồn vốn có trọng tâm, không dàn trải, đúng kế hoạch và có hiệu quả đáp ứng được yêu cầu đầu tư của các dự án.

##### b. Công tác tài chính - kinh doanh

- Tiếp tục làm việc với Ngân hàng, tổ chức tín dụng để hoàn thiện cơ bản phương án phát hành trái phiếu và tìm kiếm nguồn vốn để phục vụ cho công tác đầu tư.

- Xây dựng phương án phát hành cổ phiếu tăng vốn điều lệ.
- Triển khai kinh doanh các khu đất không thực hiện dự án và các sản phẩm còn lại của các dự án để thu hồi nguồn vốn phục vụ cho công tác đầu tư.
- Tích cực đôn đốc thu hồi công nợ của các đối tác.

#### c. Công tác khác:

- Thực hiện tốt quá trình tố tụng và thi hành án tại các vụ kiện đã và đang được xét xử.
- Chú trọng công tác xây dựng hình ảnh, thương hiệu và chiến lược marketing thông qua các hình thức quảng bá hình ảnh như tổ chức các sự kiện, tập san nội bộ, website, báo chí....
- Tăng cường công tác kiểm tra hoạt động SXKD của các Công ty Thành viên nhằm kịp thời có các biện pháp hỗ trợ và phát triển để hoạt động sản xuất kinh doanh của Tổng Công ty đạt hiệu quả cao.
- Hoàn thiện và ứng dụng 100% chuyển đổi số (Dự án 1Office) vào công tác quản lý, hoạt động của Tổng Công ty; Tiếp triển khai tục ứng dụng vào công tác đầu tư, sản xuất kinh doanh, quản lý các dự án của Tổng Công ty và các Công ty thành viên.
- Quản lý và khai thác có hiệu quả các tài sản là mặt bằng, khu thương mại thuộc sở hữu của TCT
- Chú trọng tuyển dụng để bổ sung nguồn nhân lực mới và đẩy mạnh công tác đào tạo, bồi dưỡng đội ngũ cán bộ nhân viên hiện hữu, nhất là cán bộ quản lý cấp trung, cấp cao và chuyên viên giỏi sao cho phù hợp với định hướng phát triển của Tổng Công ty.

## VI. BÁO CÁO QUẢN TRỊ CÔNG TY

### 1. HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

#### A. Thành viên và cơ cấu của Hội đồng Quản trị

Sau khi ĐHĐCĐ thường niên năm tài chính 2020 và nhiệm kỳ 2021-2025 bầu Hội đồng Quản trị nhiệm kỳ mới với 8 thành viên, Hội đồng Quản trị đã họp và bầu chức danh Chủ tịch, Phó Chủ tịch HĐQT. Danh sách Hội đồng Quản trị nhiệm kỳ 2021-2025 như sau:

| STT | Họ và tên               | Chức danh            | Số cổ phần sở hữu/<br>đại diện | Tỷ lệ sở hữu<br>(%) |
|-----|-------------------------|----------------------|--------------------------------|---------------------|
| 01  | Ông Phạm Thu            | Chủ tịch             | 17.964.257                     | 29,94043%           |
| 02  | Ông Huỳnh Thanh Hải     | Phó Chủ tịch         | 0                              | 0%                  |
| 03  | Bà Trần Thị Ga          | Thành viên điều hành | 2.520.252                      | 4,20042%            |
| 04  | Ông Đặng Văn Phúc       | Thành viên điều hành | 963.137                        | 1,60523%            |
| 05  | Ông Phạm Đình Thành     | Thành viên điều hành | 3.716.183                      | 6,19364%            |
| 06  | Ông Phạm Tuấn           | Thành viên điều hành | 3.545.637                      | 5,9094%             |
| 07  | Ông Nguyễn Văn Khoa     | Thành viên độc lập   | 0                              | 0%                  |
| 08  | Ông Kiều Minh Long      | Thành viên độc lập   | 0                              | 0%                  |
| 09  | Bà Nguyễn Thị Kim Quyên | Thành viên độc lập   | 56                             | 0,0009%             |

## B. Các tiểu ban thuộc Hội đồng Quản trị : Không có.

## C. Hoạt động của Hội đồng Quản trị

- Hội đồng Quản trị (HĐQT) đã tổ chức 11 cuộc họp định kỳ và đột xuất để ban hành các Nghị quyết, Quyết định quan trọng, cần thiết phục vụ cho hoạt động sản xuất kinh doanh của Tổng Công ty. Trong năm 2024, HĐQT đã ban hành tổng cộng 12 Nghị quyết và 43 Quyết định.
- HĐQT đã luôn song hành cùng Ban Tổng Giám đốc Tổng Công ty trong mọi hoạt động, đưa ra chỉ đạo để Tổng Công ty đẩy mạnh các hoạt động sản xuất kinh doanh, tiếp tục tìm kiếm các dự án tốt làm nền tảng cho sự phát triển trong những năm tiếp theo. Các thành viên trong HĐQT thường xuyên hội ý, thống nhất các giải pháp về đầu tư, kinh doanh, xây dựng, thủ tục... Ban Tổng Giám đốc luôn trực tiếp đi kiểm tra các dự án, công trường để có thể đưa ra chỉ đạo một cách kịp thời, hợp lý và đạt hiệu quả cao...

## D. Hoạt động giám sát của Hội đồng Quản trị đối với Ban Tổng Giám đốc

- Công tác giám sát của Hội đồng Quản trị với Ban Tổng Giám đốc và các cán bộ quản lý khác được thực hiện thường xuyên trong năm 2024 thông qua các hoạt động sau:
  - + Chủ tịch HĐQT đã phân công cho các thành viên thực hiện nhiệm vụ kiểm tra, giám sát các hoạt động của Tổng Công ty theo đúng quy định của pháp luật và Điều lệ.
  - + Chỉ đạo, giám sát công tác tổ chức ĐHCĐ thường niên năm tài chính 2023.
  - + Chỉ đạo, giám sát kế hoạch kinh doanh và nội dung các Tờ trình trình ĐHCĐ thường niên năm tài chính 2023 và Tờ trình lấy ý kiến cổ đông bằng văn bản để thông qua Nghị quyết ĐHCĐ.
  - + Giám sát việc triển khai thực hiện Nghị quyết của Đại hội đồng cổ đông và HĐQT theo đúng quy trình và tiến độ đề ra.
  - + Giám sát quy trình thực hiện công bố thông tin theo quy định của Ủy ban Chứng khoán Nhà nước và Sở Giao dịch Chứng khoán TP.HCM để đảm bảo tính minh bạch thông tin.
  - + Giám sát tình hình hoạt động của Công ty tuân thủ các quy định của Luật Doanh nghiệp, Điều lệ Tổng Công ty và các quy định của pháp luật hiện hành.

## E. Hoạt động của thành viên Hội đồng Quản trị Độc lập

Trong năm, các thành viên Hội đồng Quản trị độc lập đã tham gia đầy đủ các cuộc họp của Hội đồng Quản trị và có nhiều đóng góp tích cực, khách quan trong mọi hoạt động của Hội đồng Quản trị cũng như các hoạt động của Tổng Công ty, hoàn thành vai trò người giám sát, làm giảm nguy cơ lạm dụng quyền hạn của những người quản lý, điều hành, góp phần bảo vệ lợi ích chính đáng của cổ đông, đặc biệt là các cổ đông nhỏ lẻ.

| STT | Thành viên HĐQT         | Chức danh            | Số buổi họp tham dự | Tỷ lệ (%) | Lý do không tham dự họp                       |
|-----|-------------------------|----------------------|---------------------|-----------|---|
| 01  | Ông Phạm Thu            | Chủ tịch             | 10/11               | 91        | Đi công tác                                   |
| 02  | Ông Huỳnh Thanh Hải     | Phó Chủ tịch         | 11/11               | 100       |   |
| 03  | Bà Trần Thị Ga          | Thành viên điều hành | 11/11               | 100       |   |
| 04  | Ông Đặng Văn Phúc       | Thành viên điều hành | 11/11               | 100       |   |
| 05  | Ông Phạm Đình Thành     | Thành viên điều hành | 11/11               | 100       |   |
| 06  | Ông Phạm Tuấn           | Thành viên điều hành | 11/11               | 100       |   |
| 07  | Ông Nguyễn Văn Khoa     | Thành viên độc lập   | 11/11               | 100       |   |
| 08  | Ông Kiều Minh Long      | Thành viên độc lập   | 1/11                | 9,1       | Đi chữa bệnh và miễn nhiệm từ ngày 01/10/2024 |
| 09  | Bà Nguyễn Thị Kim Quyên | Thành viên độc lập   | 3/11                | 27        | Đi công tác và bổ nhiệm từ ngày 01/10/2024    |

| Stt | Số Nghị quyết/<br>Quyết định | Ngày       | Nội dung   | Tỷ lệ<br>thông qua |
|-----|------------------------------|------------|--|--------------------|
| 01  | 01/2024/NQ-HĐQT              | 12/03/2024 | Nghị quyết HĐQT về ngày đăng ký cuối cùng để tổ chức ĐHĐCĐ thường niên năm tài chính 2023 là ngày 01/04/2024.  | 100%               |
| 02  | 02/2024/NQ-HĐQT              | 05/04/2024 | Nghị quyết HĐQT về việc Thông qua kế hoạch tổ chức ĐHĐCĐ, các báo cáo, tờ trình sẽ trình bày tại ĐHĐCĐ thường niên năm tài chính 2023.   | 100%               |
| 03  | 03/2024/NQ-HĐQT              | 07/06/2024 | Nghị quyết HĐQT về việc Thông qua việc giải thể Công ty TNHH Đầu tư Ngọc Tước  | 100%               |
| 04  | 04/2024/NQ-HĐQT              | 28/06/2024 | <ul style="list-style-type: none"> <li>- Thông qua kết quả hoạt động SXKD 06 tháng đầu năm 2024.</li> <li>- Thông qua ủy quyền cho Chủ tịch HĐQT ký các hợp đồng, giao dịch giữa Tổng Công ty và người có liên quan trong thời gian còn lại của nhiệm kỳ HĐQT 2021-2025.</li> </ul>          | 100%               |
| 05  | 05/2024/NQ-HĐQT              | 19/08/2024 | Nghị quyết HĐQT về ngày đăng ký cuối cùng để chốt danh sách cổ đông thực hiện lấy ý kiến cổ đông bằng văn bản là ngày 29/08/2024.  | 100%               |
| 06  | 06/2024/NQ-HĐQT              | 05/09/2024 | <ul style="list-style-type: none"> <li>- Thông qua các vấn đề lấy ý kiến cổ đông bằng văn bản.</li> <li>- Thông qua Quy chế đề cử, ứng cử bầu bổ sung thành viên độc lập Hội đồng quản trị nhiệm kỳ 2021-2025.</li> <li>- Thông qua kết quả hoạt động SXKD 06 tháng đầu năm 2024.</li> </ul> | 100%               |
| 07  | 07/2024/NQ-HĐQT              | 18/09/2024 | <ul style="list-style-type: none"> <li>- Thông qua nội dung các tài liệu lấy ý kiến cổ đông bằng văn bản.</li> <li>- Thông qua nội dung Phiếu lấy ý kiến cổ đông bằng văn bản.</li> </ul>  | 100%               |

|    |                 |            |   |      |
|----|-----------------|------------|---|------|
| 08 | 08/2024/NQ-HĐQT | 05/04/2024 | <ul style="list-style-type: none"> <li>- Thông qua cam kết Công ty Cổ phần Tổng Công ty Cổ phần Địa ốc Sài Gòn không vi phạm quy định về sở hữu chéo của Luật Doanh nghiệp.</li> <li>- Thông qua phương án xử lý số cổ phiếu không phân phối hết.</li> <li>- Thông qua phương án đảm bảo việc phát hành cổ phiếu đáp ứng tỷ lệ sở hữu nước ngoài.</li> <li>- Thông qua việc đăng ký niêm yết bổ sung tại Sở Giao dịch Chứng khoán và đăng ký chứng khoán bổ sung tại Tổng Công ty Lưu ký và Bù trừ Chứng khoán Việt Nam đối với toàn bộ số lượng cổ phiếu được chào bán thêm.</li> <li>- Thông qua hồ sơ đăng ký phát hành cổ phiếu riêng lẻ.</li> <li>- Giao Chủ tịch Hội đồng quản trị quyết định chi tiết các hạng mục đầu tư để giải ngân số vốn thu được từ đợt chào bán, triển khai các công việc, ký kết các tài liệu pháp lý có liên quan, thực hiện các thủ tục để hoàn thành đợt chào bán cổ phiếu riêng lẻ.</li> </ul> | 100% |
| 10 | 10/2024/NQ-HĐQT | 10/12/2024 | <ul style="list-style-type: none"> <li>- Thông qua kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh Quý 3 năm 2024.</li> <li>- Giao Ban Tổng Giám đốc điều hành phấn đấu đạt kết quả hoạt động SXKD năm 2024.</li> <li>- Thông qua dự thảo kế hoạch hoạt động SXKD năm 2025.</li> <li>- Thông qua ngày đăng ký cuối cùng để chốt danh sách cổ đông thực hiện lấy ý kiến cổ đông bằng văn bản ngày 23/12/2024.</li> <li>- Thông qua việc chấm dứt hoạt động Chi nhánh Công ty Cổ phần Địa ốc Sài Gòn - Sàn Giao dịch bất động sản.</li> </ul>   | 100% |



|    |                 |            |   |      |
|----|-----------------|------------|---|------|
| 11 | 11/2024/NQ-HĐQT | 18/12/2024 | Thông qua chủ trương nhận chuyển nhượng vốn góp với giá 170 tỷ đồng (Bằng chữ: Một trăm bảy mươi tỷ đồng) chiếm tỷ lệ 100% tổng vốn điều lệ tại Công ty TNHH Du lịch Song Phúc. | 100% |
| 12 | 12/2024/NQ-HĐQT | 26/12/2024 | - Thông qua nội dung các tài liệu lấy ý kiến cổ đông bằng văn bản.<br>- Thông qua nội dung Phiếu lấy ý kiến cổ đông bằng văn bản.   | 100% |

## 2. BAN KIỂM SOÁT

### A. Thành viên và cơ cấu của Ban Kiểm soát

Sau khi ĐHĐCĐ thường niên năm tài chính 2020 và nhiệm kỳ 2021-2025 bầu Ban Kiểm soát nhiệm kỳ mới với 3 thành viên, Ban Kiểm soát đã họp và bầu chức danh Trưởng Ban Kiểm soát. Danh sách Ban Kiểm soát nhiệm kỳ 2021-2025 như sau:

| STT | Họ và tên               | Chức danh  | Số cổ phần sở hữu/<br>đại diện | Tỷ lệ sở hữu<br>(%) |
|-----|-------------------------|------------|--------------------------------|---------------------|
| 01  | Ông Thái Quốc Dương     | Trưởng BKS | 4.763                          | 0,00794%            |
| 02  | Bà Phạm Thị Bích Đào    | Thành viên | 2.000                          | 0,00333%            |
| 03  | Bà Nguyễn Thị Ngọc Oanh | Thành viên | 0                              | 0%                  |

### B. Hoạt động của Ban Kiểm soát

- Ban Kiểm soát có 3 thành viên (gồm 01 Trưởng ban và 02 thành viên) đã phân công nhiệm vụ cụ thể cho từng thành viên, Trong năm, tổ chức 02 cuộc họp định kỳ và tham dự một số cuộc họp của Hội đồng Quản trị Tổng Công ty, Ban Điều hành;
- Ban Kiểm soát đã tiến hành kiểm tra giám sát việc tuân thủ các quy định của pháp luật và điều lệ tổ chức của Tổng Công ty trong quá trình quản lý, điều hành hoạt động sản xuất kinh doanh của Hội đồng Quản trị ("HĐQT") và Ban Điều hành ("BDH").

- Trong năm 2024, Ban Kiểm soát đã thực hiện thẩm tra báo cáo tài chính riêng, báo cáo tài chính hợp nhất đã được soát xét, kiểm toán, tình hình thực hiện kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh, giám sát việc công bố thông tin của Tổng Công ty theo quy định hiện hành. Kiểm tra, giám sát quá trình thực hiện các Nghị quyết của Đại hội đồng cổ đông và Hội đồng Quản trị ..., đồng thời thực hiện các công tác khác theo chức năng nhiệm vụ của Ban Kiểm soát.
- Trong năm 2024, BKS không nhận được kiến nghị hoặc khiếu nại nào của cổ đông về tình hình hoạt động của Tổng Công ty cũng như trong công tác quản lý, điều hành của HĐQT và BDH Tổng Công ty.

### C. Hoạt động giám sát của Ban Kiểm Soát

#### **Với Hội đồng Quản trị:**

- Trong năm qua, nhân sự Hội đồng Quản trị có sự thay đổi, ngày 01/10/2024 ĐHĐCĐ ban hành Nghị quyết số 02/2024/NQ-ĐHĐCĐ miễn nhiệm chức vụ Thành viên HĐQT đối với Ông Kiều Minh Long và bổ nhiệm Bà Nguyễn Thị Kim Quyên làm Thành viên HĐQT nhiệm kỳ 2021 – 2025. Hoạt động điều hành của Hội đồng Quản trị tuân thủ đúng các quy định của pháp luật trong công tác quản lý cũng như trong hoạt động sản xuất kinh doanh. Các thành viên trong HĐQT đã hoạt động tích cực với tinh thần trách nhiệm cao, thực hiện đúng chức năng, nhiệm vụ được giao theo quy định của Luật doanh nghiệp, Điều lệ Tổng Công ty và Nghị quyết của Đại hội đồng cổ đông.
- Hội đồng Quản trị đã tổ chức các cuộc họp định kỳ để trao đổi ý kiến, đánh giá tình hình hoạt động sản xuất kinh doanh của Tổng Công ty và đã thống nhất ban hành các Nghị quyết, Quyết định liên quan đến hoạt động của Tổng Công ty trong phạm vi trách nhiệm và thẩm quyền của HĐQT. Các Nghị quyết, Quyết định của HĐQT ban hành đúng trình tự, thủ tục theo Điều lệ tổ chức hoạt động Tổng Công ty, Luật Doanh nghiệp và quy định của pháp luật, cụ thể:
  - + Trong năm, Hội đồng Quản trị Tổng Công ty đã ban hành 12 Nghị quyết và 43 Quyết định để chỉ đạo và giải quyết công việc. Các Quyết định của Hội đồng Quản trị đều có mục đích chung là nhằm mang lại lợi ích cho Cổ đông, đảm bảo vai trò định hướng phát triển Tổng Công ty theo Nghị quyết của Đại hội đồng cổ đông.
  - + HĐQT Tổng Công ty đã phối hợp chặt chẽ với BDH có những định hướng mang tính đột phá, năng động, dự báo thị trường và đề ra những chính sách hoạt động của Tổng Công ty đạt hiệu quả cao.

#### **Với Ban Điều hành:**

- Ban Điều hành Tổng Công ty đã tuân thủ các quy định của pháp luật, thực hiện đúng nhiệm vụ điều hành hoạt động sản xuất kinh doanh của Tổng Công ty theo định hướng của ĐHĐCĐ và HĐQT.
- Trong năm qua, Ban Điều hành đã có nhiều nỗ lực đảm bảo duy trì hiệu quả hoạt động sản xuất kinh doanh, điều hành quản lý và phát huy các nguồn lực về vốn, tài sản và lao động của Tổng Công ty, thực hiện đầy đủ nghĩa vụ với nhà nước, đảm bảo quyền lợi cho các cổ đông và các chế độ chính sách cho người lao động. Thực hiện báo cáo, công bố thông tin đầy đủ đúng quy định.
- Năm 2024 tiếp tục là năm khó khăn đối với ngành Bất động sản, Ban Điều hành đã đề ra nhiều giải pháp khắc phục trong quá trình thực hiện nhiệm vụ sản xuất kinh doanh theo định hướng của Hội đồng Quản trị. Đồng thời tiếp tục củng cố, xây dựng và quan tâm đến công tác đào tạo đội ngũ cán bộ quản lý, nâng cao trình độ và năng lực hoạt động thực tiễn, đáp ứng yêu cầu của Tổng Công ty trong giai đoạn hiện nay.

### D. Công tác phối hợp hoạt động giữa BAN KIỂM SOÁT với HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ, BAN ĐIỀU HÀNH

- Công tác phối hợp hoạt động giữa BKS với HĐQT, BDH và các Cổ đông luôn đảm bảo nguyên tắc tuân thủ các quy định của pháp luật vì lợi ích chung của Tổng Công ty và Cổ đông, đảm bảo tính độc lập và thường xuyên liên tục. Thể hiện trên các hoạt động chính như:
  - Ban Kiểm soát được cung cấp các tài liệu, thông tin về công tác quản lý, điều hành và hoạt động kinh doanh của Tổng Công ty một cách đầy đủ, kịp thời theo đúng quy định.

- BKS tham gia đầy đủ các cuộc họp định kỳ của HĐQT, cuộc họp của BDH.
- BKS thường xuyên trao đổi với các thành viên HĐQT, thành viên BDH các vấn đề liên quan đến quản trị, điều hành, quản trị rủi ro,...
- Các khuyến nghị của BKS gửi tới HĐQT, BDH đều được nghiêm túc xem xét thực hiện và phản hồi kịp thời.

### 3. CÁC GIAO DỊCH, THÙ LAO VÀ CÁC KHOẢN LỢI ÍCH CỦA HĐQT, BAN TGD, BKS

#### A. Lương, thưởng, thù lao, các khoản lợi ích của HĐQT, Ban Tổng Giám đốc và Ban Kiểm soát

Thu nhập của các thành viên Hội đồng Quản trị, Ban Kiểm soát và Ban Tổng Giám đốc đã được chi trả trong năm 2024 là 1.018.000.000 đồng.

