

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐỊA ỐC SÀI GÒN THƯƠNG TÍN

BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG
QUÝ IV NĂM 2024



CÔNG TY CỔ PHẦN ĐỊA ỐC SÀI GÒN THƯƠNG TÍN

BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG
CHO KỶ KẾ TOÁN KẾT THÚC NGÀY 31 THÁNG 12 NĂM 2024

NỘI DUNG	TRANG
Thông tin chung	1
Báo cáo của Ban Tổng Giám đốc	2
Bảng cân đối kế toán riêng (Mẫu số B 01a – DN)	3
Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng (Mẫu số B 02a – DN)	6
Báo cáo lưu chuyển tiền tệ riêng (Mẫu số B 03a – DN)	8
Thuyết minh Báo cáo tài chính riêng (Mẫu số B 09a – DN)	10

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐỊA ỐC SÀI GÒN THƯƠNG TÍN

THÔNG TIN CHUNG

Công ty Cổ phần Địa Ốc Sài Gòn Thương Tín ("Công ty") là một công ty cổ phần được thành lập theo Luật Doanh nghiệp của Việt Nam theo Giấy Chứng nhận Đăng ký Kinh doanh ("GCNĐKKD") số 0303315400 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 29 tháng 3 năm 2004, và các GCNĐKKD điều chỉnh sau đó.

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

Hoạt động kinh doanh chính hiện tại của Công ty là kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, chủ sử dụng hoặc đi thuê; kinh doanh nhà; đầu tư xây dựng kết cấu hạ tầng khu công nghiệp, khu dân cư; cho thuê kho bãi, nhà xưởng, văn phòng; hoạt động hỗ trợ dịch vụ tài chính, tư vấn đầu tư; tư vấn, môi giới, đấu giá bất động sản, đấu giá quyền sử dụng đất; môi giới bất động sản; dịch vụ nhà đất; sàn giao dịch bất động sản; tư vấn bất động sản; quản lý bất động sản; xây dựng công trình kỹ thuật dân dụng khác; đại lý, môi giới, đấu giá hàng hóa; hoạt động kiến trúc và kỹ thuật có liên quan; hoạt động thiết kế chuyên dụng.

Công ty có trụ sở chính tại số 253 Đường Hoàng Văn Thụ, Phường 2, Quận Tân Bình, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam. Ngoài ra, Công ty còn có địa điểm kinh doanh tại Số 34, Đường Phan Đình Giót, Phường 2, Quận Tân Bình, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam.

HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

Các thành viên Hội đồng Quản trị trong kỳ và vào ngày lập báo cáo này như sau:

Ông Nguyễn Thành Chương	Chủ tịch	bổ nhiệm ngày 23 tháng 4 năm 2024
Bà Huỳnh Bích Ngọc	Chủ tịch	miễn nhiệm ngày 23 tháng 4 năm 2024
Ông Đặng Hồng Anh	Phó chủ tịch	
Ông Võ Quốc Khánh	Thành viên	
Ông Phạm Trung Kiên	Thành viên độc lập và không điều hành	bổ nhiệm ngày 23 tháng 4 năm 2024
Ông Lê Quang Vũ	Thành viên độc lập	bổ nhiệm ngày 23 tháng 4 năm 2024
Ông Hoàng Mạnh Tiến	Thành viên độc lập	miễn nhiệm ngày 23 tháng 4 năm 2024
Ông Nguyễn Thành Chương	Thành viên độc lập	miễn nhiệm ngày 23 tháng 4 năm 2024
Bà Trần Diệp Phương Nhi	Thành viên	miễn nhiệm ngày 23 tháng 4 năm 2024

ỦY BAN KIỂM TOÁN TRỰC THUỘC HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

Các thành viên Ủy ban Kiểm toán trực thuộc Hội đồng Quản trị trong kỳ và vào ngày lập báo cáo này như sau:

Ông Phạm Trung Kiên	Chủ tịch	bổ nhiệm ngày 23 tháng 4 năm 2024
Ông Hoàng Mạnh Tiến	Chủ tịch	miễn nhiệm ngày 23 tháng 4 năm 2024
Ông Lê Quang Vũ	Thành viên	bổ nhiệm ngày 23 tháng 4 năm 2024
Ông Nguyễn Thành Chương	Thành viên	miễn nhiệm ngày 23 tháng 4 năm 2024
Bà Trần Diệp Phương Nhi	Thành viên	miễn nhiệm ngày 23 tháng 4 năm 2024

BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Các thành viên Ban Tổng Giám đốc trong kỳ và vào ngày lập báo cáo này như sau:

Ông Võ Thanh Lâm	Tổng Giám đốc	bổ nhiệm ngày 23 tháng 4 năm 2024
	Phó Tổng Giám đốc	bổ nhiệm ngày 5 tháng 2 năm 2024
		miễn nhiệm ngày 23 tháng 4 năm 2024
Ông Võ Quốc Khánh	Tổng Giám đốc	miễn nhiệm ngày 23 tháng 4 năm 2024
Bà Đinh Thị Ngọc Trang	Phó Tổng Giám đốc	bổ nhiệm ngày 5 tháng 3 năm 2024
Bà Nguyễn Thị Nghi	Phó Tổng Giám đốc	bổ nhiệm ngày 26 tháng 8 năm 2024

NGƯỜI ĐẠI DIỆN THEO PHÁP LUẬT

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

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐỊA ỐC SÀI GÒN THƯƠNG TÍN

BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Ban Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần Địa Ốc Sài Gòn Thương Tín ("Công ty") trình bày báo cáo này và báo cáo tài chính riêng của Công ty cho Kỳ kế toán kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024.

TRÁCH NHIỆM CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC ĐỐI VỚI BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG

Ban Tổng Giám đốc của Công ty Cổ phần Địa Ốc Sài Gòn Thương Tín ("Công ty") chịu trách nhiệm đảm bảo Báo cáo tài chính riêng thể hiện trung thực và hợp lý tình hình tài chính của Công ty tại ngày 31 tháng 12 năm 2024, kết quả hoạt động kinh doanh riêng và tình hình lưu chuyển tiền tệ riêng của Kỳ kế toán kết thúc vào ngày nêu trên. Trong quá trình lập báo cáo tài chính riêng này, Ban Tổng Giám đốc cần phải:

- chọn lựa các chính sách kế toán thích hợp và áp dụng một cách nhất quán;
- thực hiện các đánh giá và ước tính một cách hợp lý và thận trọng;
- nêu rõ các chuẩn mực kế toán áp dụng cho Công ty có được tuân thủ hay không và tất cả những sai lệch trọng yếu so với những chuẩn mực này đã được trình bày và giải thích trong báo cáo tài chính riêng; và
- lập báo cáo tài chính riêng trên cơ sở nguyên tắc hoạt động liên tục trừ trường hợp không thể cho rằng Công ty sẽ tiếp tục hoạt động.

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

Ban Tổng Giám đốc cam kết đã tuân thủ những yêu cầu nêu trên trong việc lập báo cáo tài chính riêng kèm theo.

CÔNG BỐ CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Theo ý kiến của Ban Tổng Giám đốc, báo cáo tài chính riêng kèm theo đã phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính riêng của Công ty tại ngày 31 tháng 12 năm 2024, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh riêng và tình hình lưu chuyển tiền tệ riêng của Kỳ kế toán kết thúc cùng ngày nêu trên phù hợp với các Chuẩn mực Kế toán Việt Nam, Chế độ Kế toán Doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính riêng.

Người sử dụng báo cáo tài chính riêng của Công ty nên đọc báo cáo này cùng với báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty và các công ty con (gọi chung là "Tập đoàn") để có được các thông tin đầy đủ về tình hình tài chính hợp nhất, kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất của Tập đoàn.

Thay mặt Ban Tổng Giám đốc:



Võ Thanh Lâm
Tổng Giám đốc

Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam
Ngày 24 tháng 01 năm 2025

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG


Mã số	TÀI SẢN	Thuyết minh	Tại ngày	
			31/12/2024 VND	31/12/2023 VND
100	TÀI SẢN NGẮN HẠN		4.719.550.068.081	4.745.423.431.250
110	Tiền và các khoản tương đương tiền	4	127.806.230.488	96.032.008.917
111	Tiền		104.932.708.267	31.310.138.443
112	Các khoản tương đương tiền		22.873.522.221	64.721.870.474
120	Các khoản đầu tư tài chính ngắn hạn		55.841.754.011	10.882.863.432
121	Chứng khoán kinh doanh		2.863.432	2.863.432
123	Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	5	55.838.890.579	10.880.000.000
130	Các khoản phải thu ngắn hạn		2.370.249.118.162	2.369.111.666.681
131	Phải thu ngắn hạn của khách hàng	6	228.689.070.245	439.975.760.750
132	Trả trước cho người bán ngắn hạn	7	391.562.390.855	812.146.678.135
135	Phải thu về cho vay ngắn hạn	8	1.362.653.906.445	372.012.494.445
136	Phải thu ngắn hạn khác	9	399.663.074.112	767.574.892.853
137	Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	6, 9	(12.319.323.495)	(22.598.159.502)
140	Hàng tồn kho	10	2.066.023.307.843	2.154.353.247.084
141	Hàng tồn kho		2.067.003.722.491	2.155.333.661.732
149	Dự phòng giảm giá hàng tồn kho		(980.414.648)	(980.414.648)
150	Tài sản ngắn hạn khác		99.629.657.577	115.043.645.136
151	Chi phí trả trước ngắn hạn	11	12.054.729.598	6.864.169.107
152	Thuế GTGT được khấu trừ	19	87.574.927.979	108.179.476.029

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG
(tiếp theo)