#### B. Giao dịch cổ phiếu của người nội bộ và những người liên quan đến người nội bộ

| 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 %  |  |
| 01  | Ông Đặng Văn Phúc                       | Thành viên HĐQT                          | 987.237                   | 1,6454% | 967.137                    | 1,60523% | Bán  |
| 02  | Ông Phạm Tuấn                           | Thành viên HĐQT                          | 3.521.537                 | 5,8692% | 3.545.637                  | 5,9094%  | Mua  |
| 03  | Ông Phạm Thao                           | Em trai ông Phạm Thu – Chủ tịch HĐQT     | 30.724                    | 0,0512% | 20.924                     | 0,03487% | Bán  |
| 04  | Bà Trần Ngọc Mỹ Trang                   | Vợ ông Phạm Đình Thành – Thành viên HĐQT | 20.600                    | 0,034%  | 12.700                     | 0,02116% | Bán  |
| 05  | Ông Thái Quốc Dương                     | Trưởng BKS                               | 21.863                    | 0,036%  | 4.763                      | 0,00794% | Bán  |
| 06  | Bà Phạm Thị Bích Đào                    | Thành viên BKS                           | 15.000                    | 0,025%  | 2.000                      | 0,00333% | Bán  |
| 07  | Công Đoàn CTCP Tổng CTCP Địa ốc Sài Gòn |  | 779.977                   | 1,3%    | 0                          | 0%       | Bán  |



### C. Giao dịch giữa Tổng Công ty với người liên quan của Tổng Công ty hoặc giữa Tổng 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        | Tính chất giao dịch           | Tổng giá trị giao dịch |
|-----|--|--|-------------------------------|------------------------|
| 01  | Công ty Cổ phần Đầu tư Kinh doanh Bất động sản Thái Bình Dương | Công ty cùng thành viên quản lý chủ chốt | Doanh thu dịch vụ             | 35.556.597             |
|     |  |  | Lãi TCT cho vay               | 2.213.199.071          |
|     |  |  | TCT cho vay                   | 2.000.000.000          |
|     |  |  | Công ty TBD thanh toán nợ vay | 2.314.000.000          |
| 02  | Công ty Cổ phần Tư vấn Thiết kế Xây dựng Đô Thị                | Công ty liên kết                         | Doanh thu dịch vụ             | 66.167.430             |
|     |  |  | Nhận cung cấp dịch vụ         | 5.865.707.409          |
| 03  | Ông Phạm Thu   | Chủ tịch HĐQT                            | Lãi vay TCT phải trả          | 7.626.370.595          |
|     |  |  | TCT thanh toán nợ vay         | 24.891.800.000         |
|     |  |  | TCT vay tiền                  | 27.100.000.000         |
| 04  | Bà Nguyễn Thị Nguyễn   | Mẹ ông Phạm Thu                          | Lãi vay TCT phải trả          | 267.374.371            |
| 05  | Bà Trần Thị Tuyết Mai  | Vợ ông Phạm Thu                          | Lãi vay TCT phải trả          | 790.131.907            |
|     |  |  | TCT vay tiền                  | 700.000.000            |
| 06  | Ông Phạm Đình Thành  | Thành viên HĐQT                          | Lãi vay TCT phải trả          | 5.522.415.663          |
|     |  |  | TCT vay tiền                  | 15.500.000.000         |
|     |  |  | TCT thanh toán nợ vay         | 14.547.000.000         |
| 07  | Ông Phạm Tuấn  | Thành viên HĐQT                          | Lãi vay TCT phải trả          | 3.303.371.786          |
|     |  |  | TCT vay tiền                  | 3.000.000.000          |
|     |  |  | TCT thanh toán nợ vay         | 533.280.000            |
| 08  | Bà Trần Thị Ga   | Thành viên HĐQT                          | Lãi vay TCT phải trả          | 791.848.355            |
|     |  |  | TCT vay tiền                  | 16.300.000.000         |
|     |  |  | TCT thanh toán nợ vay         | 2.150.000.000          |
| 09  | Ông Thái Quốc Dương  | Trưởng BKS                               | Lãi vay TCT phải trả          | 40.279.450             |

#### D. Đánh giá việc thực hiện các quy định về Quản trị Công ty:

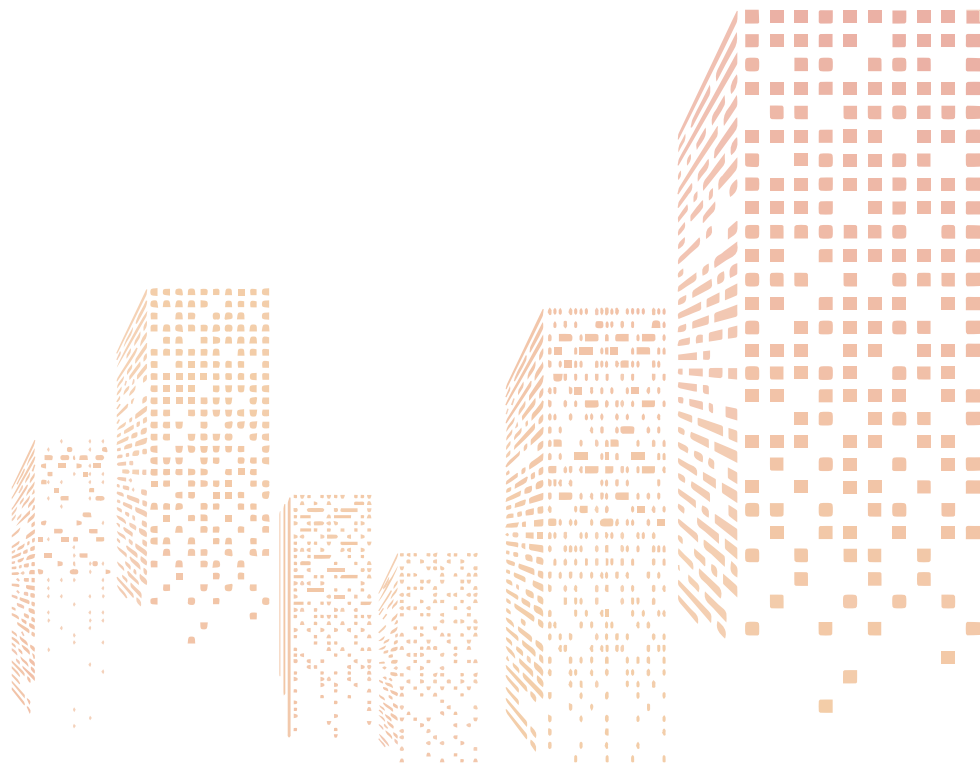
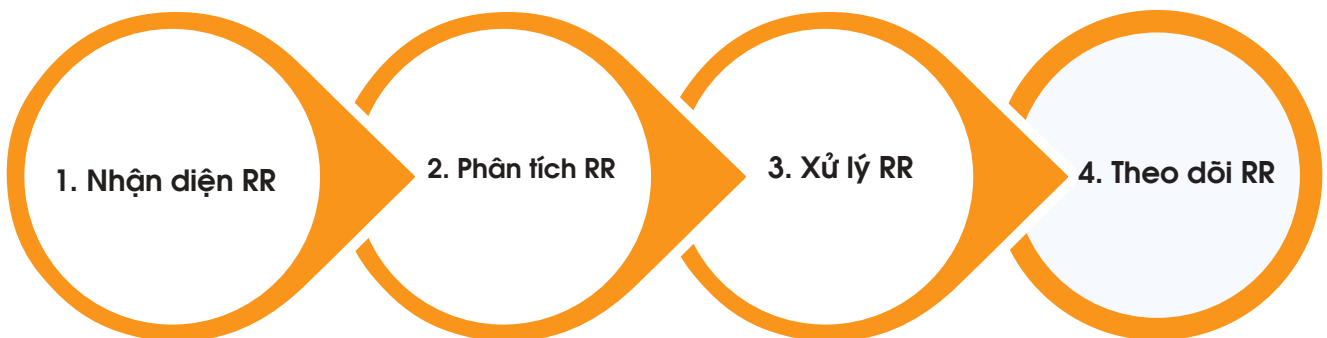
Hoạt động của Ban Tổng Giám Đốc luôn tuân thủ đúng quy định của pháp luật, điều lệ Tổng Công ty.

### 4. Quản trị rủi ro

#### A. Mục tiêu của quản trị rủi ro:

- Xây dựng cơ chế - chính sách QLRR tối ưu nhằm giúp doanh nghiệp thực hiện kế hoạch tương lai có tính nhất quán và có thể kiểm soát tốt trong quá trình hoạt động
- Tăng cường năng lực trong việc đưa ra những chỉ đạo chiến lược, quyết định kinh doanh trên cơ sở hiểu biết thấu đáo và chặt chẽ về hoạt động kinh doanh, môi trường kinh doanh, cơ hội và thách thức của doanh nghiệp
- Góp phần phân bổ và sử dụng hiệu quả những nguồn lực trong doanh nghiệp
- Giảm thiểu sai sót trong mọi khía cạnh của doanh nghiệp
- Bảo vệ và tăng cường tài sản cũng như hình ảnh của doanh nghiệp
- Tối ưu hóa hiệu quả hoạt động.

#### B. Mục tiêu của quản trị rủi ro:



### C. Nhận diện, phân tích và các biện pháp kiểm soát rủi ro:

| Loại rủi ro                            | Nhận diện rủi ro   | Biện pháp kiểm soát   |
|--|--|---|
| <b>Rủi ro về chính sách, pháp luật</b> | <ul style="list-style-type: none"> <li>- Môi trường hoạt động của Tổng Công ty chịu sự chi phối của rất nhiều quy định pháp luật như luật Doanh nghiệp, Chứng khoán, Thuế, Đầu tư, Kinh doanh BĐS, Nhà ở, Đất đai, Xây dựng... Các văn bản pháp luật được ban hành mới và cập nhật liên tục có thể khiến Tổng Công ty không kịp nắm bắt, thích nghi và điều chỉnh, dẫn đến nguy cơ bị sai phạm.</li> <li>- Hiện nay, hệ thống pháp luật của nước ta vẫn đang trong quá trình hoàn thiện nên còn nhiều sửa đổi bổ sung dẫn đến có nhiều sự thay đổi và có thể phát sinh bất cập, gây ảnh hưởng đến kế hoạch và hoạt động kinh doanh của Tổng Công ty.</li> <li>- Trình tự thủ tục phát triển dự án BĐS cần đi qua nhiều bước xin phê duyệt tại nhiều cấp, nhiều cơ quan dẫn đến kéo dài thời gian thực hiện.</li> </ul> | <ul style="list-style-type: none"> <li>- Theo dõi, nghiên cứu và cập nhật các văn bản pháp luật có liên quan đến hoạt động của Tổng Công ty.</li> <li>- Xây dựng và tuyển dụng đội ngũ nhân sự pháp chế chuyên nghiệp, liên tục cập nhật các thay đổi mới về chính sách.</li> <li>- Tu vấn pháp lý, soạn thảo và rà soát nội dung cho tất cả hồ sơ, hợp đồng được kí kết.</li> </ul>  |
| <b>Rủi ro về tài chính</b>             | <ul style="list-style-type: none"> <li>- Biến động lãi suất trên thị trường ảnh hưởng đến chi phí lãi vay, tác động đáng kể đến tình hình sản xuất kinh doanh của Tổng Công ty.</li> <li>- Nguồn vốn huy động bị ảnh hưởng do các quy định siết chặt trong hoạt động cho vay/huy động từ các Tổ chức tín dụng/Quỹ đầu tư.</li> <li>- Tình hình thị trường gặp nhiều khó khăn đã ảnh hưởng đến các chủ đầu tư. Tài chính suy giảm dẫn đến chậm thanh toán, các khoản nợ khó đòi, ảnh hưởng đến dòng tiền của Tổng Công ty.</li> <li>- Gánh nặng tài chính và nghĩa vụ trả nợ khi các hợp đồng tín dụng của Ngân Hàng, đối tác đảo hạn và các khoản vay với các bên liên quan đến hạn thanh toán..</li> </ul>  | <ul style="list-style-type: none"> <li>- Sử dụng đòn bẩy tài chính một cách hợp lý và duy trì hệ số nợ an toàn trong mức kiểm soát .</li> <li>- Thiết lập mối quan hệ với nhiều tổ chức tín dụng, đa dạng hóa nguồn huy động.</li> <li>- Duy trì đủ lượng tiền mặt cần thiết cho hoạt động kinh doanh và tăng trưởng tín dụng trung và dài hạn với lãi suất ưu đãi, cố định từ những ngân hàng lớn và uy tín.</li> <li>- Quy định chặt chẽ và đàm phán kỹ các điều khoản liên quan đến thanh toán trong các hợp đồng hợp tác đầu tư.</li> <li>- Chủ động xem xét, đánh giá tình hình tài chính tại từng thời điểm, tính thanh khoản của từng dự án... để chuẩn bị phương án phòng ngừa rủi ro phù hợp.</li> </ul> |

|  |  |   |
|--|--|---|
| <p><b>Rủi ro về công tác giải phóng mặt bằng</b></p> | <p>Công tác GPMB được xem là một nhiệm vụ quan trọng trong quá trình thực hiện dự án. Khi công tác GPMB chậm, kéo dài do thủ tục pháp lý chưa được tháo gỡ, thiếu sự hợp tác của người dân sẽ làm ảnh hưởng đến tiến độ thi công cũng như đẩy mạnh chi phí và gây ra thiệt hại không nhỏ trong quá trình đầu tư xây dựng của Tổng Công ty.</p> | <p>Xây dựng kế hoạch và phương án đền bù GPMB chi tiết, hợp lý, bảo đảm hài hòa, công bằng quyền và lợi ích của tất cả các đối tượng liên quan.</p>   |
| <p><b>Rủi ro về nguồn nhân lực</b></p>               | <ul style="list-style-type: none"> <li>- Chất lượng nguồn nhân lực không đáp ứng được yêu cầu phát triển của Tổng Công ty.</li> <li>- Thiếu hụt nhân sự có trình độ chuyên môn cao, nhân sự kiêm nhiệm nhiều vị trí cùng lúc dẫn đến quá tải công việc.</li> </ul>   | <ul style="list-style-type: none"> <li>- Thực hiện công tác tái cơ cấu toàn diện, sắp xếp lại đội ngũ nhân sự phù hợp với tình hình mới</li> <li>- Tổ chức các chương trình đào tạo kỹ năng mềm, nâng cao trình độ chuyên môn cho CBNV tại các vị trí.</li> <li>- Không ngừng cải thiện chất lượng môi trường làm việc; xây dựng cơ chế lương thưởng, phúc lợi tốt, khuyến khích sự gắn bó lâu dài của CBNV.</li> <li>- Lập kế hoạch tuyển dụng cụ thể và làm việc với các đối tác tuyển dụng uy tín nhằm bổ sung các vị trí công việc cần được nâng cấp, mở rộng.</li> </ul>               |
| <p><b>Rủi ro về môi trường – xã hội</b></p>          | <p>Trong quá trình phát triển các dự án (ô nhiễm không khí, tiếng ồn, nguồn nước,...) có thể làm thay đổi tài nguyên, môi trường sinh thái ở những vùng phụ cận hoặc thay đổi môi trường kinh tế, xã hội, dân sinh quanh khu vực dự án.</p>  | <ul style="list-style-type: none"> <li>- Giám sát và xử lý các nguồn chất thải, bụi từ đất, cát, đá, đảm bảo vệ sinh hằng ngày ở khu vực thi công.</li> <li>- Giảm thiểu tiếng ồn công trình bằng cách sử dụng nguyên vật liệu xanh, sạch, nhẹ trong quá trình xây dựng và hạn chế thi công vào ban đêm.</li> <li>- Sử dụng tiết kiệm nguồn tài nguyên năng lượng.</li> <li>- Tăng cường tuyên truyền quy định bảo vệ môi trường đối với toàn thể CBNV. Bên cạnh đó, Tổng Công ty luôn định hướng thiết kế và phát triển các dự án bất động sản xanh, thân thiện với môi trường.</li> </ul> |
| <p><b>Rủi ro về thiên tai, dịch bệnh</b></p>         | <p>Rủi ro thiên tai, dịch bệnh, lũ lụt, sạt lở đất, hỏa hoạn, động đất,...là những rủi ro bất khả kháng và nằm ngoài tầm kiểm soát nhưng có ảnh hưởng trực tiếp đến nền kinh tế cũng như hoạt động SXKD.</p>   | <ul style="list-style-type: none"> <li>- Chủ động theo dõi sâu sát diễn biến thực tế, đưa ra các biện pháp phòng chống kịp thời và hợp lý.</li> <li>- Thường xuyên theo dõi, kiểm tra, bảo trì máy móc thiết bị, trang bị đầy đủ các thiết bị bảo hộ lao động, tập huấn an toàn lao động, PCCC cho toàn bộ CBNV.</li> </ul>   |

## VII. BÁO CÁO TÀI CHÍNH NĂM 2024

1. Ý kiến của kiểm toán

2. Báo cáo tài chính hợp nhất đã được kiểm toán

(Có đính kèm)

CHỦ TỊCH HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ



*Phạm Thu*

**PHẠM THU**



**BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT  
ĐÃ ĐƯỢC KIỂM TOÁN**

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

**CÔNG TY CỔ PHẦN TỔNG CÔNG TY CỔ PHẦN  
ĐỊA ỐC SÀI GÒN VÀ CÁC CÔNG TY CON**



## MỤC LỤC

----- oOo -----

---

|  | Trang |
|--|-------|
| 1. BÁO CÁO CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ                 | 01-02 |
| 2. BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP                     | 03-04 |
| 3. BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT                 | 05-08 |
| 4. BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT | 09    |
| 5. BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT           | 10-11 |
| 6. BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT    | 12-51 |

---

## BÁO CÁO CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

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

Hội đồng Quản trị 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 Tổng Công ty Cổ phần Địa ốc Sài Gòn và các công ty con (gọi tắt là "Nhóm Công ty").

### 1. Thông tin chung

#### Thành lập

Công ty Cổ phần Tổng Công ty Cổ phần Địa ốc Sài Gòn (gọi tắt là "Tổng Công ty") được thành lập theo Quyết định số 108/1999/QĐ-TTg ngày 23 tháng 4 năm 1999 của Thủ Tướng Chính phủ trên cơ sở cổ phần hóa từ Công ty Xây dựng và Kinh doanh nhà Gia Định. Công ty hoạt động theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp Công ty cổ phần số 056652 ngày 06 tháng 12 năm 1999 và đăng ký thay đổi lần thứ 17 theo giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 0301899038 ngày 17 tháng 02 năm 2025 được cấp bởi Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hồ Chí Minh về việc cập nhật địa chỉ trụ sở chính, cập nhật thông tin người đại diện pháp luật của Công ty.

Hình thức sở hữu vốn: Công ty cổ phần.

Tên tiếng anh: Saigon Real - Estate Group Joint Stock Company.

Mã chứng khoán: SGR.

Trụ sở chính: Số 63-65 Điện Biên Phủ, phường 15, quận Bình Thạnh, Tp. HCM, Việt Nam.

Hoạt động kinh doanh chính của Nhóm Công ty: xây dựng và kinh doanh bất động sản.

### 2. Tình hình tài chính và kết quả hoạt động

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

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

Hội đồng Quản trị, Ban Kiểm soát, 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 | Phạm Thu             | Chủ tịch                               |
| Ông | Huỳnh Thanh Hải      | Phó Chủ tịch                           |
| Ông | Phạm Đình Thành      | Thành viên                             |
| Bà  | Trần Thị Ga          | Thành viên                             |
| Ông | Đặng Văn Phúc        | Thành viên                             |
| Ông | Kiều Minh Long       | Thành viên (miễn nhiệm ngày 22/7/2024) |
| Ông | Nguyễn Văn Khoa      | Thành viên                             |
| Ông | Phạm Tuấn            | Thành viên                             |
| Bà  | Nguyễn Thị Kim Quyên | Thành viên (bổ nhiệm ngày 01/10/2024)  |

#### Ban Kiểm soát

|     |                      |            |
|-----|----------------------|------------|
| Ông | Thái Quốc Dương      | Trưởng Ban |
| Bà  | Nguyễn Thị Ngọc Oanh | Thành viên |
| Bà  | Phạm Thị Bích Đào    | Thành viên |

#### Ban Tổng Giám đốc và Kế toán trưởng

|     |                 |                               |
|-----|-----------------|-------------------------------|
| Ông | Đặng Văn Phúc   | Phó Tổng Giám đốc thường trực |
| Bà  | Trần Thị Ga     | Phó Tổng Giám đốc             |
| Ông | Phạm Đình Thành | Phó Tổng Giám đốc             |
| Ông | Phạm Tuấn       | Phó Tổng Giám đốc             |
| Bà  | Nguyễn Thị Quý  | Kế toán trưởng                |

## BÁO CÁO CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

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

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

Người đại diện theo pháp luật của Nhóm Công ty trong năm và đến ngày lập báo cáo tài chính hợp nhất  
Ông Phạm Thu Chủ tịch HĐQT

Ông Phạm Thu đã ủy quyền cho Ông Đặng Văn Phúc ký báo cáo tài chính hợp nhất cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024 theo Giấy ủy quyền số 208A/2020/GUQ-SGR ngày 31 tháng 7 năm 2020.

### 4. Kiểm toán độc lập

Công ty TNHH Kiểm toán và Dịch vụ Tin học Moore AISC ("Moore AISC") được lựa chọn là đơn vị kiểm toán cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024 của Nhóm Công ty.

### 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 Nhóm Công ty 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 khi cơ sở này không còn thích hợp;
- Công bố danh tính của các bên liên quan của Nhóm Công ty và tất cả các mối quan hệ và giao dịch với các bên liên quan đã phát sinh đầy đủ.

Ban Tổng Giám đốc chịu trách nhiệm đảm bảo rằng các sổ sách kế toán thích hợp đã được thiết lập và duy trì để thể hiện tình hình tài chính hợp nhất của Nhóm Công ty với độ chính xác hợp lý tại mọi thời điểm và làm cơ sở để soạn lập báo cáo tài chính hợp nhất phù hợp với chế độ kế toán được nêu ở Thuyết minh cho Báo cáo tài chính hợp nhất. Ban Tổng Giám đốc cũng chịu trách nhiệm đối với việc bảo vệ các tài sản của Nhóm Công ty và thực hiện các biện pháp hợp lý để phòng ngừa và phát hiện các hành vi gian lận và các 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 Nhóm Công ty và liên quan đến: Hội đồng Quản trị, Ban Tổng Giám đốc Tổng công ty; Ban Giám đốc các đơn vị thành viên; những nhân viên có vai trò quan trọng trong kiểm soát nội bộ; hoặc các vấn đề khác mà gian lận có thể ảnh hưởng trọng yếu đến báo cáo tài chính hợp nhất.

### 6. Phê duyệt báo cáo tài chính

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 của Tổng Công ty 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 Hội đồng Quản trị



Phạm Thu

Chủ tịch Hội đồng Quản trị

Tp. Hồ Chí Minh, Việt Nam

Ngày 27 tháng 3 năm 2025

Số: A0623268-HN/MOORE AISC-DNS

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

Chúng tôi đã kiểm toán báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo của **Công ty Cổ phần Tổng Công ty Cổ phần Địa ốc Sài Gòn và các công ty Con** (gọi chung là "Nhóm Công ty"), được lập ngày 27 tháng 3 năm 2025, từ trang 05 đến trang 51, 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 Nhóm Công ty chịu trách nhiệm về việc lập và trình bày trung thực và hợp lý báo cáo tài chính hợp nhất của Nhóm Công ty theo Chuẩn mực kế toán, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất và chịu trách nhiệm về kiểm soát nội bộ mà Ban Tổng Giám đốc xác định là cần thiết để đảm bảo cho việc lập và trình bày báo cáo tài chính 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 Nhóm Công ty có còn sai sót trọng yếu hay không.

Công việc kiểm toán bao gồm thực hiện các thủ tục nhằm thu thập các bằng chứng kiểm toán về các số liệu và thuyết minh trên báo cáo tài chính 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 Nhóm Công ty 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 Nhóm Công ty. Công việc kiểm toán cũng bao gồm đánh giá tính thích hợp của các chính sách kế toán được áp dụng và tính hợp lý của các ước tính kế toán của Ban Tổng Giám đốc cũng như đánh giá việc trình bày tổng thể báo cáo tài chính 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 Nhóm Công ty 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.

Tp. Hồ Chí Minh, ngày 27 tháng 3 năm 2025

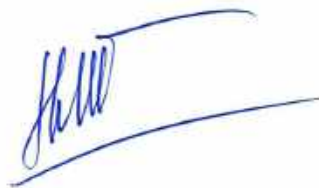
**Công ty TNHH Kiểm toán và Dịch vụ Tin học Moore AISC**



**Lê Hùng Dũng**

**Phó Tổng Giám đốc**

Giấy chứng nhận đăng ký hành nghề  
kiểm toán số: 3174-2025-005-1



**Hà Thị Thu**

**Kiểm toán viên**

Giấy chứng nhận đăng ký hành nghề  
kiểm toán số: 5952-2023-005-1

**BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT**

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2024

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

| TÀI SẢN   | Mã số      | Thuyết minh | 31/12/2024               | 01/01/2024               |
|---|------------|-------------|--------------------------|--------------------------|
| <b>A. TÀI SẢN NGẮN HẠN</b>                          | <b>100</b> |             | <b>1.462.916.085.445</b> | <b>1.524.808.803.588</b> |
| <b>I. Tiền và các khoản tương đương tiền</b>        | <b>110</b> | <b>V.1</b>  | <b>31.619.565.732</b>    | <b>47.599.179.417</b>    |
| 1. Tiền   | 111        |             | 23.937.297.812           | 35.716.911.497           |
| 2. Các khoản tương đương tiền                       | 112        |             | 7.682.267.920            | 11.882.267.920           |
| <b>II. Các khoản đầu tư tài chính ngắn hạn</b>      | <b>120</b> |             | <b>27.138.000.000</b>    | <b>7.152.950.000</b>     |
| 1. Chứng khoán kinh doanh                           | 121        |             | -                        | -                        |
| 2. Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh         | 122        |             | -                        | -                        |
| 3. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn                  | 123        | V.2a1       | 27.138.000.000           | 7.152.950.000            |
| <b>III. Các khoản phải thu ngắn hạn</b>             | <b>130</b> |             | <b>979.843.537.860</b>   | <b>934.819.798.384</b>   |
| 1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng                 | 131        | V.3         | 164.342.349.166          | 141.728.488.409          |
| 2. Trả trước cho người bán ngắn hạn                 | 132        | V.4a        | 278.822.574.468          | 386.469.628.292          |
| 3. Phải thu nội bộ ngắn hạn                         | 133        |             | -                        | -                        |
| 4. Phải thu theo tiến độ kế hoạch hợp đồng xây dựng | 134        |             | -                        | -                        |
| 5. Phải thu về cho vay ngắn hạn                     | 135        | V.5a        | 121.249.038.316          | 84.913.038.316           |
| 6. Phải thu ngắn hạn khác                           | 136        | V.6a        | 427.044.472.447          | 322.517.702.544          |
| 7. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi               | 137        | V.3->6a     | (11.614.896.537)         | (809.059.177)            |
| 8. Tài sản thiếu chờ xử lý                          | 139        |             | -                        | -                        |
| <b>IV. Hàng tồn kho</b>                             | <b>140</b> | <b>V.8</b>  | <b>421.200.194.104</b>   | <b>532.577.492.260</b>   |
| 1. Hàng tồn kho                                     | 141        |             | 421.271.530.449          | 532.648.828.605          |
| 2. Dự phòng giảm giá hàng tồn kho                   | 149        |             | (71.336.345)             | (71.336.345)             |
| <b>V. Tài sản ngắn hạn khác</b>                     | <b>150</b> |             | <b>3.114.787.749</b>     | <b>2.659.383.527</b>     |
| 1. Chi phí trả trước ngắn hạn                       | 151        | V.13a       | 384.506.421              | 282.945.422              |
| 2. Thuế GTGT được khấu trừ                          | 152        |             | 2.693.092.402            | 2.361.976.452            |
| 3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước         | 153        | V.16b       | 37.188.926               | 14.461.653               |
| 4. Giao dịch mua bán lại trái phiếu Chính phủ       | 154        |             | -                        | -                        |
| 5. Tài sản ngắn hạn khác                            | 155        |             | -                        | -                        |

**BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT**

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2024

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

| TÀI SẢN   | Mã số      | Thuyết minh | 31/12/2024               | 01/01/2024               |
|---|------------|-------------|--------------------------|--------------------------|
| <b>B. TÀI SẢN DÀI HẠN</b>                       | <b>200</b> |             | <b>789.379.572.060</b>   | <b>523.036.937.242</b>   |
| <b>I. Các khoản phải thu dài hạn</b>            | <b>210</b> |             | <b>454.098.657.960</b>   | <b>191.776.666.666</b>   |
| 1. Phải thu dài hạn của khách hàng              | 211        |             | -                        | -                        |
| 2. Trả trước cho người bán dài hạn              | 212        | V.4b        | 399.853.991.302          | 52.000.000.000           |
| 3. Vốn kinh doanh ở đơn vị trực thuộc           | 213        |             | -                        | -                        |
| 4. Phải thu nội bộ dài hạn                      | 214        |             | -                        | -                        |
| 5. Phải thu về cho vay dài hạn                  | 215        | V.5b        | 12.091.666.658           | 1.691.666.666            |
| 6. Phải thu dài hạn khác                        | 216        | V.6b        | 49.653.000.000           | 145.585.000.000          |
| 7. Dự phòng phải thu dài hạn khó đòi            | 219        | V.4b,6b     | (7.500.000.000)          | (7.500.000.000)          |
| <b>II. Tài sản cố định</b>                      | <b>220</b> |             | <b>9.765.568.039</b>     | <b>11.678.057.737</b>    |
| 1. Tài sản cố định hữu hình                     | 221        | V.10        | 7.707.081.194            | 9.603.529.229            |
| - Nguyên giá                                    | 222        |             | 38.410.592.081           | 38.664.518.508           |
| - Giá trị hao mòn lũy kế                        | 223        |             | (30.703.510.887)         | (29.060.989.279)         |
| 2. Tài sản cố định thuê tài chính               | 224        |             | -                        | -                        |
| - Nguyên giá                                    | 225        |             | -                        | -                        |
| - Giá trị hao mòn lũy kế                        | 226        |             | -                        | -                        |
| 3. Tài sản cố định vô hình                      | 227        | V.11        | 2.058.486.845            | 2.074.528.508            |
| - Nguyên giá                                    | 228        |             | 2.159.623.500            | 2.159.623.500            |
| - Giá trị hao mòn lũy kế                        | 229        |             | (101.136.655)            | (85.094.992)             |
| <b>III. Bất động sản đầu tư</b>                 | <b>230</b> | <b>V.12</b> | <b>118.225.810.588</b>   | <b>115.200.647.656</b>   |
| - Nguyên giá                                    | 231        |             | 139.225.945.405          | 133.781.490.188          |
| - Giá trị hao mòn lũy kế                        | 232        |             | (21.000.134.817)         | (18.580.842.532)         |
| <b>IV. Tài sản dở dang dài hạn</b>              | <b>240</b> | <b>V.9</b>  | <b>126.318.802.399</b>   | <b>113.343.995.623</b>   |
| 1. Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang dài hạn | 241        |             | 112.745.320.707          | 104.375.259.787          |
| 2. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang              | 242        |             | 13.573.481.692           | 8.968.735.836            |
| <b>V. Các khoản đầu tư tài chính dài hạn</b>    | <b>250</b> |             | <b>69.088.301.783</b>    | <b>79.032.202.378</b>    |
| 1. Đầu tư vào công ty con                       | 251        |             | -                        | -                        |
| 2. Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết      | 252        | V.2b1       | 31.360.136.767           | 31.610.777.841           |
| 3. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác               | 253        | V.2b2       | 35.224.793.200           | 35.224.793.200           |
| 4. Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn            | 254        | V.2b2       | (496.628.184)            | (496.628.184)            |
| 5. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn              | 255        | V.2a2       | 3.000.000.000            | 12.693.259.521           |
| <b>VI. Tài sản dài hạn khác</b>                 | <b>260</b> |             | <b>11.882.431.291</b>    | <b>12.005.367.182</b>    |
| 1. Chi phí trả trước dài hạn                    | 261        | V.13b       | 8.927.710.629            | 9.609.993.650            |
| 2. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại               | 262        |             | 2.954.720.662            | 2.395.373.532            |
| 3. Thiết bị, vật tư, phụ tùng thay thế dài hạn  | 263        |             | -                        | -                        |
| 4. Tài sản dài hạn khác                         | 268        |             | -                        | -                        |
| 5. Lợi thế thương mại                           | 269        |             | -                        | -                        |
| <b>TỔNG CỘNG TÀI SẢN</b>                        | <b>270</b> |             | <b>2.252.295.657.505</b> | <b>2.047.845.740.830</b> |



**BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT**

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2024

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

| NGUỒN VỐN   | Mã số      | Thuyết minh | 31/12/2024               | 01/01/2024               |
|---|------------|-------------|--------------------------|--------------------------|
| <b>C. NỢ PHẢI TRẢ</b>                               | <b>300</b> |             | <b>1.277.527.503.209</b> | <b>1.129.569.248.637</b> |
| <b>I. Nợ ngắn hạn</b>                               | <b>310</b> |             | <b>1.037.722.547.311</b> | <b>825.615.722.652</b>   |
| 1. Phải trả cho người bán ngắn hạn                  | 311        | V.14        | 7.610.839.929            | 5.922.144.829            |
| 2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn                | 312        | V.15        | 3.654.254.354            | 4.899.584.660            |
| 3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước              | 313        | V.16a       | 19.458.147.949           | 26.901.466.114           |
| 4. Phải trả người lao động                          | 314        |             | 2.412.486.521            | 6.959.033.135            |
| 5. Chi phí phải trả ngắn hạn                        | 315        | V.17        | 222.102.765.005          | 218.671.262.150          |
| 6. Phải trả nội bộ ngắn hạn                         | 316        |             | -                        | -                        |
| 7. Phải trả theo tiến độ kế hoạch hợp đồng xây dựng | 317        |             | -                        | -                        |
| 8. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn                | 318        | V.20a       | 23.248.561.290           | 87.981.367               |
| 9. Phải trả ngắn hạn khác                           | 319        | V.18a       | 403.843.259.194          | 299.403.198.141          |
| 10. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn               | 320        | V.19a       | 347.065.641.836          | 253.353.488.137          |
| 11. Dự phòng phải trả ngắn hạn                      | 321        |             | -                        | -                        |
| 12. Quỹ khen thưởng, phúc lợi                       | 322        |             | 8.326.591.233            | 9.417.564.119            |
| 13. Quỹ bình ổn giá                                 | 323        |             | -                        | -                        |
| 14. Giao dịch mua bán lại trái phiếu Chính phủ      | 324        |             | -                        | -                        |
| <b>II. Nợ dài hạn</b>                               | <b>330</b> |             | <b>239.804.955.898</b>   | <b>303.953.525.985</b>   |
| 1. Phải trả người bán dài hạn                       | 331        |             | -                        | -                        |
| 2. Người mua trả tiền trước dài hạn                 | 332        |             | -                        | -                        |
| 3. Chi phí phải trả dài hạn                         | 333        |             | -                        | -                        |
| 4. Phải trả nội bộ về vốn kinh doanh                | 334        |             | -                        | -                        |
| 5. Phải trả nội bộ dài hạn                          | 335        |             | -                        | -                        |
| 6. Doanh thu chưa thực hiện dài hạn                 | 336        | V.20b       | 129.248.564.328          | 173.554.274.572          |
| 7. Phải trả dài hạn khác                            | 337        | V.18b       | 32.160.214.797           | 32.013.346.770           |
| 8. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn                 | 338        | V.19b       | 76.563.870.000           | 96.619.720.000           |
| 9. Trái phiếu chuyển đổi                            | 339        |             | -                        | -                        |
| 10. Cổ phiếu ưu đãi                                 | 340        |             | -                        | -                        |
| 11. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả                 | 341        |             | 1.832.306.773            | 1.766.184.643            |
| 12. Dự phòng phải trả dài hạn                       | 342        |             | -                        | -                        |
| 13. Quỹ phát triển khoa học và công nghệ            | 343        |             | -                        | -                        |

**BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT**

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2024

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

| NGUỒN VỐN                                       | Mã số      | Thuyết minh | 31/12/2024               | 01/01/2024               |
|---|------------|-------------|--------------------------|--------------------------|
| <b>D. VỐN CHỦ SỞ HỮU</b>                        | <b>400</b> |             | <b>974.768.154.296</b>   | <b>918.276.492.193</b>   |
| <b>I. Vốn chủ sở hữu</b>                        | <b>410</b> | <b>V.21</b> | <b>974.591.394.781</b>   | <b>918.099.732.678</b>   |
| 1. Vốn góp của chủ sở hữu                       | 411        |             | 600.000.000.000          | 600.000.000.000          |
| - Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết        | 411a       |             | 600.000.000.000          | 600.000.000.000          |
| - Cổ phiếu ưu đãi                               | 411b       |             | -                        | -                        |
| 2. Thặng dư vốn cổ phần                         | 412        |             | 1.940.000                | 1.940.000                |
| 3. Quyền chọn chuyển đổi trái phiếu             | 413        |             | -                        | -                        |
| 4. Vốn khác của chủ sở hữu                      | 414        |             | -                        | -                        |
| 5. Cổ phiếu quỹ                                 | 415        |             | (110.000)                | (110.000)                |
| 6. Chênh lệch đánh giá lại tài sản              | 416        |             | -                        | -                        |
| 7. Chênh lệch tỷ giá hối đoái                   | 417        |             | -                        | -                        |
| 8. Quỹ đầu tư phát triển                        | 418        |             | 2.101.474.907            | 2.101.474.907            |
| 9. Quỹ hỗ trợ sắp xếp doanh nghiệp              | 419        |             | -                        | -                        |
| 10. Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu               | 420        |             | -                        | -                        |
| 11. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối           | 421        |             | 337.155.292.208          | 280.884.138.049          |
| - LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối năm trước | 421a       |             | 277.927.218.539          | 178.867.480.297          |
| - LNST chưa phân phối năm nay                   | 421b       |             | 59.228.073.669           | 102.016.657.752          |
| 12. Nguồn vốn đầu tư XDCB                       | 422        |             | -                        | -                        |
| 13. Lợi ích cổ đông không kiểm soát             | 429        |             | 35.332.797.666           | 35.112.289.722           |
| <b>II. Nguồn kinh phí, quỹ khác</b>             | <b>430</b> |             | <b>176.759.515</b>       | <b>176.759.515</b>       |
| 1. Nguồn kinh phí                               | 431        |             | 176.759.515              | 176.759.515              |
| 2. Nguồn kinh phí đã hình thành TSCĐ            | 432        |             | -                        | -                        |
| <b>TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN</b>                      | <b>440</b> |             | <b>2.252.295.657.505</b> | <b>2.047.845.740.830</b> |




Đinh Thị Nguyệt  
Người lập biểu

Tp. Hồ Chí Minh, Việt Nam  
Ngày 27 tháng 3 năm 2025



Nguyễn Thị Quý  
Kế toán trưởng



  
Đặng Văn Phúc  
Phó Tổng Giám đốc thường trực

**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

| CHỈ TIÊU  | Mã số | Thuyết minh | Năm 2024        | Năm 2023        |
|---|-------|-------------|-----------------|-----------------|
| 1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ   | 01    |             | 151.466.345.283 | 99.164.951.899  |
| 2. Các khoản giảm trừ doanh thu   | 02    |             | -               | -               |
| 3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ                                    | 10    | VI.1        | 151.466.345.283 | 99.164.951.899  |
| 4. Giá vốn hàng bán   | 11    | VI.2        | 76.842.818.179  | 51.362.151.652  |
| 5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ<br>(20 = 10 - 11)                    | 20    |             | 74.623.527.104  | 47.802.800.247  |
| 6. Doanh thu hoạt động tài chính  | 21    | VI.3        | 11.948.558.116  | 101.128.223.006 |
| 7. Chi phí tài chính  | 22    | VI.4        | 35.850.987.689  | 30.141.329.344  |
| Trong đó: Chi phí lãi vay   | 23    |             | 35.790.959.595  | 30.130.707.150  |
| 8. Phần lãi (/hoặc lỗ) trong công ty liên doanh, liên kết                             | 24    |             | (250.641.074)   | (787.364.758)   |
| 9. Chi phí bán hàng   | 25    | VI.5a       | 118.240.741     | 325.833.190     |
| 10. Chi phí quản lý doanh nghiệp  | 26    | VI.5b       | 54.603.690.346  | 35.888.275.498  |
| 11. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh<br>(30 = 20 + (21 - 22) + 24 - (25 + 26)) | 30    |             | (4.251.474.630) | 81.788.220.463  |
| 12. Thu nhập khác   | 31    | VI.6        | 89.099.401.432  | 51.806.854.394  |
| 13. Chi phí khác  | 32    | VI.7        | 6.278.606.131   | 5.277.796.347   |
| 14. Lợi nhuận khác (40 = 31 - 32)   | 40    |             | 82.820.795.301  | 46.529.058.047  |
| 15. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế<br>(50 = 30 + 40)                               | 50    |             | 78.569.320.671  | 128.317.278.510 |
| 16. Chi phí thuế TNDN hiện hành   | 51    | VI.8        | 18.949.820.681  | 25.340.033.272  |
| 17. Chi phí thuế TNDN hoãn lại  | 52    |             | (493.224.999)   | (96.805.351)    |
| 18. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp<br>(60 = 50 - 51 - 52)                   | 60    |             | 60.112.724.989  | 103.074.050.589 |
| Cổ đông của Công ty mẹ  | 61    |             | 59.228.073.669  | 102.016.657.752 |
| Cổ đông không kiểm soát   | 62    |             | 884.651.320     | 1.057.392.837   |
| 19. Lãi cơ bản trên cổ phiếu  | 70    | VI.9        | 987             | 1.651           |
| 20. Lãi suy giảm trên cổ phiếu  | 71    | VI.10       | 740             | 1.651           |

Đinh Thị Nguyệt  
Người lập biểu

Tp. Hồ Chí Minh, Việt Nam  
Ngày 27 tháng 3 năm 2025

Nguyễn Thị Quý  
Kế toán trưởng



Đặng Văn Phúc  
Phó Tổng Giám đốc thường trực

**BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT**

(Theo phương pháp gián tiếp)

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

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

| CHỈ TIÊU  | Mã số     | Thuyết minh | Năm 2024                 | Năm 2023                 |
|---|-----------|-------------|--------------------------|--------------------------|
| <b>I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH</b>   |           |             |                          |                          |
| 1. Lợi nhuận trước thuế   | 01        |             | 78.569.320.671           | 128.317.278.510          |
| 2. Điều chỉnh cho các khoản:  |           |             |                          |                          |
| - Khấu hao tài sản cố định và bất động sản đầu tư   | 02        | V.10->12    | 4.761.583.127            | 4.633.564.956            |
| - Các khoản dự phòng  | 03        | VI.5b       | 10.805.837.360           | (19.167.424.396)         |
| - Lãi, lỗ chênh lệch tỷ giá hối đoái do đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ  | 04        | VI.4        | 11.868.027               | 8.787.210                |
| - Lãi, lỗ từ hoạt động đầu tư   | 05        |             | (16.639.194.764)         | (101.126.082.266)        |
| - Chi phí lãi vay   | 06        | VI.4        | 35.790.959.595           | 30.130.707.150           |
| - Các khoản điều chỉnh khác   | 07        |             | -                        | -                        |
| 3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động                            | 08        |             | 113.300.374.016          | 42.796.831.164           |
| - Tăng (-), giảm (+) các khoản phải thu   | 09        |             | (118.913.388.441)        | (48.932.366.056)         |
| - Tăng (-), giảm (+) hàng tồn kho   | 10        |             | 103.007.237.236          | (56.471.875.618)         |
| - Tăng (+), giảm (-) các khoản phải trả (không kể lãi vay phải trả, thuế thu nhập phải nộp) | 11        |             | 176.153.087.512          | (64.944.346.107)         |
| - Tăng (-), giảm (+) chi phí trả trước  | 12        |             | 580.722.022              | (1.607.139.700)          |
| - Tăng (-), giảm (+) chứng khoán kinh doanh   | 13        |             | -                        | -                        |
| - Tiền lãi vay đã trả   | 14        |             | (32.351.614.040)         | (30.857.159.843)         |
| - Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp   | 15        | V.16        | (24.717.018.647)         | (48.897.582.266)         |
| - Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh   | 16        |             | 190.000.000              | -                        |
| - Tiền chi khác từ hoạt động kinh doanh   | 17        |             | (49.115.585.772)         | -                        |
| <b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh</b>  | <b>20</b> |             | <b>168.133.813.886</b>   | <b>(208.913.638.426)</b> |
| <b>II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ</b>  |           |             |                          |                          |
| 1. Tiền chi để mua sắm, xây dựng TSCĐ và các TSDH khác                                      | 21        |             | (5.061.364.884)          | (4.110.414.858)          |
| 2. Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán TSCĐ và các TSDH khác                                   | 22        |             | 5.252.831.186            | -                        |
| 3. Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác                                     | 23        |             | (73.244.950.000)         | (43.529.718.102)         |
| 4. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác                             | 24        |             | 31.277.259.529           | 116.223.822.946          |
| 5. Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác  | 25        |             | (171.443.205.480)        | (269.440.896.804)        |
| 6. Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác  | 26        |             | -                        | -                        |
| 7. Tiền thu từ lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia                                   | 27        |             | 17.561.020.019           | 85.717.975.171           |
| <b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư</b>  | <b>30</b> |             | <b>(195.658.409.630)</b> | <b>(115.139.231.647)</b> |

**BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT**

(Theo phương pháp gián tiếp)

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

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

| CHỈ TIÊU   | Mã số     | Thuyết minh | Năm 2024                | Năm 2023                 |
|--|-----------|-------------|-------------------------|--------------------------|
| <b>III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH</b>   |           |             |                         |                          |
| 1. Tiền thu từ phát hành cổ phiếu, nhận vốn góp của CSH                                    | 31        |             | -                       | -                        |
| 2. Tiền trả lại vốn góp cho các chủ sở hữu, mua lại cổ phiếu của doanh nghiệp đã phát hành | 32        |             | -                       | -                        |
| 3. Tiền thu từ đi vay  | 33        | IX.2        | 291.218.713.624         | 247.032.474.405          |
| 4. Tiền trả nợ gốc vay   | 34        | IX.3        | (220.562.409.925)       | (209.271.277.405)        |
| 5. Tiền trả nợ gốc thuê tài chính  | 35        |             | -                       | -                        |
| 6. Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu   | 36        |             | (59.111.321.640)        | (126.395.586)            |
| <b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính</b>  | <b>40</b> |             | <b>11.544.982.059</b>   | <b>37.634.801.414</b>    |
| <b>Lưu chuyển tiền thuần trong năm (50 = 20+ 30 + 40)</b>                                  | <b>50</b> |             | <b>(15.979.613.685)</b> | <b>(286.418.068.658)</b> |
| <b>Tiền và tương đương tiền đầu năm</b>  | <b>60</b> |             | <b>47.599.179.417</b>   | <b>334.026.035.285</b>   |
| Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ                                    | 61        |             | -                       | (8.787.210)              |
| <b>Tiền và tương đương tiền cuối năm (70 = 50+60+61)</b>                                   | <b>70</b> | <b>V.1</b>  | <b>31.619.565.732</b>   | <b>47.599.179.417</b>    |

Đinh Thị Nguyệt  
Người lập biểu

Tp. Hồ Chí Minh, Việt Nam  
Ngày 27 tháng 3 năm 2025

Nguyễn Thị Quý  
Kế toán trưởng



Đặng Văn Phúc  
Phó Tổng Giám đốc thường trực

## 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 Tổng Công ty Cổ phần Địa ốc Sài Gòn (gọi tắt là "Tổng Công ty") được thành lập theo Quyết định số 108/1999/QĐ-TTg ngày 23 tháng 4 năm 1999 của Thủ Tướng Chính phủ trên cơ sở cổ phần hóa từ Công ty Xây dựng và Kinh doanh nhà Gia Định. Công ty hoạt động theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp Công ty cổ phần số 056652 ngày 06 tháng 12 năm 1999 và đăng ký thay đổi lần thứ 17 theo giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 0301899038 ngày 17 tháng 02 năm 2025 được cấp bởi Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hồ Chí Minh về việc cập nhật địa chỉ trụ sở chính, cập nhật thông tin người đại diện pháp luật của Công ty.