Mã số	TÀI SẢN (tiếp theo)	Thuyết minh	Tại ngày	
			31/12/2024 VND	31/12/2023 VND
200	TÀI SẢN DÀI HẠN		6.178.995.042.160	4.737.070.274.196
210	Các khoản phải thu dài hạn		1.755.245.504.406	611.820.816.858
212	Trả trước cho người bán dài hạn		242.386.417.634	-
216	Phải thu dài hạn khác	9	1.512.859.086.772	611.820.816.858
220	Tài sản cố định		9.432.778.596	103.638.262.829
221	Tài sản cố định hữu hình	12	795.086.840	334.420.655
222	Nguyên giá		12.311.216.754	12.105.416.824
223	Giá trị khấu hao lũy kế		(11.516.129.914)	(11.770.996.169)
224	Tài sản cố định thuê tài chính	13	1.509.579.008	3.359.248.768
225	Nguyên giá		2.536.092.728	4.963.043.637
226	Giá trị khấu hao lũy kế		(1.026.513.720)	(1.603.794.869)
227	Tài sản cố định vô hình	14	7.128.112.748	99.944.593.406
228	Nguyên giá		20.738.772.647	110.907.616.965
229	Giá trị hao mòn lũy kế		(13.610.659.899)	(10.963.023.559)
230	Bất động sản đầu tư	15	561.548.148.424	599.868.145.191
231	Nguyên giá		698.120.198.637	714.638.757.004
232	Giá trị khấu hao lũy kế		(136.572.050.213)	(114.770.611.813)
240	Tài sản dở dang dài hạn		14.242.923.404	-
241	Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang dài hạn	10	14.242.923.404	-
250	Đầu tư tài chính dài hạn	16	3.356.466.392.186	2.987.689.314.375
251	Đầu tư vào công ty con		2.536.007.183.643	2.568.352.183.643
252	Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết		-	1.000.000.000
253	Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác		855.955.536.584	452.648.450.491
254	Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn		(35.496.328.041)	(39.311.319.759)
255	Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn		-	5.000.000.000
260	Tài sản dài hạn khác		482.059.295.144	434.053.734.943
261	Chi phí trả trước dài hạn	11	482.059.295.144	428.989.238.891
262	Tài sản thuế thu nhập hoãn lại		-	5.064.496.052
270	TỔNG TÀI SẢN		10.898.545.110.241	9.482.493.705.446

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG
(tiếp theo)

Mã số	NGUỒN VỐN	Thuyết minh	Tại ngày	
			31/12/2024 VND	31/12/2023 VND
300	NỢ PHẢI TRẢ		5.575.406.832.856	4.560.176.350.791
310	Nợ ngắn hạn		3.836.138.567.354	3.299.230.001.998
311	Phải trả người bán ngắn hạn	17	312.402.127.111	194.846.231.431
312	Người mua trả tiền trước ngắn hạn	18	809.078.088.530	529.142.509.949
313	Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	19	17.669.658.624	5.494.862.746
314	Phải trả người lao động		1.954.541.980	14.322.732.550
315	Chi phí phải trả ngắn hạn	20	317.629.757.437	328.429.689.459
318	Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	21	92.484.087.626	4.197.474.956
319	Phải trả ngắn hạn khác	22	705.926.202.803	719.320.204.977
320	Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	23	1.543.098.322.850	1.466.658.658.903
322	Quỹ khen thưởng, phúc lợi		35.895.780.393	36.817.637.027
330	Nợ dài hạn		1.739.268.265.502	1.260.946.348.793
333	Chi phí phải trả dài hạn	20	86.016.987.675	86.016.987.675
336	Doanh thu chưa thực hiện dài hạn	21	178.184.337.691	128.631.830.483
337	Phải trả dài hạn khác	22	58.644.109.794	73.838.464.176
338	Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	23	1.416.422.830.342	972.459.066.459
400	VỐN CHỦ SỞ HỮU		5.323.138.277.385	4.922.317.354.655
410	Vốn cổ phần	24	5.323.138.277.385	4.922.317.354.655
411	Vốn cổ phần		4.305.950.360.000	3.956.617.750.000
411a	- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết		4.305.950.360.000	3.956.617.750.000
412	Thặng dư vốn cổ phần		332.633.781.211	333.103.781.211
418	Quỹ đầu tư phát triển		152.607.772.601	152.607.772.601
420	Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu		24.890.292.522	24.890.292.522
421	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối		507.056.071.051	455.097.758.321
421a	- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối lũy kế đến cuối năm trước		450.297.758.321	303.248.012.082
421b	- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối năm nay		56.758.312.730	151.849.746.239
440	TỔNG NGUỒN VỐN		10.898.545.110.241	9.482.493.705.446


Nguyễn Thị Thanh Loan
Người lập


Nguyễn Việt Hùng
Kế toán trưởng



Ngày 24 tháng 01 năm 2025

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐỊA ỐC SÀI GÒN THƯƠNG TÍN

Mẫu số B 02a – DN

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH RIÊNG

Mã số	Thuyết minh	Kỳ kế toán kết thúc ngày			
		Quý 4/2024 VND	Quý 4/2023 VND	31/12/2024 VND	31/12/2023 VND
01	Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	412.072.779.449	71.079.628.329	684.213.384.864	287.351.274.170
02	Các khoản giảm trừ doanh thu	(61.220.779)	(54.559.136)	(1.049.691.125)	(72.740.956)
10	Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	412.011.558.670	71.025.069.193	683.163.693.739	287.278.533.214
11	Giá vốn hàng bán và dịch vụ cung cấp	(523.063.175.211)	(35.111.293.716)	(749.545.704.322)	(186.655.612.211)
20	Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ	(111.051.616.541)	35.913.775.477	(66.382.010.583)	100.622.921.003
21	Doanh thu hoạt động tài chính	237.610.409.282	146.350.547.196	445.295.998.169	373.471.307.678
22	Chi phí tài chính	(66.425.676.636)	(55.122.824.530)	(259.741.892.922)	(214.437.916.997)
23	- Trong đó: Chi phí lãi vay	(59.524.224.434)	(57.685.167.981)	(256.067.656.994)	(240.935.732.603)
25	Chi phí bán hàng	(7.922.328.080)	(3.003.250.770)	(18.935.683.054)	(15.443.899.651)
26	Chi phí quản lý doanh nghiệp	(14.575.110.457)	(30.424.175.057)	(30.766.168.131)	(84.418.574.447)
30	Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh	37.635.677.568	93.714.072.316	69.470.243.479	159.793.837.586
31	Thu nhập khác	176.448.234	433.822.122	16.314.233.604	5.453.404.842
32	Chi phí khác	(2.036.317.472)	(10.575.696.472)	(8.413.201.993)	(22.656.635.744)
40	Lợi nhuận (lỗ) khác	(1.859.869.238)	(10.141.874.350)	7.901.031.611	(17.203.230.902)
50	Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế TNDN	35.775.808.330	83.572.197.966	77.371.275.090	142.590.606.684

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐỊA ỐC SÀI GÒN THƯƠNG TÍN

Mẫu số B 02a – DN

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH RIÊNG
(tiếp theo)

Mã số	Thuyết minh	Quý 4/2024		Quý 4/2023		Kỳ kế toán kết thúc ngày	
		VND	VND	VND	VND	31/12/2024	31/12/2023
51	Chi phí thuế TNDN hiện hành	(6.997.882.930)	4.704.230.825	(15.548.466.308)	4.194.643.503		
52	Chi phí thuế TNDN hoãn lại	-	5.064.496.052	(5.064.496.052)	5.064.496.052		
60	Lợi nhuận sau thuế TNDN	28.777.925.400	93.340.924.843	56.758.312.730	151.849.746.239		



Nguyễn Thị Thanh Loan
Người lập



Nguyễn Việt Hùng
Kế toán trưởng



BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ RIÊNG
 (Theo phương pháp gián tiếp)

Mã số	Thuyết minh	Kỳ kế toán kết thúc ngày	
		31/12/2024 VND	31/12/2023 VND
LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH			
01	Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	77.371.275.090	142.590.606.684
	<i>Điều chỉnh cho các khoản:</i>		
02	Khấu hao TSCĐ, BĐS đầu tư	30.912.756.688	31.639.306.314
03	Các khoản dự phòng (hoàn nhập dự phòng)	(14.093.827.725)	(15.764.171.516)
05	Lãi từ hoạt động đầu tư	(440.349.338.459)	(370.676.825.347)
06	Chi phí lãi vay	256.067.656.994	240.935.732.603
08	Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước những thay đổi vốn lưu động	(90.091.477.412)	28.724.648.738
09	(Tăng)/ giảm các khoản phải thu	(342.529.075.783)	(818.306.475.771)
10	(Tăng)/ giảm hàng tồn kho	74.087.015.837	(718.889.672.111)
11	Tăng/ (giảm) các khoản phải trả	(936.537.375.020)	902.672.505
12	(Tăng)/ giảm chi phí trả trước	(58.260.616.744)	(162.915.422.614)
13	(Tăng)/ giảm chứng khoán kinh doanh	-	76.548.574.842
14	Tiền lãi vay đã trả	(243.711.980.927)	(309.824.635.605)
15	Thuế TNDN đã nộp	(954.248.041)	(10.147.590.895)
17	Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh	(5.721.856.634)	(477.865.904)
20	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	(1.603.719.614.724)	(1.914.385.766.815)
LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ			
21	Tiền chi để mua sắm, xây dựng tài sản cố định	(1.013.588.815)	(2.339.757.535)
22	Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán TSCĐ và các tài sản dài hạn khác	167.050.026.516	-
23	Tiền chi cho vay và gửi tiết kiệm	(1.497.056.706.000)	(363.609.800.000)
24	Tiền thu hồi cho vay và tất toán tiền gửi tiết kiệm	500.535.294.000	693.259.634.246
25	Tiền chi đầu tư góp vốn vào các đơn vị khác	(320.208.100.000)	(224.650.000.000)
26	Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	1.353.413.688.200	144.900.000.000
27	Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	563.037.184.564	471.116.758.415
30	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	765.757.798.465	718.676.835.126

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ RIÊNG
(Theo phương pháp gián tiếp)

Mã số	Thuyết minh	Kỳ kế toán kết thúc ngày	
		31/12/2024 VND	31/12/2023 VND
LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH			
31	Thu từ phát hành cổ phiếu, nhận vốn góp của chủ sở hữu	349.332.610.000	-
33	Tiền thu từ đi vay	23 3.200.553.931.029	2.125.926.645.139
34	Tiền chi trả nợ gốc vay	23 (2.679.284.814.384)	(941.832.296.861)
35	Tiền chi trả nợ gốc thuê tài chính	23 (865.688.815)	(1.287.466.704)
40	Lưu chuyển thuần từ hoạt động tài chính	869.736.037.830	1.182.806.881.574
50	Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ	31.774.221.571	(12.902.050.115)
60	Tiền và tương đương tiền đầu kỳ	4 96.032.008.917	108.934.059.032
70	Tiền và tương đương tiền cuối kỳ	4 127.806.230.488	96.032.008.917



Nguyễn Thị Thanh Loan
Người lập



Nguyễn Việt Hùng
Kế toán trưởng




Võ Thanh Lâm
Tổng Giám đốc
Ngày 24 tháng 01 năm 2025

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG
CHO KỶ KẾ TOÁN KẾT THÚC NGÀY 31 THÁNG 12 NĂM 2024**

1 THÔNG TIN CÔNG TY

Công ty Cổ phần Địa Ốc Sài Gòn Thương Tín ("Công ty") là một công ty cổ phần được thành lập theo Luật Doanh nghiệp của Việt Nam theo Giấy Chứng nhận Đăng ký Kinh doanh số 0303315400 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 29 tháng 3 năm 2004, và các Giấy Chứng nhận Đăng ký Doanh nghiệp điều chỉnh sau đó.

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

Hoạt động kinh doanh chính hiện tại của Công ty là kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, chủ sử dụng hoặc đi thuê; kinh doanh nhà; đầu tư xây dựng kết cấu hạ tầng khu công nghiệp, khu dân cư; cho thuê kho bãi, nhà xưởng, văn phòng; hoạt động hỗ trợ dịch vụ tài chính, tư vấn đầu tư; tư vấn, môi giới, đấu giá bất động sản, đấu giá quyền sử dụng đất; môi giới bất động sản; dịch vụ nhà đất; sản giao dịch bất động sản; tư vấn bất động sản; quản lý bất động sản; xây dựng công trình kỹ thuật dân dụng khác; đại lý, môi giới, đấu giá hàng hóa; hoạt động kiến trúc và kỹ thuật có liên quan; hoạt động thiết kế chuyên dụng.

Công ty có trụ sở chính đăng ký tại số 253 Hoàng Văn Thụ, Phường 2, Quận Tân Bình, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam. Ngoài ra, Công ty còn có địa điểm kinh doanh tại Số 34, Đường Phan Đình Giót, Phường 2, Quận Tân Bình, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam.

Số lượng nhân viên của Công ty tại ngày 31 tháng 12 năm 2024 là 86 người (ngày 31 tháng 12 năm 2023: 118 người).

Vào ngày 31 tháng 12 năm 2024, Công ty có mười (10) công ty con trực tiếp và không (0) có công ty liên kết với chi tiết như sau:

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐỊA ỐC SÀI GÒN THƯƠNG TÍN

Mẫu số B 09a – DN

1 THÔNG TIN CÔNG TY (tiếp theo)

STT	Tên	Địa điểm	Tình trạng	Hoạt động kinh doanh chính	31/12/2024		31/12/2023	
					lợi ích (%)	biểu quyết (%)	lợi ích (%)	biểu quyết (%)
I - Công ty con								
1	Công ty TNHH MTV Kinh Doanh Dịch Vụ Địa Ốc Sài Gòn Thương Tín	TP. Hồ Chí Minh ("TP.HCM")	Đang hoạt động	Kinh doanh bất động sản	100,00	100,00	100,00	100,00
2	Công ty TNHH Dịch Vụ Quản Lý Bất Động Sản Sài Gòn Thương Tín	TP.HCM	Đang hoạt động	Kinh doanh bất động sản	94,44	94,44	94,44	94,44
3	Công ty Cổ phần Đầu Tư Phát Triển Bất Động Sản Đông Sài Gòn	TP.HCM	Đang hoạt động	Kinh doanh bất động sản	99,89	99,89	99,89	99,89
4	Công ty Cổ phần Thương Tín Tín Tài Cuộc	TP.HCM	Đang hoạt động	Xây dựng và bất động sản	82,07	82,07	92,20	92,20
5	Công ty Cổ phần Mai Lan	TP.HCM	Đang hoạt động	Dịch vụ	65,20	65,20	65,20	65,20
6	Công ty TNHH Thương Tín – CJ Cầu Tre	TP.HCM	Đang hoạt động	Dịch vụ	74,00	74,00	74,00	74,00
7	Công ty Cổ phần Đầu Tư Kinh Doanh Bất Động Sản Hùng Anh Năm	TP.HCM	Đang hoạt động	Bất động sản	95,00	95,00	95,00	95,00
8	Công ty Cổ phần Thương Mại Nguyễn Kim Đà Nẵng	Đà Nẵng	Đang hoạt động	Bất động sản và dịch vụ thương mại	94,68	94,68	94,68	94,68
9	Công ty TNHH MTV TTC Land Retail Management	TP.HCM	Đang thực hiện thủ tục giải thể	Kinh doanh bất động sản	100,00	100,00	100,00	100,00
10	Công ty TNHH MTV Đầu Tư Bất Động Sản TTC Land Phú Quốc	Kiên Giang	Giải thể ngày 28/08/2024	Bất động sản	-	-	100,00	100,00
11	Công ty Cổ phần Đầu Tư Bất Động Sản TTC Land Hưng Điền	TP.HCM (*)	(*)	Bất động sản	61,00	61,00	61,00	61,00
II - Công ty liên kết								
1	Công ty Cổ phần Đầu Tư SVG	TP.HCM	Đang hoạt động	Sản xuất và xây dựng	-	-	50,00	49,89

(*) Tập đoàn đã ra NQ số 19/2024/NQ-HĐQT về việc thông qua làm ngưng kinh doanh Công ty từ 01/08/2024

2 CƠ SỞ TRÌNH BÀY

2.1 Mục đích lập báo cáo tài chính riêng

Công ty có các công ty con như được trình bày tại *Thuyết minh số 16.1*. Công ty đã lập báo cáo tài chính riêng này nhằm đáp ứng các yêu cầu về công bố thông tin, cụ thể là theo quy định tại Thông tư số 96/2020/TT-BTC - Hướng dẫn về việc công bố thông tin trên thị trường chứng khoán. Cũng theo quy định tại các văn bản này, Công ty cũng đã lập báo cáo tài chính hợp nhất của Tập đoàn cho kỳ kế toán kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024.

Người sử dụng báo cáo tài chính riêng của Công ty nên đọc báo cáo này cùng với báo cáo tài chính hợp nhất nói trên để có được các thông tin đầy đủ về tình hình tài chính hợp nhất, kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất của Tập đoàn.

2.2 Chuẩn mực và Chế độ kế toán áp dụng

Báo cáo tài chính riêng của Công ty được trình bày bằng đồng Việt Nam ("VND") phù hợp với Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các Chuẩn mực kế toán Việt Nam khác do Bộ Tài chính ban hành theo:

- Quyết định số 149/2001/QĐ-BTC ngày 31 tháng 12 năm 2001 về việc ban hành bốn Chuẩn mực kế toán Việt Nam (Đợt 1);
- Quyết định số 165/2002/QĐ-BTC ngày 31 tháng 12 năm 2002 về việc ban hành sáu Chuẩn mực kế toán Việt Nam (Đợt 2);
- Quyết định số 234/2003/QĐ-BTC ngày 30 tháng 12 năm 2003 về việc ban hành sáu Chuẩn mực kế toán Việt Nam (Đợt 3);
- Quyết định số 12/2005/QĐ-BTC ngày 15 tháng 2 năm 2005 về việc ban hành sáu Chuẩn mực kế toán Việt Nam (Đợt 4); và
- Quyết định số 100/2005/QĐ-BTC ngày 28 tháng 12 năm 2005 về việc ban hành bốn Chuẩn mực kế toán Việt Nam (Đợt 5).

Theo đó, báo cáo tài chính riêng được trình bày kèm theo và việc sử dụng báo cáo này không dành cho các đối tượng không được cung cấp các thông tin về các thủ tục, nguyên tắc và thông lệ kế toán tại Việt Nam và hơn nữa không được chủ định trình bày tình hình tài chính riêng, kết quả hoạt động kinh doanh riêng và lưu chuyển tiền tệ riêng của Công ty theo các nguyên tắc và thông lệ kế toán được chấp nhận rộng rãi ở các nước và lãnh thổ khác ngoài Việt Nam.

2.3 Hình thức sổ kế toán áp dụng

Hình thức sổ kế toán được áp dụng của Công ty là Nhật ký chung.

2.4 Kỳ kế toán năm

Kỳ kế toán năm của Công ty áp dụng cho việc lập báo cáo tài chính riêng bắt đầu từ ngày 1 tháng 1 và kết thúc ngày 31 tháng 12.

2.5 Đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán

Báo cáo tài chính riêng được lập bằng đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán của Công ty là đồng Việt Nam ("VND").

3 TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU

3.1 Tiền và các khoản tương đương tiền

Tiền và các khoản tương đương tiền bao gồm tiền mặt tại quỹ, tiền gửi ngân hàng, các khoản đầu tư ngắn hạn có thời hạn gốc không quá ba (3) tháng, 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.

3.2 Hàng tồn kho

Hàng hóa bất động sản

Bất động sản được mua hoặc được xây dựng để bán trong quá trình hoạt động bình thường của Công ty, không phải để cho thuê hoặc chờ tăng giá, được ghi nhận là hàng hóa bất động sản theo giá thấp hơn giữa giá thành để đưa mỗi sản phẩm đến vị trí và điều kiện hiện tại và giá trị thuần có thể thực hiện được.