Trụ sở chính: Số 63-65 Điện Biên Phủ, phường 15, quận Bình Thạnh, Tp. HCM, Việt Nam.

#### 2. Lĩnh vực kinh doanh: xây dựng và kinh doanh bất động sản.

#### 3. Ngành nghề kinh doanh

Hoạt động chính trong năm hiện tại của Nhóm Công ty là cho thuê, mua bán nhà ở, nhận quyền sử dụng đất để xây dựng nhà ở bán và cho thuê, đầu tư xây dựng cơ sở hạ tầng theo quy hoạch, xây dựng nhà ở để chuyển quyền sử dụng đất, xây dựng dân dụng và công nghiệp và tư vấn bất động sản.

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

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

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

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

Trong năm 2024, tình hình kinh doanh của Nhóm Công ty 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 thâm 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, Tổng Công ty có tám (08) công ty con sở hữu trực tiếp như sau:

| Tên Công ty và địa chỉ  | Hoạt động chính                   | Tỷ lệ vốn góp | Tỷ lệ sở hữu | Tỷ lệ quyền biểu quyết |
|---|-----------------------------------|---------------|--------------|------------------------|
| 1. Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng và Kinh doanh nhà Gia Định | Xây dựng, kinh doanh bất động sản | 70,00%        | 70,00%       | 70,00%                 |
| 2. Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản Hùng Vương             | Xây dựng, kinh doanh bất động sản | 70,00%        | 70,00%       | 70,00%                 |
| 3. Công ty Cổ phần Tin học Smartway                           | Lập trình máy vi tính             | 93,30%        | 93,30%       | 93,30%                 |
| 4. Công ty TNHH Sài Gòn Vĩnh Khang                            | Sản xuất hàng trang trí nội thất  | 80,00%        | 80,00%       | 80,00%                 |
| 5. Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Nhơn Trạch            | Xây dựng, kinh doanh bất động sản | 83,00%        | 83,00%       | 83,00%                 |

**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 vốn góp | Tỷ lệ sở hữu | Tỷ lệ quyền biểu quyết |
|---|-----------------------------------|---------------|--------------|------------------------|
| 6. Công ty TNHH MTV Địa ốc Sài Gòn Nam Đô       | Xây dựng, kinh doanh bất động sản | 100,00%       | 100,00%      | 100,00%                |
| 7. Công ty TNHH Kinh doanh Bất động sản Sài Gòn | Xây dựng, kinh doanh bất động sản | 100,00%       | 100,00%      | 100,00%                |
| 8. Công ty TNHH MTV Địa ốc Sài Gòn Hòa Bình     | Xây dựng, kinh doanh bất động sản | 100,00%       | 100,00%      | 100,00%                |

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2024, Công ty có một (01) công ty con sở hữu gián tiếp như sau:

| Tên Công ty và địa chỉ        | Hoạt động chính   | Tỷ lệ sở hữu trực tiếp | Tỷ lệ sở hữu gián tiếp | Tổng tỷ lệ sở hữu |
|-------------------------------|-------------------|------------------------|------------------------|-------------------|
| Công ty Cổ phần Smart Express | Chuyên phát nhanh | 42,11%                 | 9,82%                  | 51,93%            |

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

| Tên Công ty và địa chỉ                              | Hoạt động chính                  | Tỷ lệ vốn góp | Tỷ lệ sở hữu | Tỷ lệ quyền biểu quyết |
|---|----------------------------------|---------------|--------------|------------------------|
| Công ty Cổ phần Nhà hàng Kائن Kائن                  | Dịch vụ ăn uống, tổ chức sự kiện | 49,00%        | 49,00%       | 49,00%                 |
| Công ty Cổ phần Tư vấn - Thiết kế - Xây dựng Đô Thị | Tư vấn, thiết kế, giám sát       | 49,70%        | 49,70%       | 49,70%                 |
| Công ty TNHH Địa ốc Tuấn Minh                       | Kinh doanh bất động sản          | 50,00%        | 50,00%       | 50,00%                 |

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

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

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

Báo cáo tài chính hợp nhất cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024 đã được lập dựa trên cơ sở hoạt động liên tục, với giả định rằng Nhóm Công ty sẽ có thể sử dụng các tài sản và thanh toán các khoản nợ phải trả của Nhóm Công ty trong quá trình hoạt động kinh doanh bình thường trong tương lai gần trong ít nhất 12 tháng tới kể từ ngày lập báo cáo tài chính 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 Nhóm Công ty bắt đầu từ ngày 01 tháng 01 và kết thúc ngày 31 tháng 12 hàng năm.

2. Đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán

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

## 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

### III. CHUẨN MỰC VÀ CHẾ ĐỘ KẾ TOÁN ÁP DỤNG

#### 1. Chế độ kế toán áp dụng

Nhóm Công ty áp dụng các chuẩn mực kế toán, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam được ban hành theo Thông tư số 200/2014/TT-BTC ngày 22 tháng 12 năm 2014, Thông tư số 53/2016/TT-BTC ngày 21 tháng 3 năm 2016 về việc sửa đổi, bổ sung một số điều Thông tư số 200/2014/TT-BTC 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.

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

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

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

### IV. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN ÁP DỤNG

#### 1. 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 Tổng Công ty Cổ phần Địa ốc Sài Gòn và các công ty con (gọi chung là "Nhóm Công ty") 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 Tổng Công ty thực sự nắm quyền kiểm soát các Công ty con, và chấm dứt vào ngày Tổng Công ty thực sự chấm dứt quyền kiểm soát các Công ty con.

Các báo cáo tài chính của các Công ty con được lập cùng năm tài chính với Tổng Công ty theo các chính sách kế toán thống nhất với các chính sách kế toán của Tổng Công ty. 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 Tổng Công ty.

Tất cả các số dư giữa các đơn vị trong cùng Nhóm Công ty và các khoản doanh thu, thu nhập, chi phí phát sinh từ các giao dịch trong nội bộ Nhóm Công ty, kể cả các khoản lãi chưa thực hiện phát sinh từ các giao dịch trong nội bộ Nhóm Công ty 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 Nhóm Công ty, 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 Nhóm Công ty trong phần Vốn chủ sở hữu trên Bảng cân đối kế toán hợp nhất.

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

#### 2. Các loại tỷ giá hối đoái áp dụng trong kế toán

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

##### Nguyên tắc xác định tỷ giá giao dịch thực tế

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



## 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 (tiếp theo)

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 Nhóm Công ty.

- 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 Nhóm Công ty.

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

#### 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.

#### 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 doanh, công ty liên kết

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

Khoản đầu tư vào công ty liên kết được ghi nhận khi Nhóm Công ty 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.

## 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)

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 doanh, công ty liên kết sau khi mua. Báo cáo kết quả kinh doanh hợp nhất phản ánh phần sở hữu của Nhóm Công ty trong kết quả hoạt động kinh doanh của công ty liên doanh, 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 doanh, công ty liên kết được trình bày gộp vào giá trị ghi sổ của khoản đầu tư. Nhóm Công ty 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 doanh, công ty liên kết được lập cùng kỳ kế toán với Báo cáo tài chính của Nhóm Công ty 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 Nhóm Công ty 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 Nhóm Công ty đầu tư vào công cụ vốn của đơn vị khác nhưng không có quyền kiểm soát hoặc đồng kiểm soát, không có ảnh hưởng đáng kể đối với bên được đầu tư.

Các khoản đầu tư được ghi nhận theo giá gốc, bao gồm giá mua và các chi phí liên quan trực tiếp đến việc đầu tư. Trường hợp đầu tư bằng tài sản phi tiền tệ, giá 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 Nhóm Công ty nắm giữ lâu dài (không phân loại là chứng khoán kinh doanh) và không có ảnh hưởng đáng kể đối với bên được đầu tư, việc lập dự phòng tổn thất được thực hiện như sau: Khoản đầu tư không xác định được giá trị hợp lý tại thời điểm báo cáo, việc lập dự phòng được thực hiện căn cứ vào khoản lỗ của bên được đầu tư. Căn cứ để trích lập dự phòng tổn thất đầu tư vào đơn vị khác là báo cáo tài chính của công ty được đầu tư.

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

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

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

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

### 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.

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

Các khoản vốn (bằng tiền hoặc tài sản phi tiền tệ) góp vào BCC được ghi nhận và phản ánh trong Báo cáo tài chính là tài sản góp vốn liên doanh căn cứ vào các thỏa thuận trong hợp đồng. Chênh lệch giữa giá trị hợp lý của tài sản nhận về và giá trị khoản vốn góp (nếu có) được phản ánh là thu nhập khác hoặc chi phí khác.

Đối với doanh thu, chi phí, sản phẩm liên quan đến hợp đồng thì Nhóm Công ty 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 Nhóm Công ty phải ghi nhận chi phí phải gánh chịu.

## 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) (tiếp theo)

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

### 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.

**Giá gốc hàng tồn kho được xác định như sau:**

- Nguyên liệu, vật liệu, hàng hóa: 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.

- Thành phẩm bất động sản đầu tư: bất động sản được xây dựng với mục đích để bán trong quá trình hoạt động bình thường của Nhóm Công ty, không phải để cho thuê hoặc chờ tăng giá được ghi nhận là hàng tồn kho.

- Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang: bao gồm chi phí đền bù, giải phóng mặt bằng, san lấp mặt bằng, chi phí quyền sử dụng đất, chi phí nguyên vật liệu chính, nhân công trực tiếp và chi phí sản xuất chung phát sinh trong quá trình thực hiện các dự án, các công trình xây dựng cơ bản dở dang.

**Phương pháp tính giá trị hàng tồn kho**

- Nguyên vật liệu, công cụ, dụng cụ: theo giá bình quân gia quyền.

- Thành phẩm, hàng hóa: theo giá thực tế đích danh.

**Hạch toán hàng tồn kho:** Phương pháp kê khai thường xuyên.

**Phương pháp lập dự phòng giảm giá hàng tồn kho:** Dự phòng cho hàng tồn kho được trích lập khi giá trị thuần có thể thực hiện được của hàng tồn kho nhỏ hơn giá gốc. Giá trị thuần có thể thực hiện được là giá bán ước tính trừ đi chi phí ước tính để hoàn thành sản phẩm và chi phí bán hàng ước tính. Số dự phòng giảm giá hàng tồn kho là số chênh lệch giữa giá gốc hàng tồn kho lớn hơn giá trị thuần có thể thực hiện được của chúng. Dự phòng giảm giá hàng tồn kho được lập cho từng mặt hàng tồn kho có giá gốc lớn hơn giá trị thuần có thể thực hiện được.

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

#### 8.1. Tài sản cố định hữu hình

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

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

*Tài sản cố định hữu hình mua sắm*

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

Tài sản cố định hình thành do đầu tư xây dựng theo phương thức giao thầu, nguyên giá là giá quyết toán công trình đầu tư xây dựng, các chi phí liên quan trực tiếp khác và lệ phí trước bạ (nếu có).

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.

## 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

### 8.2. Tài sản cố định vô hình

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

*Tài sản cố định vô hình là quyền sử dụng đất*

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

*Phần mềm máy vi tính*

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

### 8.3. 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:*

*Nhà xưởng, vật kiến trúc* 10 - 25 năm

*Máy móc, thiết bị* 03 - 05 năm

*Phương tiện vận tải, truyền dẫn* 06 - 08 năm

*Thiết bị, dụng cụ quản lý* 03 - 05 năm

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

### 9. Nguyên tắc ghi nhận chi phí xây dựng cơ bản dở dang

Chi phí xây dựng cơ bản dở dang được ghi nhận theo giá gốc. Chi phí này bao gồm chi phí xây dựng phần mềm và toàn bộ chi phí cần thiết để mua sắm mới tài sản cố định.

Chi phí này được kết chuyển ghi tăng tài sản khi công trình hoàn thành, việc nghiệm thu tổng thể đã thực hiện xong, tài sản được bàn giao và đưa vào trạng thái sẵn sàng sử dụng.

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

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

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

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

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

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

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

**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.

## 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

### 10. Nguyên tắc ghi nhận và khấu hao bất động sản đầu tư (tiếp theo)

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

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

*Nhà cửa vật kiến trúc*

*48 năm*

### 11. Nguyên tắc ghi nhận chi phí trả trước

Chi phí trả trước tại Nhóm Công ty bao gồm các chi phí thực tế đã phát sinh nhưng có liên quan đến kết quả hoạt động kinh doanh của nhiều kỳ kế toán. Chi phí trả trước bao gồm chi phí công cụ dụng cụ, chi phí dịch vụ tiếp thị và phân phối căn hộ và các chi phí khác.

**Phương pháp phân bổ chi phí trả trước:** việc tính và phân bổ chi phí trả trước 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. Riêng chi phí dịch vụ tiếp thị và phân phối căn hộ sẽ được kết chuyển vào chi phí tương ứng với việc ghi nhận doanh thu của các căn hộ tương ứng.

### 12. 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.

Nhóm Công ty 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 Nhóm Công ty.

Tại thời điểm lập báo cáo tài chính, Nhóm Công ty 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.

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

Tiền lương được tính toán và trích lập đưa vào chi phí trong kỳ 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.

### 14. Nguyên tắc ghi nhận vay

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 vay được theo dõi chi tiết theo từng đối tượng cho vay, cho nợ, từng kế ước vay nợ và từng loại tài sản vay nợ.

### 15. Nguyên tắc ghi nhận chi phí đi vay

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

## 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 chi phí phải trả

Chi phí phải trả bao gồm chi phí lãi tiền vay, chi phí để tạm tính giá vốn hàng hóa, thành phẩm bất động sản đã bán... đã phát sinh trong năm 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.

### 17. 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 Nhóm Công ty.

#### 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 Nhóm Công ty sau khi trừ (-) chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp của kỳ hiện hành và các khoản điều chỉnh do áp dụng hồi tố thay đổi chính sách kế toán, điều chỉnh hồi tố sai sót trọng yếu của các năm trước.

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

### 18. Nguyên tắc ghi nhận Cổ phiếu quỹ

Các công cụ vốn chủ sở hữu được Nhóm Công ty mua lại (cổ phiếu quỹ) được ghi nhận theo nguyên giá và trừ vào vốn chủ sở hữu. Nhóm Công ty không ghi nhận các khoản lãi/(lỗ) khi mua, bán, phát hành hoặc hủy các công cụ vốn chủ sở hữu của mình. Khi tái phát hành, chênh lệch giữa giá tái phát hành và giá sổ sách của cổ phiếu quỹ được ghi vào khoản mục "Thặng dư vốn cổ phần".

### 19. Nguyên tắc và phương pháp ghi nhận Doanh thu

#### 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

Nhóm Công ty áp dụng phương pháp ghi nhận doanh thu một lần đối với toàn bộ số tiền cho thuê nhận trước khi thỏa mãn đồng thời 4 điều kiện: 1. Bên đi thuê không có quyền hủy ngang hợp đồng thuê và doanh nghiệp cho thuê không có nghĩa vụ phải trả lại số tiền đã nhận trước trong mọi trường hợp và dưới mọi hình thức; 2. Số tiền nhận trước từ việc cho thuê không nhỏ hơn 90% tổng số tiền cho thuê dự kiến thu được theo hợp đồng trong suốt thời hạn cho thuê và bên đi thuê phải thanh toán toàn bộ số tiền thuê trong vòng 12 tháng kể từ thời điểm khởi đầu thuê tài sản; 3. Hầu như toàn bộ rủi ro và lợi ích gắn liền với quyền sở hữu tài sản thuê đã chuyển giao cho bên đi thuê; 4. Ước tính được tương đối đầy đủ giá vốn của hoạt động cho thuê.

## 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

### 19. Nguyên tắc và phương pháp ghi nhận Doanh thu (tiếp theo)

#### 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 phần công việc đã hoàn thành vào ngày lập bảng Cân đối kế toán; 4. Xác định được chi phí phát sinh cho giao dịch và chi phí hoàn thành giao dịch cung cấp dịch vụ đó.

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

#### Doanh thu hợp đồng xây dựng

Doanh thu 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 Nhóm Công ty 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 bàn giao cho người mua, doanh nghiệp đã chuyển giao rủi ro và lợi ích gắn liền với quyền sở hữu bất động sản cho người mua; 2. Doanh nghiệp không còn nắm giữ quyền quản lý bất động sản như người sở hữu bất động sản hoặc quyền kiểm soát bất động sản; 3. Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn; 4. Doanh nghiệp đã thu được hoặc sẽ thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch bán bất động sản; 5. Xác định được chi phí liên quan đến giao dịch bán bất động sản.

Trường hợp Nhóm Công ty có hợp đồng hoàn thiện nội thất bất động sản riêng với khách hàng, trong đó quy định rõ yêu cầu của khách hàng về thiết kế, kỹ thuật, mẫu mã, hình thức hoàn thiện nội thất bất động sản và biên bản bàn giao phần xây thô cho khách hàng, doanh thu được ghi nhận khi hoàn thành, bàn giao phần xây thô cho khách hàng.

## 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

### 19. Nguyên tắc và phương pháp ghi nhận Doanh thu (tiếp theo)

#### Doanh thu từ hoạt động hợp tác kinh doanh

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

Trường hợp hợp đồng hợp tác kinh doanh quy định việc phân chia kết quả hợp tác bằng lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp kèm theo điều kiện cam kết lợi nhuận phân chia cho các bên không thực hiện kế toán và không quyết toán thuế với mức lợi nhuận không nhỏ hơn một mức tối thiểu cố định thì Công ty ghi nhận doanh thu dựa trên số tiền được chia theo quy định trong hợp đồng nhưng không được vượt quá mức tối thiểu cố định cho đến khi ký biên bản thanh lý hợp đồng.

Trường hợp BCC quy định việc phân chia kết quả hoạt động của BCC là phần lợi nhuận tối thiểu phát sinh từ việc nhận thanh toán từ BCC và được xác định không có nghĩa vụ hoàn trả dù bất kỳ lý do nào khác thì ghi nhận như một khoản thu nhập từ BCC nhưng không được vượt quá mức tối thiểu cố định cho đến khi ký biên bản quyết toán toàn dự án.

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, cổ tức, lợi nhuận được chia và doanh thu hoạt động tài chính khác của doanh nghiệp (các khoản vốn góp đầu tư vào công ty liên kết, công ty con, đầu tư vốn khác; lãi tỷ giá hối đoái; Lãi chuyển nhượng vốn, phần chênh lệch giữa giá trị hợp lý và giá trị sổ sách tại ngày mua công ty con)...

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.

### 20. 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.

### 21. 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 cho vay và đi vay vốn, chi phí góp vốn liên doanh, liên kết; dự phòng giảm giá đầu tư tài chính, lỗ tỷ giá hối đoái 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.

### 22. 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 Nhóm Công ty trong năm tài chính hiện hành.



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

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 hoãn nhập tài sản thuế thu nhập hoãn lại đã được ghi nhận từ các năm trước. Nhóm Công ty không phản ánh vào tài khoản này tài sản thuế thu nhập hoãn lại hoặc thuế thu nhập hoãn lại phải trả phát sinh từ các giao dịch được ghi nhận trực tiếp vào vốn chủ sở hữu.

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

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

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

Thuế suất ưu đãi 10% đối với phần thu nhập của Nhóm Công ty từ thực hiện dự án đầu tư - kinh doanh nhà ở xã hội, theo quy định tại điểm d Khoản 3 Điều 19 Thông tư số 78/2014/TT-BTC ngày 18/6/2014 của Bộ Tài chính hướng dẫn thi hành Nghị định số 218/2013/NĐ-CP ngày 26 tháng 12 năm 2013 của Chính phủ quy định và hướng dẫn thi hành Luật Thuế thu nhập doanh nghiệp, quy định về áp dụng thuế suất ưu đãi 10% trong suốt thời gian hoạt động: "d) Phần thu nhập của doanh nghiệp từ thực hiện dự án đầu tư - kinh doanh nhà ở xã hội để bán, cho thuê, cho thuê mua đối với các đối tượng quy định tại Điều 53 Luật nhà ở".

Thuế suất thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành của Nhóm Công ty đối với các hoạt động khác là 20%.

### 23. Nguyên tắc ghi nhận lãi trên cổ phiếu

Lãi cơ bản trên cổ phiếu được tính bằng cách lấy lợi nhuận hoặc lỗ phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông của Nhóm Công ty 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 năm.

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 Nhóm Công ty (sau khi đã điều chỉnh cho cổ tức của cổ phiếu ưu đãi có quyền chuyển đổi) cho số lượng bình quân gia quyền của số cổ phiếu phổ thông đang lưu hành trong năm và số lượng bình quân gia quyền của cổ phiếu phổ thông sẽ được phát hành trong trường hợp tất cả các cổ phiếu phổ thông tiềm năng có tác động suy giảm đều được chuyển thành cổ phiếu phổ thông.

### 24. Công cụ tài chính

#### Ghi nhận ban đầu

#### Tài sản tài chính

Theo thông tư số 210/2009/TT-BTC ngày 06 tháng 11 năm 2009 của Bộ Tài chính ("Thông tư 210"), tài sản tài chính được phân loại một cách phù hợp, cho mục đích thuyết minh trong các báo cáo tài chính, thành tài sản tài chính được ghi nhận theo giá trị hợp lý thông qua Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh, các khoản cho vay và phải thu, các khoản đầu tư giữ đến ngày đáo hạn và tài sản tài chính sẵn sàng để bán. Nhóm Công ty quyết định phân loại các tài sản tài chính này tại thời điểm ghi nhận lần đầu.