Giá thành của hàng hóa bất động sản bao gồm:

- Chi phí tiền sử dụng đất và tiền thuê đất;
- Chi phí xây dựng trả cho nhà thầu; và
- Chi phí lãi vay, chi phí tư vấn, thiết kế, chi phí san lấp, đền bù giải phóng mặt bằng, phí tư vấn, thuế chuyển nhượng đất, chi phí quản lý xây dựng chung và các chi phí liên quan khác.

Giá trị thuần có thể thực hiện được là giá bán ước tính của hàng tồn kho trong điều kiện kinh doanh bình thường, dựa trên giá thị trường vào ngày báo cáo và chiết tính giá trị thời gian của dòng tiền, nếu đáng kể, và trừ chi phí ước tính để hoàn thành và chi phí bán hàng ước tính.

Giá vốn của bất động sản đã bán được ghi nhận trên báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng dựa trên các chi phí trực tiếp tạo thành bất động sản đó và chi phí chung được phân bổ trên cơ sở diện tích tương ứng của bất động sản đó.

Hàng tồn kho khác

Hàng tồn kho được ghi nhận theo giá thấp hơn giữa giá thành để đưa mỗi sản phẩm đến vị trí và điều kiện hiện tại và giá trị thuần có thể thực hiện được.

Giá trị thuần có thể thực hiện được là giá bán ước tính của hàng tồn kho trong điều kiện kinh doanh bình thường trừ chi phí ước tính để hoàn thành và chi phí bán hàng ước tính.

Công ty áp dụng phương pháp kê khai thường xuyên để hạch toán hàng tồn kho (chủ yếu là hàng hóa) với giá trị được xác định theo chi phí mua theo phương pháp bình quân gia quyền.

Dự phòng giảm giá hàng tồn kho

Dự phòng giảm giá hàng tồn kho được trích lập cho phần giá trị dự kiến bị tổn thất do các khoản suy giảm trong giá trị (do giảm giá, hư hỏng, kém phẩm chất, lỗi thời, v.v) có thể xảy ra đối với nguyên vật liệu, thành phẩm, hàng hóa tồn kho khác thuộc quyền sở hữu của Công ty dựa trên bằng chứng hợp lý về sự suy giảm giá trị tại ngày kết thúc kỳ kế toán.

Số tăng hoặc giảm khoản dự phòng giảm giá hàng tồn kho được hạch toán vào giá vốn hàng bán trong báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng.

3.3 Các khoản phải thu

Các khoản phải thu được trình bày trên báo cáo tài chính riêng theo giá trị ghi sổ các khoản phải thu từ khách hàng và phải thu khác sau khi trừ các khoản dự phòng được lập cho các khoản phải thu khó đòi.

Dự phòng nợ phải thu khó đòi thể hiện phần giá trị của các khoản phải thu mà Công ty dự kiến không có khả năng thu hồi tại ngày kết thúc kỳ kế toán. Tăng hoặc giảm số dư tài khoản dự phòng được hạch toán vào chi phí quản lý doanh nghiệp trên báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng khi phát sinh.

3 TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (tiếp theo)

3.4 Tài sản cố định hữu hình

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

Nguyên giá tài sản cố định bao gồm giá mua và những chi phí có liên quan trực tiếp đến việc đưa tài sản vào sẵn sàng hoạt động như dự kiến.

Các chi phí mua sắm, nâng cấp và đổi mới tài sản cố định được ghi tăng nguyên giá của tài sản và chi phí bảo trì, sửa chữa được hạch toán vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng khi phát sinh.

Khi tài sản cố định hữu hình được bán hay thanh lý, các khoản lãi hoặc lỗ phát sinh do thanh lý tài sản (là phần chênh lệch giữa tiền thu thuần từ việc bán tài sản với giá trị còn lại của tài sản) được hạch toán vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng.

3.5 Thuê tài sản

Việc xác định một thỏa thuận có phải là thỏa thuận thuê tài sản hay không dựa trên bản chất của thỏa thuận đó tại thời điểm khởi đầu: liệu việc thực hiện thỏa thuận này có phụ thuộc vào việc sử dụng một tài sản nhất định và thỏa thuận có bao gồm điều khoản về quyền sử dụng tài sản hay không.

Thỏa thuận thuê tài sản được phân loại là thuê tài chính nếu theo hợp đồng thuê tài sản bên cho thuê chuyển giao phần lớn rủi ro và lợi ích gắn liền với quyền sở hữu tài sản cho bên đi thuê. Tất cả các thỏa thuận thuê tài sản khác được phân loại là thuê hoạt động.

Trong trường hợp Công ty là bên đi thuê

Tài sản theo hợp đồng thuê tài chính được vốn hóa trên bảng cân đối kế toán riêng tại thời điểm khởi đầu thuê tài sản theo giá trị thấp hơn giữa giá trị hợp lý của tài sản thuê và giá trị hiện tại của khoản thanh toán tiền thuê tối thiểu. Khoản tiền gốc trong các khoản thanh toán tiền thuê trong tương lai theo hợp đồng thuê tài chính được hạch toán như khoản nợ phải trả. Khoản tiền lãi trong các khoản thanh toán tiền thuê được hạch toán vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng trong suốt thời gian thuê tài sản theo lãi suất cố định trên số dư còn lại của khoản nợ thuê tài chính phải trả.

Tài sản thuê tài chính đã được vốn hóa được trích khấu hao theo phương pháp khấu hao đường thẳng theo thời gian ngắn hơn giữa thời gian hữu dụng ước tính và thời hạn thuê tài sản nếu không chắc chắn là bên thuê sẽ được chuyển giao quyền sở hữu tài sản khi hết hạn hợp đồng thuê.

Các khoản tiền thuê theo hợp đồng thuê hoạt động được hạch toán vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng theo phương pháp đường thẳng trong thời hạn của hợp đồng thuê.

Trong trường hợp Công ty là bên cho thuê

Tài sản theo hợp đồng cho thuê hoạt động được ghi nhận là tài sản cố định trên bảng cân đối kế toán riêng. Chi phí trực tiếp ban đầu để thương thảo thỏa thuận cho thuê hoạt động được ghi nhận vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng khi phát sinh.

Thu nhập từ tiền cho thuê hoạt động được hạch toán vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng theo phương pháp đường thẳng trong thời gian cho thuê.

3.6 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 bao gồm giá mua và những chi phí có liên quan trực tiếp đến việc đưa tài sản vào sử dụng như dự kiến.

Các chi phí nâng cấp và đổi mới tài sản cố định vô hình được ghi tăng nguyên giá của tài sản và các chi phí khác được hạch toán vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng khi phát sinh.

3 TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (tiếp theo)**3.6 Tài sản cố định vô hình (tiếp theo)**

Khi tài sản cố định vô hình được bán hay thanh lý, các khoản lãi hoặc lỗ phát sinh do thanh lý tài sản (là phần chênh lệch giữa tiền thu thuần từ việc bán tài sản với giá trị còn lại của tài sản) được hạch toán vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng.

Quyền sử dụng đất

Quyền sử dụng đất được ghi nhận như tài sản vô hình khi Công ty nắm giữ đất này để sử dụng trong sản xuất, kinh doanh cung cấp dịch vụ hoặc cho các đối tượng khác thuê và Công ty được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Nguyên giá quyền sử dụng đất bao gồm tất cả những chi phí có liên quan trực tiếp đến việc đưa đất

Quyền sử dụng đất được khấu trừ dựa trên thời gian sử dụng hữu ích, ngoại trừ quyền sử dụng đất có thời gian sử dụng vô thời hạn thì không được khấu trừ.

3.7 Khấu hao và hao mòn

Khấu hao tài sản cố định hữu hình và hao mòn tài sản cố định vô hình được trích theo phương pháp khấu hao đường thẳng trong suốt thời gian hữu dụng ước tính của các tài sản như sau:

Nhà cửa, vật kiến trúc	6 năm
Máy móc, thiết bị	2 - 3 năm
Phương tiện vận tải	2 - 7 năm
Thiết bị văn phòng	3 - 6 năm
Phần mềm máy tính	3 - 6 năm
Tài sản vô hình khác	3 - 8 năm
Quyền sử dụng đất	46 năm

3.8 Bất động sản đầu tư

Bất động sản đầu tư được thể hiện theo nguyên giá bao gồm các chi phí giao dịch liên quan trừ đi giá trị khấu hao và hao mòn lũy kế.

Các khoản chi phí liên quan đến bất động sản đầu tư phát sinh sau ghi nhận ban đầu được hạch toán vào giá trị còn lại của bất động sản đầu tư khi Công ty có khả năng thu được các lợi ích kinh tế trong tương lai nhiều hơn mức hoạt động được đánh giá ban đầu của bất động sản đầu tư đó.

Khấu hao và hao mòn bất động sản đầu tư được trích theo phương pháp khấu hao đường thẳng trong suốt thời gian hữu dụng ước tính của các bất động sản như sau:

Nhà cửa, vật kiến trúc	24 - 45 năm
Quyền sử dụng đất có thời hạn	40 năm

Bất động sản đầu tư không còn được trình bày trong bảng cân đối kế toán riêng sau khi đã bán hoặc sau khi bất động sản đầu tư đã không còn được sử dụng và xét thấy không thu được lợi ích kinh tế trong tương lai từ việc thanh lý bất động sản đầu tư đó. Chênh lệch giữa tiền thu thuần từ việc bán tài sản với giá trị còn lại của bất động sản đầu tư được ghi nhận vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng trong kỳ thanh lý.

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

3 TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (tiếp theo)

3.9 Chi phí đi vay

Chi phí đi vay bao gồm lãi tiền vay và các chi phí khác phát sinh liên quan trực tiếp đến các khoản vay của Công ty và được hạch toán như chi phí phát sinh trong kỳ ngoại trừ các khoản được vốn hóa như theo nội dung của đoạn tiếp theo.

Chi phí đi vay liên quan trực tiếp đến việc mua sắm, xây dựng hoặc hình thành một tài sản cụ thể cần có một thời gian đủ dài để có thể đưa vào sử dụng theo mục đích định trước hoặc để bán được vốn hóa vào nguyên giá của tài sản đó.

3.10 Chi phí trả trước

Chi phí trả trước bao gồm các chi phí trả trước ngắn hạn hoặc chi phí trả trước dài hạn trên bảng cân đối kế toán riêng và được phân bổ trong khoảng thời gian trả trước của chi phí hoặc thời gian các lợi ích kinh tế tương ứng được tạo ra từ các chi phí này.

Các loại chi phí sau đây được hạch toán vào chi phí trả trước dài hạn để phân bổ dần từ 2 đến 5 năm hoặc ghi nhận phù hợp với doanh thu vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng:

- Công cụ, dụng cụ xuất dùng với giá trị lớn và được sử dụng trên một năm;
- Nhà mẫu; và
- Chi phí hoa hồng cho dự án

3.11 Các khoản đầu tư

Đầu tư vào công ty con

Các khoản đầu tư vào công ty con mà trong đó Công ty nắm quyền kiểm soát được trình bày theo phương pháp giá gốc.

Các khoản phân phối mà Công ty nhận được từ số lợi nhuận thuần lũy kế của công ty con sau ngày Công ty nắm quyền kiểm soát được ghi nhận vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng của Công ty. Các khoản phân phối khác được xem như phần thu hồi của các khoản đầu tư và được trừ vào giá trị đầu tư.

Đầu tư vào công ty liên kết

Các khoản đầu tư vào công ty liên kết mà trong đó Công ty có ảnh hưởng đáng kể được trình bày theo phương pháp giá gốc.

Các khoản phân phối từ lợi nhuận thuần lũy kế của công ty liên kết sau ngày Công ty có ảnh hưởng đáng kể được ghi nhận vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng của Công ty. Các khoản phân phối khác được xem như phần thu hồi các khoản đầu tư và được trừ vào giá trị đầu tư.

Đầu tư góp vốn vào các đơn vị khác

Các khoản đầu tư vào công ty khác được trình bày theo phương pháp giá gốc.

Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn

Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn được ghi nhận theo giá gốc. Sau ghi nhận ban đầu, các khoản đầu tư này được ghi nhận theo giá trị có thể thu hồi. Các khoản suy giảm giá trị của khoản đầu tư nếu phát sinh được hạch toán vào chi phí tài chính trong báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng và giảm trừ trực tiếp giá trị đầu tư.

Dự phòng giảm giá trị các khoản đầu tư góp vốn

Dự phòng cho việc giảm giá trị của các khoản đầu tư được lập khi có bằng chứng chắc chắn cho thấy có sự suy giảm giá trị của các khoản đầu tư này vào ngày kết thúc kỳ kế toán. Tăng hoặc giảm số dự phòng được hạch toán vào chi phí tài chính trong báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng.

3 TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (tiếp theo)

3.12 Các khoản phải trả và chi phí trích trước

Các khoản phải trả và chi phí trích trước được ghi nhận cho số tiền phải trả trong tương lai liên quan đến hàng hóa và dịch vụ đã nhận được không phụ thuộc vào việc Công ty đã nhận được hóa đơn của nhà cung cấp hay chưa.

3.13 Cổ phiếu quỹ

Các công cụ vốn chủ sở hữu được Công ty mua lại (cổ phiếu quỹ) được ghi nhận theo nguyên giá và trừ vào vốn chủ sở hữu. Công ty không ghi nhận các khoản lãi hoặc lỗ khi mua, bán, phát hành hoặc hủy các công cụ vốn chủ sở hữu của mình.

3.14 Phân chia lợi nhuận

Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp (không bao gồm các khoản lãi từ giao dịch mua giá rẻ) có thể được chia cho các cổ đông sau khi được Đại Hội đồng cổ đông phê duyệt và sau khi đã trích lập các quỹ dự phòng theo Điều lệ của Công ty và các quy định của pháp luật Việt Nam.

Công ty trích lập các quỹ dự phòng sau từ lợi nhuận thuần sau thuế thu nhập doanh nghiệp của Công ty theo đề nghị của Hội đồng Quản trị và được các cổ đông phê duyệt tại Đại Hội đồng cổ đông thường niên:

- *Quỹ đầu tư phát triển*
Quỹ này được trích lập nhằm phục vụ việc mở rộng hoạt động hoặc đầu tư chiều sâu của Công ty.
- *Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu*
Nguồn kinh phí cho hoạt động kinh doanh, dự án bao gồm ngân sách hoạt động dự kiến.
- *Quỹ khen thưởng, phúc lợi*
Quỹ này được trích lập để khen thưởng, khuyến khích vật chất, đem lại lợi ích chung và nâng cao phúc lợi cho công nhân viên, và được trình bày như một khoản phải trả trên bảng cân đối kế toán riêng.

3.15 Ghi nhận doanh thu

Doanh thu được ghi nhận khi Công ty có khả năng nhận được các lợi ích kinh tế có thể xác định được một cách chắc chắn. Doanh thu được xác định theo giá trị hợp lý của các khoản đã thu hoặc sẽ thu được sau khi trừ đi các khoản chiết khấu thương mại, giảm giá hàng bán và hàng bán bị trả lại. Các điều kiện ghi nhận cụ thể sau đây cũng phải được đáp ứng khi ghi nhận doanh thu:

Doanh thu bán biệt thự, nhà phố và căn hộ

Đối với các biệt thự, nhà phố và căn hộ mà Công ty bán sau khi đã xây dựng hoàn tất, doanh thu và giá vốn được ghi nhận khi phần lớn rủi ro và lợi ích liên quan đến biệt thự, nhà phố và căn hộ đã được chuyển giao sang người mua.

Hợp đồng xây dựng

Trường hợp hợp đồng xây dựng quy định nhà thầu được thanh toán theo giá trị khối lượng thực hiện, khi kết quả thực hiện hợp đồng xây dựng có thể được ước tính một cách đáng tin cậy và được xác nhận bởi khách hàng, thì 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 trên hóa đơn.

Các khoản tăng giảm khi thực hiện hợp đồng, các khoản tiền thưởng và các khoản thanh toán khác chỉ được tính vào doanh thu khi đã được thống nhất với khách hàng.

Khi kết quả thực hiện hợp đồng xây dựng không thể được ước tính một cách đáng tin cậy, thì doanh thu chỉ được ghi nhận tương đương với chi phí của hợp đồng đã phát sinh mà việc hoàn trả là tương đối chắc chắn. Chi phí của hợp đồng chỉ được ghi nhận là chi phí trong năm khi các chi phí này đã phát sinh.

3 TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (tiếp theo)

3.15 Ghi nhận doanh thu (tiếp theo)

Doanh thu bán lô đất và đất đã xây dựng cơ sở hạ tầng

Doanh thu bán lô đất và đất đã xây dựng cơ sở hạ tầng được xác định là tổng số tiền được nhận theo hợp đồng khi đất và đất đã xây dựng cơ sở hạ tầng được bàn giao cho khách hàng.

Doanh thu dịch vụ môi giới bất động sản và dịch vụ khác

Doanh thu được ghi nhận khi hoàn thành việc cung cấp dịch vụ.

Tiền lãi

Doanh thu được ghi nhận khi tiền lãi phát sinh trên cơ sở dồn tích (có tính đến lợi tức mà tài sản đem lại) trừ khi khả năng thu hồi tiền lãi không chắc chắn.

Cổ tức

Doanh thu được ghi nhận khi quyền được nhận khoản thanh toán cổ tức của Công ty được xác lập.

Tiền cho thuê

Thu nhập từ tiền cho thuê tài sản theo hợp đồng thuê hoạt động được hạch toán vào kết quả hoạt động kinh doanh riêng theo phương pháp đường thẳng trong suốt thời gian cho thuê.

3.16 Giá vốn hàng bán và dịch vụ cung cấp

Giá vốn hàng bán và dịch vụ cung cấp là tổng chi phí phát sinh của thành phẩm, hàng hóa, vật tư xuất bán và dịch vụ cung cấp cho khách hàng trong kỳ, được ghi nhận theo nguyên tắc phù hợp với doanh thu và nguyên tắc thận trọng.

3.17 Chi phí tài chính

Chi phí tài chính phản ánh những khoản chi phí hoạt động tài chính phát sinh trong kỳ chủ yếu bao gồm các chi phí lãi vay, chi phí phát sinh từ hoạt động đi vay và phát hành trái phiếu, khoản lỗ phát sinh khi bán ngoại tệ, lỗ tỷ giá hối đoái, chi phí mua lại trái phiếu chuyển đổi và chiết khấu thanh toán.

3.18 Chi phí bán hàng

Chi phí bán hàng phản ánh các chi phí thực tế phát sinh trong quá trình bán sản phẩm, hàng hoá, cung cấp dịch vụ, chủ yếu bao gồm các chi phí chào hàng, giới thiệu sản phẩm, quảng cáo sản phẩm và hoa hồng bán hàng.

3.19 Chi phí quản lý doanh nghiệp

Chi phí quản lý doanh nghiệp phản ánh các chi phí quản lý chung của doanh nghiệp gồm các chi phí về lương nhân viên bộ phận quản lý doanh nghiệp (tiền lương, tiền công, các khoản phụ cấp,); bảo hiểm xã hội, bảo hiểm y tế, kinh phí công đoàn, bảo hiểm thất nghiệp của nhân viên quản lý doanh nghiệp; chi phí vật liệu văn phòng, công cụ lao động, khấu hao TSCĐ dùng cho quản lý doanh nghiệp; khoản lập dự phòng phải thu khó đòi; dịch vụ mua ngoài và chi phí bằng tiền khác.

3 TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (tiếp theo)

3.20 Thuế

Thuế thu nhập hiện hành

Tài sản thuế thu nhập và thuế thu nhập phải nộp cho kỳ hiện hành và các kỳ trước được xác định bằng số tiền dự kiến được thu hồi từ hoặc phải nộp cho cơ quan thuế, dựa trên các mức thuế suất và các luật thuế có hiệu lực đến ngày kết thúc kỳ kế toán.