Tại thời điểm ghi nhận lần đầu, tài sản tài chính được xác định theo nguyên giá cộng với chi phí giao dịch trực tiếp có liên quan.

## 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

### 24. Công cụ tài chính (tiếp theo)

Các tài sản tài chính của Nhóm Công ty bao gồm tiền và các khoản tiền gửi, các khoản phải thu khách hàng và phải thu khác, các khoản cho vay và các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn.

#### Nợ phải trả tài chính

Nợ phải trả tài chính theo phạm vi của Thông tư 210, cho mục đích thuyết minh trong các báo cáo tài chính, được phân loại một cách phù hợp thành các khoản nợ phải trả tài chính được ghi nhận thông qua Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh, các khoản nợ phải trả tài chính được xác định theo giá trị phân bổ. Nhóm Công ty xác định việc phân loại các khoản nợ phải trả tài chính tại thời điểm ghi nhận lần đầu.

Tất cả nợ phải trả tài chính được ghi nhận ban đầu theo nguyên giá cộng với các chi phí giao dịch trực tiếp có liên quan.

Nợ phải trả tài chính của Nhóm Công ty bao gồm các khoản phải trả người bán, chi phí phải trả, các khoản phải trả khác, nợ và vay.

#### Giá trị sau ghi nhận lần đầu

Hiện tại không có yêu cầu xác định lại giá trị của các công cụ tài chính sau ghi nhận ban đầu.

#### Bù trừ các công cụ tài chính

Các tài sản tài chính và nợ phải trả tài chính được bù trừ và giá trị thuần sẽ được trình bày trên các báo cáo tài chính nếu, và chỉ nếu, đơn vị có quyền hợp pháp thì hành việc bù trừ các giá trị đã được ghi nhận này và có ý định bù trừ trên cơ sở thuần, hoặc thu được các tài sản và thanh toán nợ phải trả đồng thời.

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

### 26. 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 Nhóm Công ty 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 Nhóm Công ty 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                                  | 23.937.297.812 | 35.716.911.497 |
| Tiền mặt                              | 1.014.434.257  | 2.674.631.848  |
| Tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn       | 22.922.863.555 | 33.042.279.649 |

**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

**1. Tiền và các khoản tương đương tiền (tiếp theo)**

|   |                       |                       |
|---|-----------------------|-----------------------|
| Các khoản tương đương tiền  | 7.682.267.920         | 11.882.267.920        |
| Tiền gửi có kỳ hạn không quá 3 tháng<br>(lãi suất từ 3,2% - 4,6%/năm) | 7.682.267.920         | 11.882.267.920        |
| <b>Cộng</b>   | <b>31.619.565.732</b> | <b>47.599.179.417</b> |

**2. Các khoản đầu tư tài chính: Xem thuyết minh trang 46 - 47.**

**3. Phải thu của khách hàng**

| ngắn hạn   | 31/12/2024             |                      | 01/01/2024             |                      |
|--|------------------------|----------------------|------------------------|----------------------|
|  | Giá trị                | Dự phòng             | Giá trị                | Dự phòng             |
| Phải thu các khách hàng mua căn hộ, nhà, đất (i) | 118.501.541.698        | -                    | 113.519.114.630        | -                    |
| Các bên liên quan (xem thuyết minh X.3)          | 21.487.523.114         | (452.053.342)        | 21.299.924.488         | (350.354.060)        |
| Công ty TNHH Đầu tư Quốc tế An Dương (ii)        | 16.380.000.000         | -                    | -                      | -                    |
| Các khách hàng khác                              | 7.973.284.354          | (26.843.195)         | 6.909.449.291          | (122.705.117)        |
| <b>Cộng</b>                                      | <b>164.342.349.166</b> | <b>(478.896.537)</b> | <b>141.728.488.409</b> | <b>(473.059.177)</b> |

(i) Là tiền phải thu khách hàng sau khi hoàn tất giấy chứng nhận quyền sở hữu căn hộ, nhà, đất.

(ii) Là khoản phải thu từ bán hàng hoá và cung cấp dịch vụ cho Công ty TNHH Đầu tư Quốc tế An Dương.

**4. Trả trước cho người bán**

| a. Ngắn hạn  | 31/12/2024           |          | 01/01/2024             |          |
|--|----------------------|----------|------------------------|----------|
|  | Giá trị              | Dự phòng | Giá trị                | Dự phòng |
| <b>Ông Nguyễn Đại Nguyên (1)</b>                           | <b>2.400.000.000</b> | <b>-</b> | <b>386.469.628.292</b> | <b>-</b> |
| Trung tâm phát triển Quỹ đất huyện Lương Sơn, Hòa Bình (2) | 27.011.770.168       | -        | 27.011.770.168         | -        |
| Chủ sở hữu Công ty TNHH Du lịch Song Phúc (3)              | 150.000.000.000      | -        | -                      | -        |
| Công ty Cổ phần Đầu tư Starscapital (4)                    | 45.000.000.000       | -        | -                      | -        |
| Các tổ chức và cá nhân để nhận chuyển nhượng khu đất (5)   | -                    | -        | 267.039.460.822        | -        |
| Các bên liên quan (xem thuyết minh X.3)                    | -                    | -        | 2.000.000.000          | -        |
| Các nhà cung cấp khác                                      | 54.410.804.300       | -        | 60.668.397.302         | -        |

**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. Trả trước cho người bán<br>(tiếp theo)                      | 31/12/2024             |                        | 01/01/2024             |                        |
|--|------------------------|------------------------|------------------------|------------------------|
|  | Giá trị                | Dự phòng               | Giá trị                | Dự phòng               |
| <b>b. Dài hạn</b>  | <b>399.853.991.302</b> | <b>(7.500.000.000)</b> | <b>52.000.000.000</b>  | <b>(7.500.000.000)</b> |
| Ông Nguyễn Đại Nguyên (1)                                      | 27.850.000.000         | -                      | -                      | -                      |
| Ông Nguyễn Mạnh Hùng (6)                                       | 24.700.000.000         | -                      | 24.700.000.000         | -                      |
| Các tổ chức và cá nhân để<br>nhận chuyển nhượng khu<br>đất (5) | 288.482.666.302        | -                      | -                      | -                      |
| Các nhà cung cấp khác  | 58.821.325.000         | (7.500.000.000)        | 27.300.000.000         | (7.500.000.000)        |
| <b>Cộng</b>  | <b>678.676.565.770</b> | <b>(7.500.000.000)</b> | <b>438.469.628.292</b> | <b>(7.500.000.000)</b> |

(1) Khoản trả trước được phân loại cho Ông Nguyễn Đại Nguyên để thực hiện đền bù, nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất và chi phí liên quan đến việc nhận chuyển nhượng khu đất của Nhóm Công ty.

(2) Khoản trước trước cho Trung tâm phát triển Quỹ đất huyện Lương Sơn theo hợp đồng kinh tế số 12/2020/HĐKT-GPMB ngày 03/11/2020 để thực hiện việc bồi thường, hỗ trợ và tái định cư thực hiện dự án Làng sinh thái Việt Xanh tại xã Tân Vinh, huyện Lương Sơn, tỉnh Hòa Bình. Đến thời điểm lập báo cáo này, tiến độ dự án vẫn đang trong giai đoạn bồi thường, hỗ trợ và tái định cư.

(3) Khoản trả trước thể hiện đã hoàn tất nghĩa vụ thanh toán đợt 1 cho cá nhân là chủ sở hữu Công ty TNHH Du lịch Song Phúc để nhận chuyển nhượng 100% vốn góp của công ty này theo hợp đồng chuyển nhượng vốn góp số 09/2024/HĐCNV/G ký ngày 18/12/2024 và Biên bản thỏa thuận số 18/2024/BBTT ngày 18/12/2024. Ban Tổng Giám đốc Công ty tin rằng hợp đồng này sẽ mang lại nhiều lợi ích cho Tổng Công ty.

(4) Khoản trả trước cho Công ty Cổ phần Đầu tư Starcapital theo hợp đồng cung cấp dịch vụ tài chính số 50/2024/HĐ/TVTC-STARCAPITAL ngày 07/8/2024 để thực hiện tư vấn dịch vụ.

(5) Khoản trả trước được phân loại dài hạn cho các tổ chức và cá nhân để nhận chuyển nhượng khu đất tại đường Lê Sát, phường Tân Quý, huyện Tân Quý, Tp. Hồ Chí Minh. Các bên đang tiến hành các thủ tục cần thiết theo lộ trình để hoàn tất việc chuyển nhượng.

Các cá nhân là các bên liên quan của Tổng Công ty đã sử dụng một số quyền sử dụng đất này để làm tài sản đảm bảo cho các khoản vay cá nhân tại Ngân hàng.

(6) Khoản trả trước cho ông Nguyễn Mạnh Hùng liên quan đến việc nhận chuyển nhượng khu đất tại thị trấn An Thới, Tp. Phú Quốc, tỉnh Kiên Giang theo Hợp đồng chuyển nhượng số 27/HĐCN-SGR ngày 15/9/2020. Tại ngày lập báo cáo này, ông Nguyễn Mạnh Hùng đang trong quá trình hoàn tất các thủ tục pháp lý khu đất này.

| 5. Phải thu về cho vay                                | 31/12/2024             |                         | 01/01/2024            |          |
|---|------------------------|-------------------------|-----------------------|----------|
|   | Giá trị                | Dự phòng                | Giá trị               | Dự phòng |
| <b>a. Ngắn hạn</b>                                    | <b>121.249.038.316</b> | <b>(10.800.000.000)</b> | <b>84.913.038.316</b> | <b>-</b> |
| Các bên liên quan (xem<br>thuyết minh X.3)            | 22.226.700.000         | -                       | 22.540.700.000        | -        |
| Công ty Cổ phần Điện máy<br>Thành phố Hồ Chí Minh (1) | 36.000.000.000         | (10.800.000.000)        | 36.000.000.000        | -        |
| Công ty TNHH Thương mại<br>Xây dựng A.C.M (2)         | 40.000.000.000         | -                       | -                     | -        |
| Các tổ chức, cá nhân khác (3)                         | 23.022.338.316         | -                       | 26.372.338.316        | -        |

**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

| 5. Phải thu về cho vay              | 31/12/2024             |                         | 01/01/2024            |          |
|-------------------------------------|------------------------|-------------------------|-----------------------|----------|
|                                     | Giá trị                | Dự phòng                | Giá trị               | Dự phòng |
| <b>b. Dài hạn</b>                   | <b>12.091.666.658</b>  | <b>-</b>                | <b>1.691.666.666</b>  | <b>-</b> |
| Công ty Cổ phần Tập đoàn Hưng Thịnh | 10.500.000.000         | -                       | -                     | -        |
| Các tổ chức, cá nhân khác (3)       | 1.591.666.658          | -                       | 1.691.666.666         | -        |
| <b>Cộng</b>                         | <b>133.340.704.974</b> | <b>(10.800.000.000)</b> | <b>86.604.704.982</b> | <b>-</b> |

(1) Phải thu từ Công ty Cổ phần Điện máy Thành phố Hồ Chí Minh theo các hợp đồng vay vốn. Số tiền cho vay: 36.000.000.000 VND. Tài sản đảm bảo: tín chấp. Số dư tại ngày 31/12/2024 là 36.000.000.000 VND.

(2) Phải thu từ Công ty TNHH Thương mại Xây dựng A.C.M theo hợp đồng vay vốn. Tài sản đảm bảo: Quyền sử dụng đất tại khu phố 3, phường Tô Châu, thành phố Hà Tiên, tỉnh Kiên Giang. Số dư tại 31/12/2024 là 40.000.000.000 VND.

(3) Phải thu từ các cá nhân, tổ chức khác theo các hợp đồng vay vốn. Tài sản đảm bảo: tín chấp. Số dư tại ngày 31/12/2024 là 24.614.004.974 VND.

Tất cả các khoản cho vay trên có lãi suất dao động từ 8%/năm đến 15%/năm.

| 6. Phải thu khác   | 31/12/2024             |                      | 01/01/2024             |                      |
|--|------------------------|----------------------|------------------------|----------------------|
|  | Giá trị                | Dự phòng             | Giá trị                | Dự phòng             |
| <b>a. Ngắn hạn</b>   | <b>427.044.472.447</b> | <b>(336.000.000)</b> | <b>322.517.702.544</b> | <b>(336.000.000)</b> |
| Ký cược, ký quỹ  | 271.100.000            | -                    | 264.100.000            | -                    |
| Tạm ứng nhân viên  | 81.694.398.305         | -                    | 67.047.485.682         | -                    |
| Phải thu về hợp tác đầu tư                                 | 145.600.717.836        | -                    | 170.475.206.420        | -                    |
| - Ông Lâm Thành Gia (1)                                    | 24.810.472.000         | -                    | 24.810.472.000         | -                    |
| - Công ty Cổ phần Kim Tâm Hải (2)                          | 119.364.734.420        | -                    | 139.364.734.420        | -                    |
| - Các tổ chức, cá nhân khác                                | 1.425.511.416          | -                    | 6.300.000.000          | -                    |
| Công ty TNHH Du lịch Tiến Phú (3)                          | 60.900.000.000         | -                    | 60.900.000.000         | -                    |
| Công ty Cổ phần Tập đoàn Đầu tư Me Kong (4)                | 23.800.000.000         | -                    | -                      | -                    |
| Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn Việt Nam (5) | 96.500.000.000         | -                    | -                      | -                    |
| Các bên liên quan (xem thuyết minh X.3)                    | 7.386.628.343          | -                    | 5.247.459.629          | -                    |
| Các khoản phải thu khác                                    | 10.891.627.963         | (336.000.000)        | 18.583.450.813         | (336.000.000)        |
| Lãi dự thu   | 1.903.475.069          | -                    | 11.327.887.754         | -                    |
| Các khoản phải thu khác                                    | 8.988.152.894          | (336.000.000)        | 7.255.563.059          | (336.000.000)        |

**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. Phải thu khác   | 31/12/2024             |                      | 01/01/2024             |                      |
|--|------------------------|----------------------|------------------------|----------------------|
|  | Giá trị                | Dự phòng             | Giá trị                | Dự phòng             |
| <b>b. Dài hạn</b>  | <b>49.653.000.000</b>  | <b>-</b>             | <b>145.585.000.000</b> | <b>-</b>             |
| Phải thu về hợp tác đầu tư                               | 44.800.000.000         | -                    | 44.800.000.000         | -                    |
| - Chùa Ân Giáo (6)                                       | 33.700.000.000         | -                    | 33.700.000.000         | -                    |
| - DA Mộc Bài - Tây Ninh (7)                              | 11.100.000.000         | -                    | 11.100.000.000         | -                    |
| - Các tổ chức, cá nhân khác                              | 4.068.000.000          | -                    | -                      | -                    |
| Ký cược, ký quỹ  | 785.000.000            | -                    | 100.785.000.000        | -                    |
| - Ký quỹ, ký cược thực hiện<br>thỏa thuận hợp tác đầu tư | -                      | -                    | 100.000.000.000        | -                    |
| - Ký quỹ, ký cược khác                                   | 785.000.000            | -                    | 785.000.000            | -                    |
| <b>Cộng</b>  | <b>476.697.472.447</b> | <b>(336.000.000)</b> | <b>468.102.702.544</b> | <b>(336.000.000)</b> |

(1) Phải thu ông Lâm Thành Gia về khoản hợp tác đầu tư với một bên thứ ba theo hợp đồng góp vốn số 19/HĐKT-2017 ngày 08/12/2017. Theo đó, Tổng Công ty góp vốn cho ông Lâm Thành Gia để bên thứ ba tự khai thác kinh doanh tại khu đất có tổng diện tích là 1.234,4 m<sup>2</sup> tọa lạc tại phường Bến Nghé, quận 1, thành phố Hồ Chí Minh. Biện pháp đảm bảo thỏa thuận bao gồm số cổ phần sở hữu của ông Lâm Thành Gia tại một số doanh nghiệp và quyền sử dụng đất của một cá nhân là bên liên quan của ông Lâm Thành Gia. Đến thời điểm lập báo cáo này, Ban Tổng Giám đốc Tổng Công ty đánh giá không có sự suy giảm hay bất kỳ tổn thất nếu có đối với khoản hợp tác nêu trên do cơ quan có thẩm quyền đang xử lý tài sản đảm bảo để tiến hành thanh toán dư nợ gốc và lãi cho Tổng Công ty.

(2) Phải thu Công ty Cổ phần Kim Tâm Hải của Nhóm Công ty về các khoản sau:

- Phải thu Công ty Cổ phần Kim Tâm Hải về khoản góp vốn theo hợp đồng hợp tác đầu tư số 03/HĐHTĐT/SGR-KTH ngày 19/8/2022 để đầu tư và kinh doanh một phần dự án khu nhà vườn Kim Tâm Hải ấp 4A, xã Bình Mỹ, huyện Củ Chi, thành phố Hồ Chí Minh. Hai bên đã tiến hành phân chia lợi nhuận hợp tác và thanh lý hợp đồng theo biên bản thanh lý hợp đồng hợp tác đầu tư số 01/TL.HĐHTĐT/SGR-KTH ngày 30/6/2023. Số dư lợi nhuận và gốc hợp tác còn phải thu tại thời điểm 31/12/2024 là 97.328.566.965 VND.

- Khoản góp vốn theo hợp đồng hợp tác đầu tư số 03/HĐHTĐT-2022 ngày 03/12/2022. Trong năm, hai bên đã tiến hành phân chia lợi nhuận và thanh lý hợp đồng hợp tác đầu tư trên. Số tiền gốc hợp tác và lợi nhuận phân chia còn phải thu tại thời điểm 31/12/2024 là 22.036.167.455 VND.

(3) Phải thu từ Công ty TNHH Du lịch Tiến Phú theo Quyết định thi hành án theo đơn yêu cầu số 792/QĐ-CCTHADS ngày 26/5/2022 của Chi cục thi hành án dân sự Tp. Phan Thiết và biên bản giải quyết việc thi hành án ngày 01/11/2024 với tổng số tiền gốc và lãi phạt còn phải trả cho Tổng Công ty là 60.900.000.000 VND. Đến thời điểm lập báo cáo này, các bên đang làm việc về phương án xử lý tài sản kê biên để tất toán khoản nợ này.

(4) Khoản phải thu phạt Công ty Cổ phần Tập đoàn Đầu tư Me Kong (“Mekovi”) về việc thanh lý hợp đồng hợp tác đầu tư Dự án chung cư cao cấp tại phường Hưng Phú, quận Cái Răng, thành phố Cần Thơ theo Biên bản thanh lý số 07/TLHĐ-2024 ngày 30/11/2024. Số dư tại ngày 31/12/2024 là 23.800.000.000 VND.

(5) Khoản phải thu Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn Việt Nam liên quan đến bản án ngày 07/01/2025 của Tòa Án Nhân dân thành phố Hồ Chí Minh. Số dư tại ngày 31/12/2024 là 96.500.000.000 VND.

(6) Thỏa thuận hợp tác đầu tư số 09/HTĐT/2019 ngày 05/10/2019 và phụ lục ngày 09/10/2019 được ký giữa Tổng Công ty và Chùa Ân Giáo. Đến thời điểm lập báo cáo này, theo các biên bản làm việc, đại diện Chùa Ân Giáo vẫn đang phối hợp tích cực trong việc thực hiện các thủ tục cần thiết để tổ chức Đại hội Ban Quản trị nhiệm kỳ 2022-2027 nhằm ổn định hoạt động để tiếp tục thực hiện thỏa thuận hợp tác với Tổng Công ty.

**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. Phải thu khác (tiếp theo)**

(7) Khoản phải thu về hợp tác đầu tư vào dự án Khu nhà ở phía Nam đường Xuyên Á tại khu kinh tế cửa khẩu Mộc Bài, huyện Bến Cầu, tỉnh Tây Ninh, do Công ty Xây dựng và Kinh doanh nhà Chợ Lớn (nay là Công ty Cổ phần Đầu tư và Địa ốc Sài Gòn Chợ Lớn) đứng tên chủ đầu tư. Chủ đầu tư đang hoàn tất các thủ tục pháp lý để thực hiện dự án theo đúng tiến độ. Ban Tổng Giám đốc Tổng Công ty nhận định dự án trên là có tiềm năng và thu được lợi nhuận trong tương lai.

**7. Nợ xấu: xem thuyết minh trang 48.**

**8. Hàng tồn kho**

|  | 31/12/2024             |                     | 01/01/2024             |                     |
|--|------------------------|---------------------|------------------------|---------------------|
|  | Giá gốc                | Dự phòng            | Giá gốc                | Dự phòng            |
| Nguyên liệu, vật liệu                    | 7.815.511.972          | (71.336.345)        | 17.340.261.208         | (71.336.345)        |
| Công cụ, dụng cụ                         | 25.660.110             | -                   | 25.660.110             | -                   |
| Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang (i) | 260.543.801.442        | -                   | 337.835.755.735        | -                   |
| Thành phẩm bất động sản (ii)             | 35.527.243.878         | -                   | 37.373.757.084         | -                   |
| Hàng hóa bất động sản (iii)              | 117.359.313.047        | -                   | 140.073.394.468        | -                   |
| <b>Cộng</b>                              | <b>421.271.530.449</b> | <b>(71.336.345)</b> | <b>532.648.828.605</b> | <b>(71.336.345)</b> |

**(i) Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang của các dự án chủ yếu:**

|   | 31/12/2024             | 01/01/2024             |
|---|------------------------|------------------------|
| Chi phí nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại Bình Thuận | 34.480.339.248         | 30.467.101.291         |
| Dự án đường Phú Định, phường 16, quận 8, Tp. HCM            | 76.584.987.711         | 72.629.913.044         |
| Khu đất tại Phan Huy Chú, phường 02, Tp. Vũng Tàu           | 15.345.272.727         | 111.845.272.727        |
| Dự án An Phú, Bình Dương                                    | 68.854.827.002         | 63.750.375.536         |
| Các công trình, dự án khác                                  | 65.278.374.754         | 59.143.093.137         |
| <b>Cộng</b>   | <b>260.543.801.442</b> | <b>337.835.755.735</b> |

(ii) Chủ yếu là chi phí của dự án An Phú Đông, Quận 12 đã xây dựng hoàn thành và sẵn sàng để bán.

(iii) Hàng hóa bất động sản của Công ty đang bao gồm chủ yếu:

- + Giá trị các quyền sử dụng đất của Tổng Công ty sẵn sàng để bán.
- + Giá trị căn nhà phố tại đường Trần Hưng Đạo, Quận 1 sẵn sàng để bán.
- Các dự án còn lại đều đang thực hiện theo tiến độ đã được phê duyệt bởi cơ quan Nhà nước có thẩm quyền.
- Giá trị hàng tồn kho dùng để thế chấp, cầm cố bảo đảm các khoản nợ phải trả tại thời điểm cuối năm: không có.