Thuế thu nhập hiện hành được ghi nhận vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng ngoại trừ trường hợp thuế thu nhập phát sinh liên quan đến một khoản mục được ghi thẳng vào vốn chủ sở hữu, trong trường hợp này, thuế thu nhập hiện hành cũng được ghi nhận trực tiếp vào vốn chủ sở hữu.

Công ty chỉ được bù trừ các tài sản thuế thu nhập hiện hành và thuế thu nhập hiện hành phải nộp khi Công ty có quyền hợp pháp được bù trừ giữa tài sản thuế thu nhập hiện hành với thuế thu nhập hiện hành phải nộp và Công ty dự định thanh toán thuế thu nhập hiện hành phải trả và tài sản thuế thu nhập hiện hành trên cơ sở thuần.

Thuế thu nhập hoãn lại

Thuế thu nhập hoãn lại được xác định cho các khoản chênh lệch tạm thời tại ngày kết thúc kỳ kế toán giữa cơ sở tính thuế thu nhập của các tài sản và nợ phải trả và giá trị ghi sổ của chúng cho mục đích lập báo cáo tài chính riêng.

Thuế thu nhập hoãn lại phải trả được ghi nhận cho tất cả các khoản chênh lệch tạm thời chịu thuế, ngoại trừ thuế thu nhập hoãn lại phải trả phát sinh từ ghi nhận ban đầu của một tài sản hay nợ phải trả từ một giao dịch mà giao dịch này không có ảnh hưởng đến lợi nhuận kế toán hoặc thu nhập chịu thuế (hoặc lỗ tính thuế) tại thời điểm phát sinh giao dịch.

Tài sản thuế thu nhập hoãn lại cần được ghi nhận cho tất cả các chênh lệch tạm thời được khấu trừ, giá trị được khấu trừ chuyển sang các kỳ sau của các khoản lỗ tính thuế và các khoản ưu đãi thuế chưa sử dụng, khi chắc chắn trong tương lai sẽ có thu nhập chịu thuế để sử dụng những chênh lệch tạm thời được khấu trừ, các khoản lỗ tính thuế và các ưu đãi thuế chưa sử dụng này, ngoại trừ tài sản thuế hoãn lại phát sinh từ ghi nhận ban đầu của một tài sản hoặc nợ phải trả từ một giao dịch mà giao dịch này không có ảnh hưởng đến lợi nhuận kế toán hoặc thu nhập chịu thuế (hoặc lỗ tính thuế) tại thời điểm phát sinh giao dịch.

Giá trị ghi sổ của tài sản thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại phải được xem xét lại vào ngày kết thúc kỳ kế toán và phải giảm giá trị ghi sổ của tài sản thuế thu nhập hoãn lại đến mức bảo đảm chắc chắn có đủ thu nhập chịu thuế cho phép lợi ích của một phần hoặc toàn bộ tài sản thuế thu nhập hoãn lại được sử dụng. Các tài sản thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại chưa được ghi nhận trước đây được xem xét lại vào ngày kết thúc kỳ kế toán và được ghi nhận khi chắc chắn có đủ thu nhập chịu thuế trong tương lai để có thể sử dụng các tài sản thuế thu nhập hoãn lại chưa ghi nhận này.

Tài sản thuế thu nhập hoãn lại và thuế thu nhập hoãn lại phải trả được xác định theo thuế suất dự tính sẽ áp dụng cho kỳ kế toán khi tài sản được thu hồi hay nợ phải trả được thanh toán, dựa trên các mức thuế suất và luật thuế có hiệu lực vào ngày kết thúc kỳ kế toán.

Thuế thu nhập hoãn lại được ghi nhận vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng ngoại trừ trường hợp thuế thu nhập phát sinh liên quan đến một khoản mục được ghi thẳng vào vốn chủ sở hữu, trong trường hợp này, thuế thu nhập hoãn lại cũng được ghi nhận trực tiếp vào vốn chủ sở hữu.

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

3 TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (tiếp theo)**3.21 Các bên liên quan**

Các bên được coi là bên liên quan của Công ty nếu một bên có khả năng, trực tiếp hoặc gián tiếp, kiểm soát bên kia hoặc gây ảnh hưởng đáng kể tới bên kia trong việc ra các quyết định tài chính và hoạt động, hoặc khi Công ty và bên kia cùng chịu sự kiểm soát chung hoặc ảnh hưởng đáng kể chung. Các bên liên quan có thể là các công ty hoặc các cá nhân bao gồm các thành viên mật thiết trong gia đình của họ.

4 TIỀN VÀ CÁC KHOẢN TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN

	31/12/2024 VND	31/12/2023 VND
Tiền mặt	143.563.184	94.833.000
Tiền gửi ngân hàng	104.789.145.083	31.215.305.443
Các khoản tương đương tiền (*)	22.873.522.221	64.721.870.474
TỔNG CỘNG	127.806.230.488	96.032.008.917

(*) Các khoản tương đương tiền thể hiện các khoản tiền gửi ngắn hạn tại các ngân hàng thương mại có kỳ hạn gốc không quá ba (3) tháng và hưởng lãi suất từ 1,6% đến 3,7%/năm (Tại ngày 31 tháng 12 năm 2023: từ 3,5%/năm đến 5,0%/năm).

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2024, một số khoản tương đương tiền đã được thế chấp để đảm bảo cho khoản vay tại các ngân hàng thương mại (Thuyết minh số 23.1 và 23.2).

5 ĐẦU TƯ NẮM GIỮ ĐẾN NGÀY ĐÁO HẠN NGẮN HẠN

Số dư này thể hiện các khoản tiền gửi có kỳ hạn gốc trên ba (3) tháng và kỳ hạn còn lại từ trên ba (3) tháng đến mười hai (12) tháng tại các ngân hàng thương mại và hưởng lãi suất dao động từ 4,2% đến 5,1%/năm (Tại ngày 31 tháng 12 năm 2023: từ 5,1% đến 8,2%/năm).

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2024, một phần các khoản tiền gửi có kỳ hạn này được dùng làm tài sản đảm bảo cho các khoản vay tại các ngân hàng (Thuyết minh số 23.1 và 23.2).

6 PHẢI THU NGẮN HẠN CỦA KHÁCH HÀNG

	31/12/2024 VND	31/12/2023 VND
Phải thu các bên khác	116.305.036.920	129.466.959.664
- Công ty TNHH MTV Dịch Vụ Công Ích Quận 4	23.909.892.689	23.909.892.689
- Khác (*)	92.395.144.231	105.557.066.975
Phải thu các bên liên quan (Thuyết minh số 31)	112.384.033.325	310.508.801.086
TỔNG CỘNG	228.689.070.245	439.975.760.750
Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	(7.715.093.571)	(19.020.751.496)
GIÁ TRỊ THUẬN	220.973.976.674	420.955.009.254

(*) Số dư này chủ yếu thể hiện các khoản phải thu tương ứng với đợt thanh toán cuối cùng của các hợp đồng mua bán bất động sản chưa bàn giao Giấy Chứng nhận quyền sử dụng đất và quyền sở hữu nhà ở.

7 TRẢ TRƯỚC CHO NGƯỜI BÁN

	31/12/2024 VND	31/12/2023 VND
Ngắn hạn	391.562.390.855	812.146.678.135
Trả trước cho người bán	307.233.968.643	398.859.708.664
- Công ty TNHH Đầu Tư Sabeco Hiệp Phúc	-	227.355.785.711
- Công ty CP Nội thất 68 (**)	260.738.181.800	52.978.181.800
- Khác	46.495.786.843	118.525.741.153
Trả trước cho các bên liên quan (Thuyết minh số 31)	84.328.422.212	413.286.969.471
Dài hạn	242.386.417.634	
- Công ty TNHH Đầu Tư Sabeco Hiệp Phúc (*)	227.355.785.711	-
- Công ty Cổ Phần Đầu Tư Và Phát Triển Hải Đăng	15.030.631.923	-
TỔNG CỘNG	633.948.808.489	812.146.678.135

(*) Số dư này thể hiện khoản ứng trước theo các Thỏa thuận Nguyên tắc để mua sản phẩm hình thành trong tương lai đối với 74% tổng số lượng sản phẩm của dự án Charmington Iris tọa lạc tại số 76 Đường Tôn Thất Thuyết, Phường 16, Quận 4, Thành phố Hồ Chí Minh.

(**) Số dư này thể hiện khoản ứng trước theo:

- Hợp đồng hứa chuyển nhượng, hứa nhận chuyển nhượng vốn góp 49% vốn điều lệ tại Công ty TNHH Đầu tư Kinh doanh An Việt;
- Hợp đồng dịch vụ tổ chức sự kiện bán hàng sản phẩm Nhà phố thương mại thuộc dự án Khu phức hợp Vịnh Đầm tọa lạc tại Tổ 11, Ấp Suối Lớn, Xã Dương Tơ, Thành phố Phú Quốc, tỉnh Kiên Giang.

8 PHẢI THU VÉ CHO VAY NGẮN HẠN

	31/12/2024 VND	31/12/2023 VND
Cho vay bên liên quan (Thuyết minh số 31)	748.019.712.000	71.166.000.000
Cho vay bên khác	614.634.194.445	300.846.494.445
- Công ty Cổ phần Nội Thất 68	-	57.135.800.000
- Công ty Cổ phần Đầu Tư Phát Triển Tân Sơn Nhất	50.275.000.000	62.185.000.000
- Công ty TNHH Đầu Tư Kinh Doanh An Việt	384.833.500.000	2.000.000.000
- Công ty Cổ phần Thực Phẩm CJ Cầu Tre	156.000.000.000	156.000.000.000
- Khác	23.525.694.445	23.525.694.445
TỔNG CỘNG	1.362.653.906.445	372.012.494.445

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2024, các khoản cho vay có mức lãi suất dao động từ 8,5%/năm đến 12%/năm (Tại ngày 31 tháng 12 năm 2023: từ 10,0%/năm đến 14,6%/năm).

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2024, một phần khoản cho vay bên liên quan được đảm bảo bằng cổ phần Công ty Cổ phần Đầu Tư Phát Triển Tân Sơn Nhất.

9 CÁC KHOẢN PHẢI THU KHÁC

	31/12/2024 VND	31/12/2023 VND
Ngắn hạn	399.663.074.112	767.574.892.853
Phải thu lãi tiền gửi, lãi cho vay	196.816.435.828	372.545.980.419
Phải thu lãi hợp tác kinh doanh	-	122.949.704.477
Phải thu cổ tức, lợi nhuận được chia	12.663.619.640	102.020.247.879
Phải thu ủy thác đầu tư	38.603.753.916	84.493.391.551
Phải thu từ góp vốn hợp tác kinh doanh	35.971.173.667	24.728.173.667
Đặt cọc, ký quỹ, ký cược	176.400.000	294.400.000
Tạm ứng cho nhân viên	38.313.905.832	21.532.528.952
Khác	77.117.785.229	39.010.465.908
Dài hạn	1.512.859.086.772	611.820.816.858
Phải thu từ góp vốn hợp tác kinh doanh (i)	1.307.764.584.961	555.481.847.398
Đặt cọc để thực hiện dự án (ii)	42.000.000.000	42.000.000.000
Đặt cọc, ký quỹ, ký cược	163.094.501.811	14.338.969.460
TỔNG CỘNG	1.912.522.160.884	1.379.395.709.711
Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	(4.604.229.924)	(3.577.408.006)
GIÁ TRỊ THUẦN	1.907.917.930.960	1.375.818.301.705
<i>Trong đó:</i>		
<i>Phải thu các bên liên quan (Thuyết minh số 31)</i>	1.463.692.112.815	1.006.481.966.951
<i>Phải thu các bên khác</i>	448.830.048.069	372.913.742.760

(i) Số dư này chủ yếu thể hiện các khoản đầu tư theo Hợp đồng hợp tác kinh doanh với Công ty Cổ phần Toàn Hải Vân để phát triển dự án Khu phức hợp Vịnh Đầm tại Tổ 11, Ấp Suối Lớn, Xã Dương Tơ, Huyện Phú Quốc, Tỉnh Kiên Giang và Công ty Cổ phần Thương mại Nguyễn Kim Đà Nẵng về phát triển dự án Trung tâm Cao ốc Phức hợp Nguyễn Kim tại 46 Điện Biên Phủ, Quận Thanh Khê, Thành phố Đà Nẵng.

(ii) Số dư này thể hiện khoản đặt cọc theo Hợp đồng hợp tác kinh doanh với Công ty Cổ phần Đầu Tư và Vận Tải Việt Nam trong năm 2012 để thực hiện dự án Charmington La Pointe trên quy mô diện tích 5.055,1 m² tại Quận 10, TP. Hồ Chí Minh.

10 HÀNG TỒN KHO VÀ TÀI SẢN DỜ DANG DÀI HẠN**10.1 Hàng tồn kho**

	31/12/2024 VND	31/12/2023 VND
Bất động sản dở dang (*)	874.703.735.838	1.291.892.101.333
Hàng hóa bất động sản (*)	1.076.165.963.014	845.649.296.423
Dịch vụ đang cung cấp dở dang	115.153.608.991	16.811.849.328
Khác	980.414.648	980.414.648
TỔNG CỘNG	2.067.003.722.491	2.155.333.661.732
Dự phòng giảm giá hàng tồn kho	(980.414.648)	(980.414.648)
GIÁ TRỊ THUẬN	2.066.023.307.843	2.154.353.247.084

(*) Quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với các dự án được dùng làm tài sản thế chấp cho các khoản vay dài hạn ngân hàng (*Thuyết minh số 23.2*).

10.2 Tài sản dở dang dài hạn

	31/12/2024 VND	31/12/2023 VND
Chi phí sản xuất kinh doanh dài hạn	14.242.923.404	-
TỔNG CỘNG	14.242.923.404	-

11 CHI PHÍ TRẢ TRƯỚC

	31/12/2024 VND	31/12/2023 VND
Ngắn hạn	12.054.729.598	6.864.169.107
Chi phí môi giới	-	4.779.400.003
Công cụ, dụng cụ	841.131.598	961.298.817
Khác	11.213.598.000	1.123.470.287
Dài hạn	482.059.295.144	428.989.238.891
Chi phí môi giới, nhà mẫu	378.133.162.503	354.287.825.047
Chi phí thuê đất, mặt bằng	99.682.213.697	68.606.217.571
Công cụ, dụng cụ	4.243.918.944	6.095.196.273
TỔNG CỘNG	494.114.024.742	435.853.407.998

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐỊA ỐC SÀI GÒN THƯƠNG TÍN

Mẫu số B 09a – DN

12 TÀI SẢN CÓ ĐỊNH HỮU HÌNH

	Máy móc thiết bị VND	Phương tiện vận tải VND	Thiết bị văn phòng VND	Tổng cộng VND
Nguyên giá				
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2023	525.124.990	-	11.580.291.834	12.105.416.824
Mua trong kỳ	-	-	54.000.000	54.000.000
Chuyển từ thuê tài chính	-	2.426.950.909	-	2.426.950.909
Thanh lý trong kỳ	(37.960.000)	(1.262.300.000)	(974.890.979)	(2.275.150.979)
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2024	487.164.990	1.164.650.909	10.659.400.855	12.311.216.754
Trong đó:				
Đã khấu hao hết	487.164.990	-	10.194.694.855	10.681.859.845
Khấu hao lũy kế				
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2023	(525.124.990)	-	(11.245.871.179)	(11.770.996.169)
Khấu hao trong kỳ	-	(256.542.987)	(132.171.908)	(388.714.895)
Chuyển từ thuê tài chính	-	(939.580.109)	-	(939.580.109)
Thanh lý trong kỳ	-	586.067.857	997.093.402	1.583.161.259
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2024	(525.124.990)	(610.055.239)	(10.380.949.685)	(11.516.129.914)
Giá trị còn lại				
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2023	-	-	334.420.655	334.420.655
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2024	(37.960.000)	554.595.670	278.451.170	796.086.840

13 TÀI SẢN CÓ ĐỊNH THUÊ TÀI CHÍNH

Phương tiện vận tải
VND**Nguyên giá**

Vào ngày 31 tháng 12 năm 2023

4.963.043.637

Chuyển sang TSCĐ hữu hình

(2.426.950.909)

Vào ngày 31 tháng 12 năm 2024

2.536.092.728**Khấu hao lũy kế**

Vào ngày 31 tháng 12 năm 2023

(1.603.794.869)

Khấu hao trong kỳ

(362.298.960)

Chuyển sang TSCĐ hữu hình

939.580.109

Vào ngày 31 tháng 12 năm 2024

(1.026.513.720)**Giá trị còn lại**

Vào ngày 31 tháng 12 năm 2023

3.359.248.768

Vào ngày 31 tháng 12 năm 2024

1.509.579.008

14 TÀI SẢN CÓ ĐỊNH VÔ HÌNH

	Quyền sử dụng đất	Phần mềm máy tính	Tổng cộng
	VND	VND	VND
Nguyên giá			
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2023	90.175.781.818	20.731.835.147	110.907.616.965
Mua trong kỳ	-	93.900.000	93.900.000
Giảm do điều chỉnh giá trị	-	(86.962.500)	(86.962.500)
Thanh lý trong kỳ	(90.175.781.818)	-	(90.175.781.818)
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2024	-	20.738.772.647	20.738.772.647
<i>Trong đó:</i>			
<i>Đã hao mòn hết</i>	-	1.046.887.000	1.046.887.000
Hao mòn lũy kế			
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2023	-	(10.963.023.559)	(10.963.023.559)
Hao mòn trong kỳ	-	(2.647.636.340)	(2.647.636.340)
Thanh lý trong kỳ	-	-	-
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2024	-	(13.610.659.899)	(13.610.659.899)
Giá trị còn lại			
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2023	90.175.781.818	9.768.811.588	99.944.593.406
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2024	-	7.128.112.748	7.128.112.748
<i>Trong đó:</i>			
<i>Tài sản sử dụng để thế chấp (Thuyết minh số 23)</i>	-	-	-

15 BẤT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ

	Nhà cửa, vật kiến trúc VND
Nguyên giá	
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2023	714.638.757.004
Thanh lý, nhượng bán	(16.518.558.367)
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2024	698.120.198.637
Khấu hao lũy kế	
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2023	(114.770.611.813)
Khấu hao trong kỳ	(27.514.106.493)
Thanh lý, nhượng bán	5.712.668.093
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2024	(136.572.050.213)
Giá trị còn lại	
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2023	599.868.145.191
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2024	561.548.148.424

16 ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH DÀI HẠN

	31/12/2024 VND	31/12/2023 VND
Đầu tư vào công ty con (<i>Thuyết minh số 16.1</i>)	2.536.007.183.643	2.568.352.183.643
Đầu tư vào công ty liên kết (<i>Thuyết minh số 16.2</i>)	-	1.000.000.000
Đầu tư dài hạn khác (<i>Thuyết minh số 16.3</i>)	855.955.536.584	452.648.450.491
Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn (<i>Thuyết minh số 16.4</i>)	-	5.000.000.000
TỔNG CỘNG	3.391.962.720.227	3.027.000.634.134
Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn	(35.496.328.041)	(39.311.319.759)
GIÁ TRỊ THUẬN	3.356.466.392.186	2.987.689.314.375

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐỊA ỐC SÀI GÒN THƯƠNG TÍN

Mẫu số B 09a – DN

16 ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH DÀI HẠN (tiếp theo)