**9. Tài sản dở dang dài hạn**

|   | 31/12/2024             | 01/01/2024             |
|---|------------------------|------------------------|
| <b>a. Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang dài hạn</b>  | <b>112.745.320.707</b> | <b>104.375.259.787</b> |
| Dự án Khu dân cư Phú Hội, Nhơn Trạch, tỉnh Đồng Nai (i) | 112.745.320.707        | 104.375.259.787        |
| <b>b. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang</b>               | <b>13.573.481.692</b>  | <b>8.968.735.836</b>   |
| Chi phí xây dựng phần mềm                               | 13.573.481.692         | 8.968.735.836          |
| <b>Cộng</b>   | <b>126.318.802.399</b> | <b>113.343.995.623</b> |

**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. Tài sản dở dang dài hạn (tiếp theo)**

(i) Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang chủ yếu là các chi phí bồi thường giải phóng và san lấp mặt bằng tại dự án Khu dân cư Phú Hội, huyện Nhơn Trạch, tỉnh Đồng Nai. Đến thời điểm lập báo cáo này, dự án đã chậm triển khai, chậm tiến độ thực hiện theo các văn bản chấp thuận chủ trương đầu tư và đang chờ được Cơ quan có thẩm quyền phân hồi về việc xem xét gia hạn tiến độ cũng như việc rà soát, cập nhật dự án trong các đồ án quy hoạch trên địa bàn huyện Nhơn Trạch.

10. Tài sản cố định hữu hình: Xem thuyết minh trang 49.

**11. Tài sản cố định vô hình**

| Khoản mục                     | Quyền sử dụng đất (*) | Phí nhượng quyền thương mại | Phần mềm kế toán | Tổng cộng     |
|-------------------------------|-----------------------|-----------------------------|------------------|---------------|
| <b>Nguyên giá</b>             |                       |                             |                  |               |
| Số dư đầu năm                 | 1.947.653.500         | 175.000.000                 | 36.970.000       | 2.159.623.500 |
| Số dư cuối năm                | 1.947.653.500         | 175.000.000                 | 36.970.000       | 2.159.623.500 |
| <b>Giá trị hao mòn lũy kế</b> |                       |                             |                  |               |
| Số dư đầu năm                 | -                     | 48.124.992                  | 36.970.000       | 85.094.992    |
| <i>Khấu hao trong năm</i>     | -                     | 16.041.663                  | -                | 16.041.663    |
| Số dư cuối năm                | -                     | 64.166.655                  | 36.970.000       | 101.136.655   |
| <b>Giá trị còn lại</b>        |                       |                             |                  |               |
| Số dư đầu năm                 | 1.947.653.500         | 126.875.008                 | -                | 2.074.528.508 |
| Số dư cuối năm                | 1.947.653.500         | 110.833.345                 | -                | 2.058.486.845 |

- Nguyên giá tài sản cố định vô hình cuối năm đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng: 36.970.000 VND.

(\*) Quyền sử dụng đất lâu dài tại địa chỉ số 63-65 Điện Biên Phủ, phường 15, quận Bình Thạnh, Tp. Hồ Chí Minh. Quyền sử dụng đất này đang được thế chấp đảm bảo cho khoản vay tại Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn Việt Nam - CN Đồng Sài Gòn (chi tiết xem Thuyết minh số V.19 - Vay và nợ thuê tài chính).

**12. Tăng, giảm bất động sản đầu tư**

**Bất động sản đầu tư cho thuê**

| Khoản mục                                | Nhà cửa, vật kiến trúc (*) | Tổng cộng       |
|--|----------------------------|-----------------|
| <b>Nguyên giá</b>                        |                            |                 |
| Số dư đầu năm                            | 133.781.490.188            | 133.781.490.188 |
| <i>Hàng hóa bất động sản chuyển sang</i> | 9.084.462.725              | 9.084.462.725   |
| <i>Thanh lý, nhượng bán</i>              | (3.640.007.508)            | (3.640.007.508) |
| Số dư cuối năm                           | 139.225.945.405            | 139.225.945.405 |
| <b>Giá trị hao mòn lũy kế</b>            |                            |                 |
| Số dư đầu năm                            | 18.580.842.532             | 18.580.842.532  |
| <i>Khấu hao trong năm</i>                | 2.943.887.262              | 2.943.887.262   |
| <i>Thanh lý, nhượng bán</i>              | (524.594.977)              | (524.594.977)   |
| Số dư cuối năm                           | 21.000.134.817             | 21.000.134.817  |
| <b>Giá trị còn lại</b>                   |                            |                 |
| Số dư đầu năm                            | 115.200.647.656            | 115.200.647.656 |
| Số dư cuối năm                           | 118.225.810.588            | 118.225.810.588 |



**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. Tăng, giảm bất động sản đầu tư (tiếp theo)**

(\*) Giá trị ghi sổ của Tầng thương mại tại dự án chung cư Saigonres Plaza số 79 - 81 Nguyễn Xi.

\* Giá trị còn lại cuối năm của bất động sản cho thuê: 118.995.194.236 VND.

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

| 13. Chi phí trả trước                        | 31/12/2024           | 01/01/2024           |
|--|----------------------|----------------------|
| <b>a. Ngắn hạn</b>                           | <b>384.506.421</b>   | <b>282.945.422</b>   |
| Công cụ, dụng cụ                             | 241.892.035          | 181.024.664          |
| Chi phí trả trước khác                       | 142.614.386          | 101.920.758          |
| <b>b. Dài hạn</b>                            | <b>8.927.710.629</b> | <b>9.609.993.650</b> |
| Công cụ, dụng cụ                             | 540.505.086          | 244.597.297          |
| Chi phí dịch vụ tiếp thị và phân phối căn hộ | 8.250.379.689        | 8.885.886.375        |
| Chi phí trả trước khác                       | 136.825.854          | 479.509.978          |
| <b>Cộng</b>                                  | <b>9.312.217.050</b> | <b>9.892.939.072</b> |

| 14. Phải trả người bán ngắn hạn                              | 31/12/2024           |                       | 01/01/2024           |                       |
|--|----------------------|-----------------------|----------------------|-----------------------|
|  | Giá trị              | Số có khả năng trả nợ | Giá trị              | Số có khả năng trả nợ |
| Các khách hàng liên quan đội xây dựng số 11 - Đinh Ngọc Hưng | 487.027.512          | 487.027.512           | 980.816.608          | 980.816.608           |
| Các bên liên quan (xem thuyết minh X.3)                      | 1.631.664.000        | 1.631.664.000         | 42.000.000           | 42.000.000            |
| Các nhà cung cấp khác  | 5.492.148.417        | 5.492.148.417         | 4.899.328.221        | 4.899.328.221         |
| <b>Cộng</b>  | <b>7.610.839.929</b> | <b>7.610.839.929</b>  | <b>5.922.144.829</b> | <b>5.922.144.829</b>  |

| 15. Người mua trả tiền trước ngắn hạn | 31/12/2024           | 01/01/2024           |
|---------------------------------------|----------------------|----------------------|
| Các khách hàng khác                   | 3.654.254.354        | 4.899.584.660        |
| <b>Cộng</b>                           | <b>3.654.254.354</b> | <b>4.899.584.660</b> |

| 16. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước | Số phải nộp trong năm |                       | Số đã thực nộp trong năm |                       |
|---|-----------------------|-----------------------|--------------------------|-----------------------|
|   | 01/01/2024            | 31/12/2024            | 01/01/2024               | 31/12/2024            |
| <b>a. Phải nộp</b>                      |                       |                       |                          |                       |
| Thuế giá trị gia tăng                   | 2.342.809.768         | 7.764.266.672         | 9.358.142.611            | 748.933.829           |
| Thuế thu nhập doanh nghiệp              | 23.815.317.006        | 18.949.820.681        | 24.717.018.647           | 18.048.119.040        |
| Thuế thu nhập cá nhân                   | 743.339.340           | 4.920.857.715         | 5.003.101.975            | 661.095.080           |
| Các loại thuế khác                      | -                     | 81.400.502            | 81.400.502               | -                     |
| <b>Cộng</b>                             | <b>26.901.466.114</b> | <b>31.716.345.570</b> | <b>39.159.663.735</b>    | <b>19.458.147.949</b> |

**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. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước                   | 01/01/2024        | Số phải nộp trong năm | Số đã thực nộp trong năm | 31/12/2024             |
|---|-------------------|-----------------------|--------------------------|------------------------|
| <b>b. Phải thu</b>  |                   |                       |                          |                        |
| Thuế giá trị gia tăng                                     | -                 | -                     | 22.727.273               | 22.727.273             |
| Thuế thu nhập doanh nghiệp nộp thừa                       | 14.461.653        | -                     | -                        | 14.461.653             |
| <b>Cộng</b>   | <b>14.461.653</b> | <b>-</b>              | <b>22.727.273</b>        | <b>37.188.926</b>      |
| <b>17. Chi phí phải trả ngắn hạn</b>                      |                   |                       | <b>31/12/2024</b>        | <b>01/01/2024</b>      |
| Chi phí dự án Cao ốc An Bình, quận Tân Phú                |                   |                       | 31.697.357.331           | 35.437.984.691         |
| Chi phí dự án Khu dân cư Phú Hội                          |                   |                       | 19.533.000.000           | 19.533.000.000         |
| Chi phí dự án Saigonres Plaza                             |                   |                       | 156.851.700.818          | 157.208.695.093        |
| Các khoản trích trước khác                                |                   |                       | 14.020.706.856           | 6.491.582.366          |
| <b>Cộng</b>   |                   |                       | <b>222.102.765.005</b>   | <b>218.671.262.150</b> |
| <b>18. Phải trả khác</b>                                  |                   |                       | <b>31/12/2024</b>        | <b>01/01/2024</b>      |
| <b>a. Ngắn hạn</b>  |                   |                       | <b>403.843.259.194</b>   | <b>299.403.198.141</b> |
| Bảo hiểm xã hội, bảo hiểm y tế, bảo hiểm thất nghiệp      |                   |                       | 270.275.896              | 261.276.536            |
| Nhận ký quỹ, ký cược ngắn hạn (1)                         |                   |                       | 354.601.724.436          | 198.314.996.299        |
| Phải trả phí bảo trì dự án chung cư                       |                   |                       | 7.791.791.145            | 7.791.791.145          |
| Phải trả cổ tức cho cổ đông                               |                   |                       | 9.601.676.739            | 68.112.998.379         |
| Các bên liên quan (xem thuyết minh X.3)                   |                   |                       | 3.570.362.882            | 3.665.462.882          |
| Các khoản phải trả, phải nộp khác                         |                   |                       | 28.007.428.096           | 21.256.672.900         |
| <b>b. Dài hạn</b>   |                   |                       | <b>32.160.214.797</b>    | <b>32.013.346.770</b>  |
| Nhận ký quỹ dài hạn                                       |                   |                       | 405.508.437              | 258.640.410            |
| Công ty TNHH Bất động sản R.E.E (xem thuyết minh X.3) (2) |                   |                       | 31.754.706.360           | 31.754.706.360         |
| <b>Cộng</b>   |                   |                       | <b>436.003.473.991</b>   | <b>331.416.544.911</b> |

(1) Trong đó:

- Khoản nhận đặt cọc của Công ty TNHH Đầu tư Sài Gòn Riverside với số tiền là 274.017.150.000 VND theo các hợp đồng hứa chuyển nhượng, hứa nhận chuyển nhượng dự án số 08/2022/HĐHCN/AP1 ngày 24/8/2022, hợp đồng số 09/2022/HĐHCN/AP2 ngày 24/8/2022 và các phụ lục đính kèm.

- Khoản nhận đặt cọc của Công ty Cổ phần vận tải và Thương Mại Quốc Tế với số tiền là 64.500.000.000 VND theo hợp đồng đặt cọc mua bán nhà ở và chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 6/11/2024 và phụ lục đính kèm.

(2) Khoản phải trả khác theo hợp đồng hợp tác kinh doanh nhằm mục đích hợp tác đầu tư, phát triển các dự án tại tỉnh Đồng Nai.

**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

| 19. 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  |
| <b>a. Vay ngắn hạn</b>  | <b>347.065.641.836</b> | <b>347.065.641.836</b> | <b>253.353.488.137</b> | <b>253.353.488.137</b> |
| <b>Tại Công ty Cổ phần Tổng Công ty Cổ phần Địa ốc Sài Gòn</b>                      | <b>300.329.921.836</b> | <b>300.329.921.836</b> | <b>207.233.768.137</b> | <b>207.233.768.137</b> |
| Vay cá nhân (1)   | 106.098.816.000        | 106.098.816.000        | 110.194.546.000        | 110.194.546.000        |
| Công ty TNHH Địa ốc Tuấn Minh (bên liên quan, xem thuyết minh X.3 (2))              | 23.478.662.137         | 23.478.662.137         | 23.478.662.137         | 23.478.662.137         |
| Công ty Cổ phần XNK Dịch vụ và Đầu tư Việt Nam - CN Vicosimex Miền Nam (3)          | 50.000.000.000         | 50.000.000.000         | 50.000.000.000         | 50.000.000.000         |
| Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - CN Trường Sơn (4)                    | 97.191.883.699         | 97.191.883.699         | -                      | -                      |
| Vay dài hạn đến hạn trả   | 19.280.280.000         | 19.280.280.000         | 19.280.280.000         | 19.280.280.000         |
| <i>Vay cá nhân (1)</i>  | <i>4.280.280.000</i>   | <i>4.280.280.000</i>   | <i>4.280.280.000</i>   | <i>4.280.280.000</i>   |
| <i>Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn Việt Nam - CN Đông Sài Gòn (6)</i> | <i>15.000.000.000</i>  | <i>15.000.000.000</i>  | <i>15.000.000.000</i>  | <i>15.000.000.000</i>  |
| <b>Tại Công ty TNHH Kinh doanh BĐS Sài Gòn</b>                                      | <b>15.016.000.000</b>  | <b>15.016.000.000</b>  | <b>16.300.000.000</b>  | <b>16.300.000.000</b>  |
| Vay cá nhân   | 6.316.000.000          | 6.316.000.000          | 2.000.000.000          | 2.000.000.000          |
| Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn Việt Nam - CN 11 (5)                  | 8.700.000.000          | 8.700.000.000          | 14.300.000.000         | 14.300.000.000         |
| <b>Tại Công ty TNHH MTV Địa ốc Sài Gòn Nam Đô</b>                                   | <b>36.000.000.000</b>  | <b>36.000.000.000</b>  | <b>34.000.000.000</b>  | <b>34.000.000.000</b>  |
| Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn Việt Nam - CN Đông Sài Gòn (6)        | 36.000.000.000         | 36.000.000.000         | 34.000.000.000         | 34.000.000.000         |
| <b>Tại Công ty Cổ phần Smart Express</b>  | <b>-</b>               | <b>-</b>               | <b>100.000.000</b>     | <b>100.000.000</b>     |
| Vay cá nhân   | -                      | -                      | 100.000.000            | 100.000.000            |
| <b>b. Vay dài hạn</b>   | <b>76.563.870.000</b>  | <b>76.563.870.000</b>  | <b>96.619.720.000</b>  | <b>96.619.720.000</b>  |
| Vay cá nhân (1)   | 61.563.870.000         | 61.563.870.000         | 66.619.720.000         | 66.619.720.000         |
| Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn Việt Nam - CN Đông Sài Gòn (6)        | 15.000.000.000         | 15.000.000.000         | 30.000.000.000         | 30.000.000.000         |
| <b>Cộng</b>   | <b>423.629.511.836</b> | <b>423.629.511.836</b> | <b>349.973.208.137</b> | <b>349.973.208.137</b> |

**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

**19. Vay và nợ thuê tài chính (tiếp theo)**

- (1) Khoản vay từ các cá nhân nhằm bổ sung vốn lưu động với lãi suất từ 10,5%/năm đến 11,5%/năm và không có tài sản đảm bảo (\*).

| (*) Trong đó, các khoản vay cá nhân các bên liên quan bao gồm | 31/12/2024             | 01/01/2024             |
|---|------------------------|------------------------|
| Ông Phạm Thu  | 66.100.000.000         | 63.891.800.000         |
| Ông Phạm Đình Thành   | 51.310.750.000         | 50.357.750.000         |
| Bà Trần Thị Tuyết Mai   | 7.907.437.000          | 7.207.437.000          |
| Bà Trần Thị Ga  | 850.000.000            | 15.000.000.000         |
| Bà Nguyễn Thị Nguyễn  | 2.641.379.000          | 2.641.379.000          |
| Ông Thái Quốc Dương   | 400.000.000            | 400.000.000            |
| Ông Phạm Tuấn   | 30.833.400.000         | 28.366.680.000         |
| Ông Đặng Văn Phúc   | 5.000.000.000          | -                      |
| <b>Cộng</b>   | <b>165.042.966.000</b> | <b>167.865.046.000</b> |

- (2) Khoản vay từ Công ty TNHH Địa ốc Tuấn Minh theo hợp đồng tín dụng và các phụ lục đính kèm. Số tiền vay là 29.000.000.000 VND. Mục đích vay để sử dụng cho hoạt động sản xuất kinh doanh. Đây là khoản vay tín chấp. Số dư cuối năm là 23.478.662.137 VND.

- (3) Khoản vay từ Công ty Cổ phần Xuất Nhập khẩu Dịch vụ và Đầu tư Việt Nam theo hợp đồng vay và phụ lục đính kèm. Đây là khoản vay tín chấp. Số dư cuối năm là 50.000.000.000 VND.

- (4) Khoản vay theo hợp đồng tín dụng. Mục đích vay: bổ sung vốn lưu động. Tài sản đảm bảo cho khoản vay là: các hợp đồng tiền gửi có kỳ hạn, quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại xã Phú Hội, huyện Nhơn Trạch, tỉnh Đồng Nai của Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Nhơn Trạch. Số dư cuối năm là: 97.191.883.699 VND.

- (5) Khoản vay của Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn Việt Nam - CN 11 theo hợp đồng tín dụng; hạn mức vay: 20.000.000.000 VND; thời hạn vay: 12 tháng; lãi suất: theo từng giấy nhận nợ; tài sản đảm bảo: 3 quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và các tài sản khác gắn liền với đất của bên thứ ba và bên liên quan. Số dư cuối năm là 8.700.000.000 VND.

- (6) Khoản vay của Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn Việt Nam - CN Đông Sài Gòn theo các hợp đồng tín dụng. Mục đích vay: bổ sung vốn đầu tư dài hạn. Tài sản đảm bảo cho khoản vay là: Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tọa lạc tại 63-65 Điện Biên Phủ, phường 15, quận Bình Thạnh, Tp. HCM. Số dư cuối năm là 66.000.000.000 VND.

Tất cả các khoản vay trên có lãi suất dao động từ 4,7%/năm đến 11%/năm.

**20. Doanh thu chưa thực hiện**

|   | 31/12/2024             | 01/01/2024             |
|---|------------------------|------------------------|
| <b>a. Ngắn hạn</b>  | <b>23.248.561.290</b>  | <b>87.981.367</b>      |
| Doanh thu chưa thực hiện từ các hợp đồng cho thuê mua tại chung cư An Phú Đông                    | 23.248.561.290         | 87.981.367             |
| <b>b. Dài hạn</b>   | <b>129.248.564.328</b> | <b>173.554.274.572</b> |
| Doanh thu nhận trước từ việc cho thuê mặt bằng đến các Công ty:                                   | 126.340.064.329        | 131.091.293.713        |
| <i>Công ty TNHH Vận Hành Vincom Retail - CN HCM</i>   |                        |                        |
| <i>(tên cũ: Công ty TNHH Vincom Retail Miền Nam)</i>  | 96.108.062.906         | 98.490.501.202         |
| <i>Công ty TNHH CJ CGV Việt Nam</i>   | 30.232.001.423         | 32.600.792.511         |
| Doanh thu nhận trước từ việc cho thuê mặt bằng đến cá nhân là bên liên quan (xem thuyết minh X.3) | 2.908.499.999          | 2.984.045.455          |
| Doanh thu chưa thực hiện từ các hợp đồng cho thuê mua tại chung cư An Phú Đông                    | -                      | 39.478.935.404         |
| <b>Cộng</b>   | <b>152.497.125.618</b> | <b>173.642.255.939</b> |

**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

**21. Vốn chủ sở hữu**

a. Bảng đối chiếu biến động của Vốn chủ sở hữu: xem thuyết minh trang 50.

| b. Cổ phiếu  | 31/12/2024        | 01/01/2024        |
|--|-------------------|-------------------|
| Số lượng cổ phiếu được phép phát hành                    | 60.000.000        | 60.000.000        |
| Số lượng cổ phiếu đã bán ra công chúng                   | 60.000.000        | 60.000.000        |
| <i>Cổ phiếu phổ thông</i>                                | <i>60.000.000</i> | <i>60.000.000</i> |
| Số lượng cổ phiếu được mua lại                           | 11                | 11                |
| <i>Cổ phiếu phổ thông</i>                                | <i>11</i>         | <i>11</i>         |
| Số lượng cổ phiếu đang lưu hành                          | 59.999.989        | 59.999.989        |
| <i>Cổ phiếu phổ thông</i>                                | <i>59.999.989</i> | <i>59.999.989</i> |
| Mệnh giá cổ phiếu đang lưu hành: đồng Việt Nam/cổ phiếu. | 10.000            | 10.000            |

**22. Các khoản mục ngoài Bảng cân đối kế toán**

| Khoản mục           | 31/12/2024           | 01/01/2024           |
|---------------------|----------------------|----------------------|
|                     | Giá trị              | Giá trị              |
| Nợ khó đòi đã xử lý | 5.891.826.107        | 5.891.826.107        |
| <b>Cộng</b>         | <b>5.891.826.107</b> | <b>5.891.826.107</b> |

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

| 1. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ         | Năm 2024               | Năm 2023               |
|--|------------------------|------------------------|
| Doanh thu thuần cung cấp dịch vụ                           | 23.863.895.852         | 19.863.472.242         |
| Doanh thu thuần bán hàng hóa                               | 11.101.795.000         | -                      |
| Doanh thu từ hợp tác kinh doanh                            | 3.475.748.326          | 1.678.453.541          |
| Doanh thu thuần kinh doanh bất động sản, thi công xây dựng | 113.024.906.105        | 77.623.026.116         |
| <b>Cộng</b>  | <b>151.466.345.283</b> | <b>99.164.951.899</b>  |
| 2. Giá vốn hàng bán  | Năm 2024               | Năm 2023               |
| Giá vốn dịch vụ đã cung cấp                                | 26.832.143.480         | 18.414.465.102         |
| Giá vốn của hàng hóa đã bán                                | 11.101.795.000         | -                      |
| Giá vốn của hoạt động hợp tác kinh doanh                   | 15.000.000             | 11.250.000             |
| Giá vốn kinh doanh bất động sản, thi công xây dựng         | 38.893.879.699         | 32.936.436.550         |
| <b>Cộng</b>  | <b>76.842.818.179</b>  | <b>51.362.151.652</b>  |
| 3. Doanh thu hoạt động tài chính                           | Năm 2024               | Năm 2023               |
| Lãi tiền gửi   | 2.942.947.451          | 10.138.275.974         |
| Lãi hợp tác đầu tư, cho vay và lãi chậm thanh toán         | 6.096.167.925          | 86.855.776.427         |
| Lãi đầu tư trái phiếu                                      | 179.442.740            | 232.029.865            |
| Cổ tức, lợi nhuận được chia                                | 2.730.000.000          | 3.900.000.000          |
| Doanh thu hoạt động tài chính khác                         | -                      | 2.140.740              |
| <b>Cộng</b>  | <b>11.948.558.116</b>  | <b>101.128.223.006</b> |

**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

|  | Năm 2024              | Năm 2023              |
|--|-----------------------|-----------------------|
| <b>4. Chi phí tài chính</b>                                  |                       |                       |
| Lãi tiền vay   | 35.790.959.595        | 30.130.707.150        |
| Dự phòng tổn thất đầu tư tài chính                           | -                     | 1.834.984             |
| Lỗ chênh lệch tỷ giá đánh giá lại                            | 11.868.027            | 8.787.210             |
| Doanh thu hoạt động tài chính khác                           | 48.160.067            | -                     |
| <b>Cộng</b>  | <b>35.850.987.689</b> | <b>30.141.329.344</b> |
| <b>5. Chi phí bán hàng và chi phí quản lý doanh nghiệp</b>   |                       |                       |
| <b>a. Chi phí bán hàng</b>                                   |                       |                       |
| Chi phí dịch vụ mua ngoài và chi phí bằng tiền khác          | 118.240.741           | 325.833.190           |
| <b>Cộng</b>  | <b>118.240.741</b>    | <b>325.833.190</b>    |
| <b>b. Chi phí quản lý doanh nghiệp</b>                       |                       |                       |
| Chi phí nhân viên  | 23.947.056.340        | 28.203.603.333        |
| Chi phí vật liệu, bao bì                                     | -                     | 2.300.000             |
| Chi phí đồ dùng văn phòng                                    | 167.388.249           | 140.709.317           |
| Chi phí khấu hao tài sản cố định                             | 1.252.411.937         | 1.271.768.206         |
| Thuế, phí và lệ phí  | 239.087.802           | 182.122.126           |
| (Hoàn nhập)/dự phòng các khoản phải thu khó đòi              | 10.805.837.360        | (19.169.259.380)      |
| Chi phí dịch vụ mua ngoài và chi phí bằng tiền khác          | 18.191.908.658        | 25.257.031.896        |
| <b>Cộng</b>  | <b>54.603.690.346</b> | <b>35.888.275.498</b> |
| <b>6. Thu nhập khác</b>                                      |                       |                       |
| Các khoản phạt, thu bồi thường vi phạm hợp đồng              | 87.800.000.000        | 31.500.000.000        |
| Thu nhập liên quan đến mỏ nước khoáng                        | -                     | 16.500.000.000        |
| Các khoản thu nhập khác                                      | 1.299.401.432         | 3.806.854.394         |
| <b>Cộng</b>  | <b>89.099.401.432</b> | <b>51.806.854.394</b> |
| <b>7. Chi phí khác</b>                                       |                       |                       |
| Chi phí liên quan đến mỏ nước khoáng                         | -                     | 5.074.944.493         |
| Các khoản chi phí khác                                       | 6.278.606.131         | 202.851.854           |
| <b>Cộng</b>  | <b>6.278.606.131</b>  | <b>5.277.796.347</b>  |
| <b>8. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành</b>       |                       |                       |
| Công ty Cổ phần Tổng Công ty Cổ phần Địa ốc Sài Gòn          | 16.291.027.590        | 21.381.470.609        |
| Công ty TNHH MTV Địa ốc Sài Gòn Nam Đô                       | 1.490.567.499         | 2.274.878.168         |
| Công ty Cổ phần Đầu tư - Xây dựng và Kinh doanh nhà Gia Định | 161.102.997           | 449.759.096           |
| Công ty TNHH Kinh doanh Bất động sản Sài Gòn                 | 313.315.379           | 638.753.774           |
| Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Nhơn Trạch              | 179.409.934           | 288.509.682           |
| Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản Hùng Vương               | 514.397.282           | 306.661.943           |
| <b>Cộng</b>  | <b>18.949.820.681</b> | <b>25.340.033.272</b> |

**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. Lãi cơ bản trên cổ phiếu   | Năm 2024       | Năm 2023        |
|---|----------------|-----------------|
| Lợi nhuận kế toán sau thuế thu nhập doanh nghiệp  | 59.228.073.669 | 102.016.657.752 |
| Các khoản điều chỉnh tăng hoặc giảm   | -              | 2.956.919.510   |
| <i>Trích quỹ khen thưởng, phúc lợi</i>  | -              | 2.956.919.510   |
| Lợi nhuận hoặc lỗ phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông   | 59.228.073.669 | 99.059.738.242  |
| Cổ phiếu phổ thông đang lưu hành bình quân trong năm  | 59.999.989     | 59.999.989      |
| Lãi cơ bản trên cổ phiếu  | <b>987</b>     | <b>1.651</b>    |
| 10. 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   | 59.228.073.669 | 99.059.738.242  |
| 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 | 59.228.073.669 | 99.059.738.242  |
| Cổ phiếu phổ thông đang lưu hành bình quân trong năm  | 59.999.989     | 59.999.989      |
| Cổ phiếu phổ thông dự kiến phát hành (*)  | 20.000.000     | -               |
| Cổ phiếu phổ thông đang lưu hành bình quân trong kỳ sau khi đã điều chỉnh các yếu tố suy giảm             | 79.999.989     | 59.999.989      |
| Lãi suy giảm trên cổ phiếu  | <b>740</b>     | <b>1.651</b>    |

(\*) Số lượng cổ phiếu dự kiến chào bán là 20.000.000 cổ phiếu được thực hiện theo Nghị quyết ĐHĐCĐ số 01/2024/NQ-ĐHĐCĐ ngày 26/4/2024; Nghị quyết ĐHĐCĐ số 02/2024/NQ-ĐHĐCĐ ngày 01/10/2024; Nghị quyết HĐQT số 09/2024/NQ-HĐQT ngày 16/10/2024 và Nghị quyết HĐQT số 02/2025/NQ-HĐQT ngày 19/02/2025. Hiện tại, Công ty đã nhận được công văn số 318/UBCK-QLCB ký ngày 19/3/2025 của Ủy ban Chứng khoán Nhà nước về hồ sơ đăng ký chào bán cổ phiếu riêng lẻ. Công ty đang thực hiện các thủ tục để hoàn tất phương án chào bán cổ phiếu riêng lẻ này.

**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 Nhóm Công ty tại ngày 31 tháng 12 năm 2024 và ngày 31 tháng 12 năm 2023.

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

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

**Rủi ro lãi suất**

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

## 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

### 1. Rủi ro thị trường (tiếp theo)

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

#### *Độ nhạy đối với lãi suất*

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

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

|   | <i>Tăng/giảm<br/>điểm cơ bản</i> | <i>Ảnh hưởng đến lợi<br/>nhuận trước thuế</i> |
|---|----------------------------------|---|
| <b>Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024</b> |                                  |   |
| VND   | +100                             | (2.285.312.411)                               |
| VND   | -100                             | 2.285.312.411                                 |
| <b>Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023</b> |                                  |   |
| VND   | +100                             | (1.959.231.142)                               |
| VND   | -100                             | 1.959.231.142                                 |

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. Nhóm Công ty chịu rủi ro do sự thay đổi của tỷ giá hối đoái liên quan trực tiếp đến các hoạt động kinh doanh của công ty bằng các đơn vị tiền tệ khác Đồng Việt Nam.

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

#### *Độ nhạy đối với ngoại tệ*

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

#### *Rủi ro về kinh doanh bất động sản*

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

### 2. Rủi ro tín dụng

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

#### *Phải thu khách hàng*

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



**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. Rủi ro tín dụng (tiếp theo)**

*Phải thu về cho vay*

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

*Phải thu từ hợp đồng hợp tác đầu tư*

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

*Tiền gửi ngân hàng*

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

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

Nhóm Công ty giám sát rủi ro thanh khoản thông qua việc duy trì một lượng tiền mặt và các khoản tương đương tiền và các khoản vay ngân hàng ở mức mà Ban Tổng Giám đốc cho là đủ để đáp ứng cho các hoạt động của Nhóm Công ty 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 Nhóm Công ty dựa trên các khoản thanh toán dự kiến theo hợp đồng theo cơ sở chưa được chiết khấu:

| Ngày 31 tháng 12 năm 2024                             | Dưới 1 năm             | Từ 1-5 năm            | Trên 5 năm            | Tổng cộng                |
|---|------------------------|-----------------------|-----------------------|--------------------------|
| Các khoản vay và nợ                                   | 347.065.641.836        | 39.696.120.000        | 36.867.750.000        | 423.629.511.836          |
| Phải trả người bán                                    | 7.610.839.929          | -                     | -                     | 7.610.839.929            |
| Các khoản phải trả, phải nộp khác và chi phí phải trả | 625.675.748.303        | 32.160.214.797        | -                     | 657.835.963.100          |
| <b>Cộng</b>   | <b>980.352.230.068</b> | <b>71.856.334.797</b> | <b>36.867.750.000</b> | <b>1.089.076.314.865</b> |
| <b>Ngày 31 tháng 12 năm 2023</b>                      |                        |                       |                       |                          |
| Các khoản vay và nợ                                   | 253.353.488.137        | 57.121.120.000        | 39.498.600.000        | 349.973.208.137          |
| Phải trả người bán                                    | 5.922.144.829          | -                     | -                     | 5.922.144.829            |
| Các khoản phải trả, phải nộp khác và chi phí phải trả | 517.813.183.755        | 32.013.346.770        | -                     | 549.826.530.525          |
| <b>Cộng</b>   | <b>777.088.816.721</b> | <b>89.134.466.770</b> | <b>39.498.600.000</b> | <b>905.721.883.491</b>   |

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

## 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

### 3. Rủi ro thanh khoản (tiếp theo)

#### Tài sản đảm bảo

Tổng Công ty đã sử dụng quyền sử dụng đất, tài sản trên đất và tiền gửi có kỳ hạn của Tổng Công ty và quyền sử dụng đất, tài sản trên đất của Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Nhơn Trạch (Công ty con của Tổng Công ty) làm tài sản thế chấp cho các khoản vay ngắn hạn và vay dài hạn tại các ngân hàng (Thuyết minh số 19 - Vay và nợ thuê tài chính) và sử dụng quyền sử dụng đất và tài sản trên đất của Tổng Công ty để thế chấp cho khoản vay tại Công ty TNHH MTV Địa ốc Sài Gòn Nam Đô (Công ty con của Tổng Công ty).

Tổng Công ty đang thế chấp 1.800.000 cổ phần (tương đương 36% vốn điều lệ) của Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Nhơn Trạch (Công ty con của Tổng Công ty) cho Công ty TNHH Bất động sản Ree để đảm bảo việc Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Nhơn Trạch thực hiện các nghĩa vụ và trách nhiệm theo hợp đồng hợp tác kinh doanh ngày 22/6/2021.

Tổng Công ty đang nắm giữ Quyền sử dụng đất của Công ty TNHH MTV TM-DV Mỹ Hằng (bên thứ ba) và phần vốn góp tại một số công ty mà bên thứ ba đang sở hữu tại ngày 31 tháng 12 năm 2024 (Thuyết minh số V.4 - Trả trước cho người bán, Thuyết minh số V.5 - Phải thu về cho vay ngắn hạn và Thuyết minh số V.6 - Phải thu khác).

Tổng Công ty đang nắm giữ 30% cổ phần của ông Nguyễn Văn Thanh Tâm trong Công ty Cổ phần Tập đoàn Đầu tư Me Kong.

Nhóm Công ty đã sử dụng tài sản của bên liên quan (ông Đặng Văn Phúc) và bên thứ ba là quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và các tài sản khác gắn liền với đất để thế chấp cho khoản vay tại Công ty TNHH Kinh doanh Bất động sản Sài Gòn.

### VIII. TÀI SẢN TÀI CHÍNH VÀ NỢ PHẢI TRẢ TÀI CHÍNH: Xem thuyết minh trang 51.

Giá trị hợp lý của các tài sản tài chính và nợ phải trả tài chính được phản ánh theo giá trị mà công cụ tài chính có thể chuyển đổi trong một giao dịch hiện tại giữa các bên tham gia, ngoại trừ trường hợp bắt buộc phải bán hoặc thanh lý.

Giá trị hợp lý của tiền mặt và tiền gửi ngắn hạn, các khoản phải thu khách hàng, các khoản phải thu về cho vay, phải thu khác, các khoản phải trả người bán, khoản và nợ phải trả ngắn hạn khác tương đương với giá trị ghi sổ của các khoản mục này do những công cụ này có kỳ hạn ngắn.

Ngoại trừ các khoản đề cập ở trên, giá trị hợp lý của tài sản tài chính và nợ phải trả tài chính dài hạn khác chưa được đánh giá và xác định một cách chính thức vào ngày 31 tháng 12 năm 2024 và ngày 31 tháng 12 năm 2023. Tuy nhiên, Ban Tổng Giám đốc Nhóm Công ty đánh giá giá trị hợp lý của các tài sản tài chính và nợ phải trả tài chính này không có khác biệt trọng yếu so với giá trị ghi sổ vào ngày năm tài chính.

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

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

|                                  | 31/12/2024            | 01/01/2024            |
|----------------------------------|-----------------------|-----------------------|
| Giá trị khoản tiền gửi ngân hàng | 26.805.000.000        | 15.693.259.521        |
| <b>Cộng</b>                      | <b>26.805.000.000</b> | <b>15.693.259.521</b> |

#### 2. Số tiền đi vay thực thu trong năm

|   | Năm 2024        | Năm 2023        |
|---|-----------------|-----------------|
| Tiền thu từ đi vay theo kế ước thông thường | 291.218.713.624 | 247.032.474.405 |

#### 3. Số tiền đã thực trả gốc vay trong năm

|  | Năm 2024        | Năm 2023        |
|--|-----------------|-----------------|
| Tiền trả nợ gốc vay theo kế ước thông thường | 220.562.409.925 | 209.271.277.405 |

### X. NHỮNG THÔNG TIN KHÁC

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

Như đã trình bày tại thuyết minh số V.6, Tổng Công ty đã nhận Quyết định thi hành án của Cục thi hành án dân sự tỉnh Bình Thuận đối với khoản phải thu về cho vay đối với Công ty TNHH Du lịch Tiến Phú với số tiền là 60.900.000.000 VND.

## 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

### 1. Những khoản nợ tiềm tàng, khoản cam kết và những thông tin tài chính khác (tiếp theo)

Cơ quan thi hành án đang tiến hành xử lý tài sản đảm bảo liên quan đến khoản công nợ phải thu của ông Lâm Thành Gia với số tiền là 24.810.472.000 VND như thuyết minh V.6.

Theo thuyết minh số V.9, với ý chí quyết tâm thực hiện dự án Khu dân cư Phú Hội, huyện Nhơn Trạch, tỉnh Đồng Nai, Ban Giám đốc Công ty Nhơn Trạch đã xem xét và đánh giá những nguyên nhân khách quan về những khó khăn trong việc thực hiện phương án bồi thường cũng như ảnh hưởng của tình hình kinh tế giai đoạn sau dịch covid-19 và đã gửi các văn bản đến các Cơ quan có thẩm quyền xem xét gia hạn tiến độ, rà soát, cập nhật dự án trong các đồ án quy hoạch trên địa bàn huyện Nhơn Trạch. Theo đó, Ban Tổng Giám đốc Nhóm Công ty đánh giá rằng dự án này sẽ mang lại lợi ích lớn và cam kết tiếp tục thực hiện dự án này.

Theo thuyết minh số V.6, Tòa Án Nhân dân thành phố Hồ Chí Minh đã đưa vụ án ra xét xử phúc phẩm ngày 07/01/2025 và tuyên án ngày 09/01/2025. Theo đó, toà án tuyên bố hợp đồng mua bán tài sản đấu giá vô hiệu, Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn Việt Nam phải có trách nhiệm hoàn trả gốc và lãi cho Tổng Công ty.

Ban Tổng Giám đốc đánh giá rằng Tổng Công ty sẽ không chịu tổn thất vì tất cả các khoản nêu trên, Tổng Công ty đều thực hiện đúng cam kết trong hợp đồng và nắm giữ các tài sản đảm bảo. Tuy nhiên, kết quả cuối cùng phụ thuộc vào sự chấp hành pháp luật của các tổ chức và cá nhân nêu trên.

Ngoài các khoản như đã nêu trên, Nhóm Công ty không còn khoản nợ tiềm tàng và cam kết quan trọng nào phát sinh kể từ ngày kết thúc năm tài chính yêu cầu phải có thuyết minh trong Báo cáo tài chính hợp nhất.

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

Ngày 19/3/2025, Công ty đã nhận được công văn số 318/UBCK-QLCB của Ủy ban Chứng khoán Nhà nước về hồ sơ đăng ký chào bán cổ phiếu riêng lẻ. Công ty đang thực hiện các thủ tục để hoàn tất phương án chào bán cổ phiếu riêng lẻ theo Nghị quyết ĐHĐCĐ số 01/2024/NQ-ĐHĐCĐ ngày 26/4/2024; Nghị quyết ĐHĐCĐ số 02/2024/NQ-ĐHĐCĐ ngày 01/10/2024; Nghị quyết HĐQT số 09/2024/NQ-HĐQT ngày 16/10/2024 và Nghị quyết HĐQT số 02/2025/NQ-HĐQT ngày 19/02/2025.

Ngoài ra, không có sự kiện quan trọng nào khác xảy ra kể từ ngày kết thúc năm tài chính yêu cầu phải có các điều chỉnh hoặc thuyết minh trong các 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 và Nhóm Công ty như sau:

#### Bên liên quan

Công ty Cổ phần Tư vấn và Thiết kế Xây dựng Đô Thị  
Công ty Cổ phần Nhà hàng Kائن Kائن  
Công ty TNHH Địa ốc Tuấn Minh  
Công ty Cổ phần Đầu tư Kinh doanh Bất động sản Thái Bình Dương  
Công ty TNHH Bất động sản REE  
Công ty Cổ phần Xây dựng Thương mại và Xuất Nhập khẩu Đức Nhi  
Ông Phạm Thu  
Ông Đặng Văn Phúc  
  
Bà Trần Thị Ga  
Ông Phạm Đình Thành  
Ông Phạm Tuấn  
Ông Kiều Minh Long (miễn nhiệm ngày 22/7/2024)  
Bà Nguyễn Thị Kim Quyên (bỏ nhiệm ngày 01/10/2024))  
Ông Nguyễn Văn Khoa  
Ông Thái Quốc Dương  
Bà Nguyễn Thị Nguyễn  
Bà Trần Thị Tuyết Mai  
Ông Phạm Thao

#### Mối quan hệ

Công ty liên kết  
Công ty liên kết  
Công ty liên doanh  
Cùng thành viên quản lý chủ chốt  
Cùng thành viên quản lý chủ chốt  
Cùng thành viên quản lý chủ chốt  
Chủ tịch HĐQT  
Thành viên HĐQT - Phó TGD thường trực  
Thành viên HĐQT - Phó TGD  
Thành viên HĐQT - Phó TGD  
Thành viên HĐQT  
Thành viên HĐQT  
Thành viên HĐQT  
Trưởng Ban kiểm soát  
Bên liên quan  
Bên liên quan  
Bên liên quan

**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

**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 Đầu tư Kinh doanh Bất động sản Thái Bình Dương | Doanh thu dịch vụ                          | 38.026.408    | 31.182.541     |
|  | Lãi cho vay                                | 2.213.199.071 | 1.752.247.948  |
| Công ty Cổ phần Tư vấn và Thiết kế Xây dựng Đô Thị             | Doanh thu dịch vụ                          | 202.926.690   | 56.111.027     |
|  | Nhận cung cấp dịch vụ                      | 5.823.788.426 | 5.230.983.164  |
| Công ty Cổ phần Nhà hàng Kائن Kائن                             | Nhận cung cấp dịch vụ                      | -             | 558.514.106    |
| Công ty TNHH Bất động sản REE                                  | Góp vốn hợp tác kinh doanh                 | 90.000.000    | 2.703.000.000  |
|  | Nhận cung cấp dịch vụ                      | -             | 527.878.787    |
| Ông Phạm Thu   | Lãi vay                                    | 7.626.370.595 | 5.955.597.765  |
|  | Bán hàng hóa BDS                           | -             | 29.778.555.151 |
|  | Cung cấp dịch vụ                           | 75.545.456    | 37.772.727     |
|  | Doanh thu chưa thực hiện cho thuê mặt bằng | -             | 2.984.045.455  |
| Bà Trần Thị Ga   | Lãi vay                                    | 791.848.355   | 1.574.999.999  |
| Ông Phạm Đình Thành  | Lãi vay                                    | 5.522.415.663 | 2.294.798.174  |
| Ông Phạm Tuấn  | Lãi vay                                    | 3.303.371.786 | 1.799.512.065  |
| Ông Thái Quốc Dương  | Lãi vay                                    | 40.279.450    | 41.999.999     |
| Bà Trần Thị Tuyết Mai  | Lãi vay                                    | 790.131.907   | 756.780.886    |
| Bà Nguyễn Thị Nguyễn   | Lãi vay                                    | 267.374.371   | 279.251.708    |

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

| Phải thu khách hàng  | Nội dung nghiệp vụ                             | 31/12/2024            | 01/01/2024            |
|--|--|-----------------------|-----------------------|
| Ông Phạm Thu   | Bán hàng hóa bất động sản và cho thuê mặt bằng | 19.689.000.000        | 19.689.000.000        |
| Ông Phạm Đình Thành  | Bán căn hộ                                     | 171.500.000           | -                     |
| Công ty Cổ phần Tư vấn Thiết kế Xây dựng Đô Thị                | Cung cấp dịch vụ                               | 738.132.626           | 722.034.000           |
| Công ty Cổ phần Nhà hàng Kائن Kائن Cộng                        | Cung cấp dịch vụ                               | 888.890.488           | 888.890.488           |
|  |  | <b>21.487.523.114</b> | <b>21.299.924.488</b> |
| Phải thu về cho vay  | Nội dung nghiệp vụ                             | 31/12/2024            | 01/01/2024            |
| Công ty Cổ phần Tư vấn Thiết kế Xây dựng Đô Thị                | Cho vay  | 3.540.700.000         | 3.540.700.000         |
| Công ty Cổ phần Đầu tư Kinh doanh Bất động sản Thái Bình Dương | Cho vay  | 18.686.000.000        | 19.000.000.000        |
|  |  | <b>22.226.700.000</b> | <b>22.540.700.000</b> |

**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

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

|  |                                  | 31/12/2024               | 01/01/2024               |
|--|----------------------------------|--------------------------|--------------------------|
| <b>Trả trước cho người bán</b>                                 |                                  |                          |                          |
| Ông Phạm Thao  | Ứng trước tiền thực hiện dịch vụ | -                        | 2.000.000.000            |
| <b>Cộng</b>  |                                  | <b>-</b>                 | <b>2.000.000.000</b>     |
| <b>Phải thu khác</b>   |                                  | <b>31/12/2024</b>        | <b>01/01/2024</b>        |
| Công ty Cổ phần Tư vấn Thiết kế Xây dựng Đô Thị                | Mượn tiền                        | 993.645.999              | 993.645.999              |
| Công ty Cổ phần Nhà hàng Kàn Kầu                               | Phải thu khác                    | 926.629.845              | 1.000.660.200            |
| Công ty Cổ phần Đầu tư Kinh doanh Bất động sản Thái Bình Dương | Lãi cho vay                      | 5.466.352.499            | 3.253.153.430            |
| <b>Cộng</b>  |                                  | <b>7.386.628.343</b>     | <b>5.247.459.629</b>     |
| <b>Phải trả người bán</b>                                      |                                  | <b>31/12/2024</b>        | <b>01/01/2024</b>        |
| Công ty Cổ phần Tư vấn Thiết kế Xây dựng Đô Thị                | Nhận cung cấp dịch vụ            | (1.631.664.000)          | -                        |
| Công ty TNHH Bất động sản REE                                  | Nhận cung cấp dịch vụ            | -                        | (42.000.000)             |
| <b>Cộng</b>  |                                  | <b>(1.631.664.000)</b>   | <b>(42.000.000)</b>      |
| <b>Phải trả khác</b>   |                                  | <b>31/12/2024</b>        | <b>01/01/2024</b>        |
| Công ty TNHH Địa ốc Tuấn Minh                                  | Lãi vay                          | (3.570.362.882)          | (3.570.362.882)          |
| Ông Phạm Tuấn  | Khác                             | -                        | (95.100.000)             |
| Công ty TNHH Bất động sản REE                                  | Hợp tác kinh doanh               | (31.754.706.360)         | (31.754.706.360)         |
| <b>Cộng</b>  |                                  | <b>(35.325.069.242)</b>  | <b>(35.420.169.242)</b>  |
| <b>Doanh thu chưa thực hiện</b>                                |                                  | <b>31/12/2024</b>        | <b>01/01/2024</b>        |
| Ông Phạm Thu   |                                  | (2.908.499.999)          | (2.984.045.455)          |
| <b>Cộng</b>  |                                  | <b>(2.908.499.999)</b>   | <b>(2.984.045.455)</b>   |
| <b>Các khoản vay và nợ</b>                                     |                                  | <b>31/12/2024</b>        | <b>01/01/2024</b>        |
| Công ty TNHH Địa ốc Tuấn Minh                                  | Phải trả nợ vay                  | (23.478.662.137)         | (23.478.662.137)         |
| Bà Nguyễn Thị Nguyễn   | Phải trả nợ vay                  | (2.641.379.000)          | (2.641.379.000)          |
| Ông Phạm Thu   | Phải trả nợ vay                  | (66.100.000.000)         | (63.891.800.000)         |
| Ông Phạm Tuấn  | Phải trả nợ vay                  | (30.833.400.000)         | (28.366.680.000)         |
| Ông Phạm Đình Thành  | Phải trả nợ vay                  | (51.310.750.000)         | (50.357.750.000)         |
| Ông Thái Quốc Dương  | Phải trả nợ vay                  | (400.000.000)            | (400.000.000)            |
| Ông Đặng Văn Phúc  | Phải trả nợ vay                  | (5.000.000.000)          | -                        |
| Bà Trần Thị Ga   | Phải trả nợ vay                  | (850.000.000)            | (15.000.000.000)         |
| Bà Trần Thị Tuyết Mai  | Phải trả nợ vay                  | (7.907.437.000)          | (7.207.437.000)          |
| <b>Cộng</b>  |                                  | <b>(188.521.628.137)</b> | <b>(191.343.708.137)</b> |

**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

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

Thu nhập của các thành viên Hội đồng Quản trị, Ban Kiểm soát và Ban Tổng Giám đốc của Tổng Công ty

|                          |                               | Năm 2024             | Năm 2023             |
|--------------------------|-------------------------------|----------------------|----------------------|
| <b>Hội đồng Quản trị</b> |                               | <b>1.372.500.000</b> | <b>1.382.550.000</b> |
| Ông Phạm Thu             | Chủ tịch HĐQT                 | 690.500.000          | 686.550.000          |
| Ông Huỳnh Thanh Hải      | Phó Chủ tịch                  | 144.000.000          | 144.000.000          |
| Ông Đặng Văn Phúc        | Thành viên HĐQT               | 84.000.000           | 84.000.000           |
| Bà Trần Thị Ga           | Thành viên HĐQT               | 84.000.000           | 84.000.000           |
| Ông Phạm Đình Thành      | Thành viên HĐQT               | 84.000.000           | 84.000.000           |
| Ông Kiều Minh Long       | Thành viên HĐQT               | 49.000.000           | 84.000.000           |
| Ông Nguyễn Văn Khoa      | Thành viên HĐQT               | 84.000.000           | 84.000.000           |
| Ông Phạm Tuấn            | Thành viên                    | 84.000.000           | 84.000.000           |
| Nguyễn Thị Kim Quyên     | Thành viên HĐQT               | 21.000.000           | -                    |
| Ông Trần Hữu Đức         | Quản trị Công ty              | 48.000.000           | 48.000.000           |
| <b>Ban kiểm soát</b>     |                               | <b>156.000.000</b>   | <b>156.000.000</b>   |
| Ông Thái Quốc Dương      | Trưởng Ban                    | 60.000.000           | 60.000.000           |
| Bà Phạm Thị Bích Đào     | Thành viên                    | 48.000.000           | 48.000.000           |
| Bà Nguyễn Thị Ngọc Oanh  | Thành viên                    | 48.000.000           | 48.000.000           |
| <b>Ban Tổng Giám đốc</b> |                               | <b>2.930.478.796</b> | <b>3.241.639.869</b> |
| Ông Đặng Văn Phúc        | Phó Tổng Giám đốc thường trực | 1.006.894.500        | 1.050.568.853        |
| Bà Trần Thị Ga           | Phó Tổng Giám đốc             | 579.132.312          | 661.784.856          |
| Ông Phạm Đình Thành      | Phó Tổng Giám đốc             | 512.094.168          | 601.003.905          |
| Ông Phạm Tuấn            | Phó Tổng Giám đốc             | 832.357.816          | 928.282.255          |
| <b>Cộng</b>              |                               | <b>4.458.978.796</b> | <b>4.780.189.869</b> |

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

Ban Tổng Giám đốc của Tổng Công ty xác định rằng, việc ra các quyết định quản lý của Nhóm Công ty chủ yếu dựa trên các loại sản phẩm, dịch vụ mà Nhóm Công ty 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 Nhóm Công ty là theo lĩnh vực kinh doanh.

Nhóm Công ty báo cáo hoạt động theo các bộ phận kinh doanh: dịch vụ bồi hoàn, kinh doanh bất động sản, thi công công trình bất động sản, hoạt động hợp tác đầu tư và cung cấp các dịch khác. Nhóm Công ty 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               |
|------------------------------------|------------------------|-----------------------|-----------------------|
| Kinh doanh bất động sản, thi công  | 113.024.906.105        | 38.893.879.699        | 74.131.026.406        |
| Hợp tác đầu tư                     | 3.475.748.326          | 15.000.000            | 3.460.748.326         |
| Cung cấp dịch vụ và doanh thu khác | 34.965.690.852         | 37.933.938.480        | (2.968.247.628)       |
| <b>Cộng</b>                        | <b>151.466.345.283</b> | <b>76.842.818.179</b> | <b>74.623.527.104</b> |

## 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. 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               |
|------------------------------------|-----------------------|-----------------------|-----------------------|
| Kinh doanh bất động sản, thi công  | 77.623.026.116        | 32.936.436.550        | 44.686.589.566        |
| Hợp tác đầu tư                     | 1.678.453.541         | 11.250.000            | 1.667.203.541         |
| Cung cấp dịch vụ và doanh thu khác | 19.863.472.242        | 18.414.465.102        | 1.449.007.140         |
| <b>Cộng</b>                        | <b>99.164.951.899</b> | <b>51.362.151.652</b> | <b>47.802.800.247</b> |

### 5. Thông tin so sánh

Một số chỉ tiêu đầu năm trên Báo cáo tài chính hợp nhất cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024 được trình bày lại cho phù hợp với quy định hiện hành như sau:

| Chỉ tiêu  | Năm 2023        |                  | Chênh lệch |
|---|-----------------|------------------|------------|
|   | Số đã trình bày | Số trình bày lại |            |
| <b>Trên Báo cáo Kết quả kinh doanh hợp nhất</b> |                 |                  |            |
| Khoản mục "Lãi cơ bản trên cổ phiếu"            | Mã số 70        | 1.700            | 1.651 (49) |
| Khoản mục "Lãi suy giảm trên cổ phiếu"          | Mã số 71        | 1.700            | 1.651 (49) |

### 6. Thông tin về hoạt động liên tục

Nhóm Công ty vẫn tiếp tục hoạt động liên tục trong tương lai.

Đinh Thị Nguyệt  
Người lập biểu

Tp. Hồ Chí Minh, Việt Nam  
Ngày 27 tháng 3 năm 2025

Nguyễn Thị Quý  
Kế toán trưởng



Đặng Văn Phúc  
Phó Tổng giám đốc thường trực

**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

**V.2. Các khoản đầu tư tài chính****a. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn**

|  | 31/12/2024            |                       | 01/01/2024            |                       |
|--|-----------------------|-----------------------|-----------------------|-----------------------|
|  | Giá gốc               | Giá trị ghi sổ        | Giá gốc               | Giá trị ghi sổ        |
| <b>a1. Ngắn hạn</b>                              | <b>27.138.000.000</b> | <b>27.138.000.000</b> | <b>7.152.950.000</b>  | <b>7.152.950.000</b>  |
| Tiền gửi có kỳ hạn trên 3 tháng đến 12 tháng (1) | 27.138.000.000        | 27.138.000.000        | 7.152.950.000         | 7.152.950.000         |
| <b>a2. Dài hạn</b>                               | <b>3.000.000.000</b>  | <b>3.000.000.000</b>  | <b>12.693.259.521</b> | <b>12.693.259.521</b> |
| Tiền gửi có kỳ hạn 13 tháng                      | -                     | -                     | 9.693.259.521         | 9.693.259.521         |
| Trái phiếu (3)                                   | 3.000.000.000         | 3.000.000.000         | 3.000.000.000         | 3.000.000.000         |
| <b>Cộng</b>                                      | <b>30.138.000.000</b> | <b>30.138.000.000</b> | <b>19.846.209.521</b> | <b>19.846.209.521</b> |

(1) Khoản tiền gửi có kỳ hạn trên 3 tháng đến 12 tháng của Nhóm Công ty tại các Ngân hàng TMCP với lãi suất dao động từ 4,5% đến 5,56%/năm. Một phần tiền gửi với giá trị 26.805.000.000 VND đang được cầm cố, thế chấp cho các khoản vay của Nhóm Công ty.

(2) Khoản trái phiếu Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn Việt Nam có kỳ hạn 7 năm; số lượng 3.000 trái phiếu; lãi suất: thả nổi; ngày đáo hạn: 31/01/2028.

**b. Các khoản đầu tư tài chính dài hạn**

|   | 31/12/2024            |          |                       | 01/01/2024            |          |                       |
|---|-----------------------|----------|-----------------------|-----------------------|----------|-----------------------|
|   | Giá gốc               | Dự phòng | Giá trị hợp lý (*)    | Giá gốc               | Dự phòng | Giá trị hợp lý (*)    |
| <b>b1. Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết</b>      | <b>35.894.000.000</b> |          | <b>31.360.136.767</b> | <b>35.894.000.000</b> |          | <b>31.610.777.841</b> |
| Công ty TNHH Địa ốc Tuấn Minh (i)                       | 30.000.000.000        |          | 30.204.712.122        | 30.000.000.000        |          | 30.234.317.853        |
| Công ty Cổ phần Tư vấn và Thiết kế Xây dựng Đô Thị (ii) | 994.000.000           |          | 811.570.097           | 994.000.000           |          | 452.137.062           |
| Công ty Cổ phần Nhà hàng Kân Kâu (ii)                   | 4.900.000.000         |          | 343.854.548           | 4.900.000.000         |          | 924.322.926           |



**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

| b. Các khoản đầu tư tài chính dài hạn<br>(tiếp theo) | 31/12/2024            |                      |                       | 01/01/2024            |                      |                       |
|--|-----------------------|----------------------|-----------------------|-----------------------|----------------------|-----------------------|
|  | Giá gốc               | Dự phòng             | Giá trị hợp lý (*)    | Giá gốc               | Dự phòng             | Giá trị hợp lý (*)    |
| <b>b2. Đầu tư vào đơn vị khác</b>                    | <b>35.224.793.200</b> | <b>(496.628.184)</b> | <b>34.728.165.016</b> | <b>35.224.793.200</b> | <b>(496.628.184)</b> | <b>34.728.165.016</b> |
| Công ty Cổ phần Vicosimex                            | 6.630.000.000         | -                    | 6.630.000.000         | 6.630.000.000         | -                    | 6.630.000.000         |
| Các đơn vị khác                                      | 28.594.793.200        | (496.628.184)        | 28.098.165.016        | 28.594.793.200        | (496.628.184)        | 28.098.165.016        |
| <b>Cộng</b>  | <b>71.118.793.200</b> | <b>(496.628.184)</b> | <b>66.088.301.783</b> | <b>71.118.793.200</b> | <b>(496.628.184)</b> | <b>66.338.942.857</b> |

(i) Các Công ty liên kết này trong năm vẫn đang hoạt động kinh doanh bình thường và có lãi.

(ii) Các liên kết này trong năm vẫn đang hoạt động kinh doanh bình thường và lỗ đã được phản ánh đầy đủ theo phương pháp vốn chủ sở hữu.

(\*) 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, Nhóm Công ty trình bày giá trị hợp lý của các khoản đầu tư vào các công ty liên kết và các khoản đầu tư vào đơn vị khác căn cứ vào báo cáo tài chính giữa niên độ của công ty được đầu tư lần lượt theo phương pháp vốn chủ và phương pháp giá gốc trừ dự phòng suy giảm.

**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

| V.7. Nợ xấu   | 31/12/2024     |                        |   | 01/01/2024     |                        |  |
|---|----------------|------------------------|---|----------------|------------------------|--|
|   | Giá gốc        | Giá trị có thể thu hồi | Đối tượng nợ                                | 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 | 52.114.371.373 | 32.946.605.991         |   | 16.143.722.485 | 7.834.663.308          |  |
| Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Trần Việt   | 15.000.000.000 | 7.500.000.000          | Khoản phải thu quá hạn trên 3 năm           | 15.000.000.000 | 7.500.000.000          | Khoản phải thu quá hạn từ 2 năm đến 3 năm  |
| Công ty Cổ phần Điện máy Thành phố Hồ Chí Minh  | 36.000.000.000 | 25.200.000.000         | Khoản phải thu quá hạn từ 6 tháng đến 1 năm |                |                        |  |
| Các đối tượng khác  | 1.114.371.373  | 246.605.991            | Khoản phải thu quá hạn từ 1 đến trên 3 năm  | 1.143.722.485  | 334.663.308            | Khoản phải thu quá hạn từ 1 đến trên 3 năm |

**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

**V.10. Tài sản cố định hữu hình**

| Khoản mục                     | Nhà cửa, vật kiến trúc | Máy móc thiết bị      | Phương tiện vận tải   | Thiết bị dụng cụ quản lý | Tổng cộng             |
|-------------------------------|------------------------|-----------------------|-----------------------|--------------------------|-----------------------|
| <b>Nguyên giá</b>             |                        |                       |                       |                          |                       |
| Số dư đầu năm                 | 6.542.981.142          | 16.556.974.106        | 14.709.813.830        | 854.749.430              | <b>38.664.518.508</b> |
| <i>Mua trong năm</i>          | -                      | 32.490.000            | 68.856.300            | -                        | <b>101.346.300</b>    |
| <i>Thanh lý, nhượng bán</i>   | -                      | -                     | (355.272.727)         | -                        | <b>(355.272.727)</b>  |
| <b>Số dư cuối năm</b>         | <b>6.542.981.142</b>   | <b>16.589.464.106</b> | <b>14.423.397.403</b> | <b>854.749.430</b>       | <b>38.410.592.081</b> |
| <b>Giá trị hao mòn lũy kế</b> |                        |                       |                       |                          |                       |
| Số dư đầu năm                 | 4.779.431.977          | 14.502.770.069        | 8.924.037.803         | 854.749.430              | <b>29.060.989.279</b> |
| <i>Khấu hao trong năm</i>     | 354.906.471            | 212.475.158           | 1.234.272.573         | -                        | <b>1.801.654.202</b>  |
| <i>Thanh lý, nhượng bán</i>   | -                      | -                     | (159.132.594)         | -                        | <b>(159.132.594)</b>  |
| <b>Số dư cuối năm</b>         | <b>5.134.338.448</b>   | <b>14.715.245.227</b> | <b>9.999.177.782</b>  | <b>854.749.430</b>       | <b>30.703.510.887</b> |
| <b>Giá trị còn lại</b>        |                        |                       |                       |                          |                       |
| Số dư đầu năm                 | 1.763.549.165          | 2.054.204.037         | 5.785.776.027         | -                        | <b>9.603.529.229</b>  |
| Số dư cuối năm                | 1.408.642.694          | 1.874.218.879         | 4.424.219.621         | -                        | <b>7.707.081.194</b>  |

\* Giá trị còn lại của tài sản cố định hữu hình đã dùng để thế chấp, cầm cố đảm bảo các khoản vay: 0 VND.

\* Nguyên giá tài sản cố định hữu hình cuối năm đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng: 19.262.671.143 VND.

**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

**V.21. 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 | Cổ phiếu quỹ     | Quỹ đầu tư phát triển | Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối | Lợi ích cổ đông không kiểm soát | Cộng                   |
|--------------------------------------|------------------------|----------------------|------------------|-----------------------|-----------------------------------|---------------------------------|------------------------|
| <b>Số dư tại ngày 01/01/2023</b>     | <b>600.000.000.000</b> | <b>1.940.000</b>     | <b>(110.000)</b> | <b>2.101.474.907</b>  | <b>240.497.934.670</b>            | <b>37.240.152.593</b>           | <b>879.841.392.170</b> |
| Lợi nhuận                            | -                      | -                    | -                | -                     | 102.016.657.752                   | 1.057.392.837                   | 103.074.050.589        |
| Trích quỹ khen thưởng, phúc lợi 2022 | -                      | -                    | -                | -                     | (4.307.587.881)                   | -                               | (4.307.587.881)        |
| Chia cổ tức năm 2022                 | -                      | -                    | -                | -                     | (59.999.989.000)                  | -                               | (59.999.989.000)       |
| Tăng/giảm khác                       | -                      | -                    | -                | -                     | 2.677.122.508                     | (3.185.255.708)                 | (508.133.200)          |
| <b>Số dư tại ngày 31/12/2023</b>     | <b>600.000.000.000</b> | <b>1.940.000</b>     | <b>(110.000)</b> | <b>2.101.474.907</b>  | <b>280.884.138.049</b>            | <b>35.112.289.722</b>           | <b>918.099.732.678</b> |
| <b>Số dư tại ngày 01/01/2024</b>     | <b>600.000.000.000</b> | <b>1.940.000</b>     | <b>(110.000)</b> | <b>2.101.474.907</b>  | <b>280.884.138.049</b>            | <b>35.112.289.722</b>           | <b>918.099.732.678</b> |
| Lợi nhuận                            | -                      | -                    | -                | -                     | 59.228.073.669                    | 884.651.320                     | 60.112.724.989         |
| Trích quỹ khen thưởng, phúc lợi 2023 | -                      | -                    | -                | -                     | (2.956.919.510)                   | (64.143.376)                    | (3.021.062.886)        |
| Chia cổ tức năm 2023                 | -                      | -                    | -                | -                     | -                                 | (600.000.000)                   | (600.000.000)          |
| <b>Số dư tại ngày 31/12/2024</b>     | <b>600.000.000.000</b> | <b>1.940.000</b>     | <b>(110.000)</b> | <b>2.101.474.907</b>  | <b>337.155.292.208</b>            | <b>35.332.797.666</b>           | <b>974.591.394.781</b> |

**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

**VIII. TÀI SẢN TÀI CHÍNH VÀ NỢ PHẢI TRẢ TÀI CHÍNH**

Bảng dưới đây trình bày giá trị ghi sổ và giá trị hợp lý của các công cụ tài chính được trình bày trong báo cáo tài chính hợp nhất của Nhóm Công ty.

|   | Giá trị ghi sổ           |                         |                        |                      | Giá trị hợp lý           |                        |
|---|--------------------------|-------------------------|------------------------|----------------------|--------------------------|------------------------|
|   | 31/12/2024               |                         | 31/12/2023             |                      | 31/12/2024               | 31/12/2023             |
|   | Giá trị                  | Dự phòng                | Giá trị                | Dự phòng             |                          |                        |
| <b>Tài sản tài chính</b>                                |                          |                         |                        |                      |                          |                        |
| - Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn             | 30.138.000.000           | -                       | 19.846.209.521         | -                    | 30.138.000.000           | 19.846.209.521         |
| - Phải thu khách hàng                                   | 164.342.349.166          | (478.896.537)           | 141.728.488.409        | (473.059.177)        | 163.863.452.629          | 141.255.429.232        |
| - Phải thu về cho vay                                   | 133.340.704.974          | (10.800.000.000)        | 86.604.704.982         | -                    | 122.540.704.974          | 86.604.704.982         |
| - Phải thu khác   | 395.003.074.142          | (336.000.000)           | 401.055.216.862        | (336.000.000)        | 394.667.074.142          | 400.719.216.862        |
| - Tiền và các khoản tương đương tiền                    | 31.619.565.732           | -                       | 47.599.179.417         | -                    | 31.619.565.732           | 47.599.179.417         |
| <b>TỔNG CỘNG</b>  | <b>754.443.694.014</b>   | <b>(11.614.896.537)</b> | <b>696.833.799.191</b> | <b>(809.059.177)</b> | <b>742.828.797.477</b>   | <b>696.024.740.014</b> |
| <b>Nợ phải trả tài chính</b>                            |                          |                         |                        |                      |                          |                        |
| - Vay và nợ   | 423.629.511.836          | -                       | 349.973.208.137        | -                    | 423.629.511.836          | 349.973.208.137        |
| - Phải trả người bán                                    | 7.610.839.929            | -                       | 5.922.144.829          | -                    | 7.610.839.929            | 5.922.144.829          |
| - Các khoản phải trả, phải nộp khác và chi phí phải trả | 657.835.963.100          | -                       | 549.826.530.525        | -                    | 657.835.963.100          | 549.826.530.525        |
| <b>TỔNG CỘNG</b>  | <b>1.089.076.314.865</b> | <b>-</b>                | <b>905.721.883.491</b> | <b>-</b>             | <b>1.089.076.314.865</b> | <b>905.721.883.491</b> |