16.1 Đầu tư vào công ty con

STT	Tên công ty	31/12/2024		31/12/2023			
		Tỷ lệ sở hữu %	Giá gốc VND	Dự phòng VND	Tỷ lệ sở hữu %	Giá gốc VND	Dự phòng VND
1	Công ty TNHH MTV Kinh Doanh Dịch Vụ Địa Ốc Sài Gòn Thương Tín	100,00	70.000.000.000	-	100,00	70.000.000.000	-
2	Công ty TNHH Dịch Vụ Quản Lý Bất Động Sản Sài Gòn Thương Tín	94,44	85.000.000.000	-	94,44	85.000.000.000	-
3	Công ty Cổ phần Đầu Tư Phát Triển Bất Động Sản Đông Sài Gòn	99,89	234.112.145.583	(13.411.818.893)	99,89	234.112.145.583	(9.513.442.765)
4	Công ty Cổ phần Thương Tín Tàu Cuốc	82,07	261.645.224.000	-	92,20	293.940.224.000	-
5	Công ty Cổ phần Mai Lan	65,20	105.534.512.410	-	65,20	105.534.512.410	-
6	Công ty TNHH Thương Tín - CJ Cầu Tre	74,00	444.000.000.000	-	74,00	444.000.000.000	-
7	Công ty Cổ phần Đầu Tư Kinh Doanh Bất Động Sản Hưng Anh Năm	95,00	680.940.335.000	(15.685.855.982)	95,00	680.940.335.000	(16.347.314.441)
8	Công ty Cổ phần Thương Mại Nguyễn Kim Đà Nẵng	94,68	640.031.966.650	(6.211.346.567)	94,68	640.031.966.650	(10.389.852.315)
9	Công ty TNHH MTV TTC Land Retail Management	100,00	1.300.000.000	-	100,00	1.300.000.000	-
10	Công ty TNHH MTV Đầu Tư Bất Động Sản TTC Land Phú Quốc	-	-	-	100,00	50.000.000	(47.027.016)
11	Công ty Cổ phần Đầu Tư Bất Động Sản TTC Land Hưng Điền	61,00	13.443.000.000	(172.355.015)	61,00	13.443.000.000	(113.872.317)
			<u>2.536.007.183.643</u>	<u>(35.481.376.457)</u>		<u>2.568.352.183.643</u>	<u>(36.411.508.854)</u>

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐỊA ỐC SÀI GÒN THƯƠNG TÍN

Mẫu số B 09a – DN

16 ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH DÀI HẠN (tiếp theo)

16.2 Đầu tư vào công ty liên kết

Tên công ty	31/12/2024			31/12/2023		
	Tỷ lệ sở hữu %	Giá gốc VND	Dự phòng VND	Tỷ lệ sở hữu %	Giá gốc VND	Dự phòng VND
Công ty Cổ phần Đầu Tư SVG ⁽ⁱ⁾	-	-	-	50,00	1.000.000.000	(811.000.642)
		<u>-</u>	<u>-</u>		<u>1.000.000.000</u>	<u>(811.000.642)</u>

(i) Tại ngày 31 tháng 12 năm 2024 Công ty đã thoái vốn khoản đầu tư này do đó Công ty Cổ phần Đầu tư SVG không còn là công ty liên kết.

(ii) Công ty TNHH MTV Đầu Tư Bất Động Sản TTC Land Phú Quốc đã hoàn tất thủ tục giải thể ngày 28/08/2024.

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐỊA ỐC SÀI GÒN THƯƠNG TÍN

Mẫu số B 09a – DN

16 ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH DÀI HẠN (tiếp theo)

16.3 Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác

Chi tiết các khoản đầu tư góp vốn vào đơn vị khác như sau:

STT	Tên công ty	31/12/2024		31/12/2023			
		Tỷ lệ sở hữu %	Giá gốc VND	Dự phòng VND	Tỷ lệ sở hữu %	Giá gốc VND	Dự phòng VND
1	Công ty Cổ phần Đầu Tư Xây Dựng Hùng Anh	0,62	14.951.584	(14.951.584)	0,62	14.951.584	-
2	Công ty Cổ phần Khu Công Nghiệp Thành Thành Công	-	-	-	3,69	123.186.700.000	-
3	Công ty Cổ phần Thương Mại và Xây Dựng Phước Tân	11,33	177.333.985.000	-	19,88	311.215.800.000	-
4	Công ty Cổ phần May Tiến Phát	-	-	-	4,00	18.230.998.907	(2.088.810.263)
5	Công ty Cổ phần Toàn Hải Vân	10,05	678.606.600.000	-	-	-	-
			<u>855.955.536.584</u>	<u>(14.951.584)</u>		<u>452.648.450.491</u>	<u>(2.088.810.263)</u>

Giá trị hợp lý các khoản đầu tư này chưa được đánh giá và xác định một cách chính thức tại ngày 31 tháng 12 năm 2024 do chưa thu thập được đầy đủ thông tin thị trường. Tuy nhiên, dựa vào tình hình hoạt động hiện tại của các công ty này, Ban Tổng Giám đốc Công ty tin tưởng rằng giá trị hợp lý lớn hơn giá trị ghi sổ của khoản đầu tư này.

17 PHẢI TRẢ NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN

	31/12/2024 VND	31/12/2023 VND
Phải trả các bên khác	159.684.380.733	123.793.220.943
- Công ty TNHH Xây Dựng Thương Mại Thuận Việt	22.416.358.760	26.416.358.760
- Công ty Cổ phần Đầu Tư Vận Tải Việt Nam	11.051.747.309	36.656.918.496
- Công ty TNHH Đầu Tư Xây Dựng Unicons	47.093.792.405	-
- Công ty TNHH Sản Xuất Căn Nhon Hoà	19.751.132.473	15.292.674.275
- Khác	59.371.349.786	45.427.269.412
Phải trả các bên liên quan (Thuyết minh số 31)	152.717.746.378	71.053.010.488
TỔNG CỘNG	312.402.127.111	194.846.231.431

18 NGƯỜI MUA TRẢ TIỀN TRƯỚC NGẮN HẠN

	31/12/2024 VND	31/12/2023 VND
Các bên khác	350.044.638.733	385.509.060.152
- Công Ty Cổ phần Xây Dựng Và Kết Cấu Thép Đại Tín	57.000.000.000	57.000.000.000
- Công ty Cổ phần Nội thất 68	142.720.245.715	-
- Khác (i)	150.324.393.018	328.509.060.152
Các bên liên quan (Thuyết minh số 31)	459.033.449.797	143.633.449.797
TỔNG CỘNG	809.078.088.530	529.142.509.949

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

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐỊA ỐC SÀI GÒN THƯƠNG TÍN

Mẫu số B 09a – DN

19 THUẾ VÀ CÁC KHOẢN PHẢI NỢ/PHẢI THU NHÀ NƯỚC

	Tại ngày 01/01/2024 VND	Phát sinh trong kỳ VND	Thanh toán/cán trừ trong kỳ VND	Tại ngày 31/12/2024 VND
Phải nộp				
Thuế thu nhập doanh nghiệp	534.912.751	15.013.553.557	(954.248.041)	14.594.218.267
Thuế giá trị gia tăng	1.213.949.060	29.302.548.381	(29.033.555.746)	1.482.941.695
Thuế thu nhập cá nhân	3.716.575.796	8.691.818.690	(10.888.667.241)	1.519.727.245
Thuế, phí và lệ phí khác	29.425.139	2.486.167.255	(2.442.820.977)	72.771.417
TỔNG CỘNG	5.494.862.746	55.494.087.883	(43.319.292.005)	17.669.658.624
Phải thu				
Thuế giá trị gia tăng được khấu trừ	108.179.476.029	20.341.085.386	(40.945.633.436)	87.574.927.979
TỔNG CỘNG	108.179.476.029	20.341.085.386	(40.945.633.436)	87.574.927.979

20 CHI PHÍ PHẢI TRẢ

	31/12/2024 VND	31/12/2023 VND
Ngắn hạn	317.629.757.437	328.429.689.459
Chi phí xây dựng dự án	236.881.726.284	242.872.822.466
Chi phí lãi vay	42.779.948.045	47.326.020.290
Khác	37.968.083.108	38.230.846.703
Dài hạn	86.016.987.675	86.016.987.675
Chi phí thuê đất và chia lợi nhuận cố định (*)	86.016.987.675	86.016.987.675
TỔNG CỘNG	403.646.745.112	414.446.677.134

(*) Số dư này thể hiện khoản trích trước chi phí thuê đất và lợi nhuận cố định theo HĐHTKD với Công ty Cổ phần Đầu Tư và Vận Tải Việt Nam liên quan đến phần dự án Charmington La Pointe đã hoàn thành và đưa vào cho thuê.

21 DOANH THU CHƯA THỰC HIỆN

Số dư này thể hiện khoản tiền cho thuê nhận trước từ việc cho thuê các bất động sản đầu tư của Công ty.

22 PHẢI TRẢ KHÁC

	31/12/2024 VND	31/12/2023 VND
Ngắn hạn	705.926.202.803	719.320.204.977
Tiền đặt cọc nhận từ khách hàng để mua căn hộ	447.431.465.994	460.403.087.732
Phải trả về chuyển nhượng cổ phần	-	10.198.197.796
Quỹ bảo trì chung cư	25.848.106.963	28.468.986.689
Nhận đặt cọc, ký cược, ký quỹ	26.297.363.150	26.155.075.350
Cổ tức, lãi vay phải trả	49.619.646.610	32.717.898.298
Nhận góp vốn hợp tác kinh doanh	3.707.395.000	3.707.395.000
Khác	153.022.225.086	157.669.564.112
Dài hạn	58.644.109.794	73.838.464.176
Nhận góp vốn hợp tác kinh doanh	-	25.223.000.000
Nhận đặt cọc, ký cược, ký quỹ	58.644.109.794	48.615.464.176
TỔNG CỘNG	764.570.312.597	793.158.669.153
<i>Trong đó:</i>		
<i>Phải trả các bên khác</i>	<i>503.233.050.083</i>	<i>555.183.794.518</i>
<i>Phải trả các bên liên quan (Thuyết minh số 31)</i>	<i>261.337.262.514</i>	<i>237.974.874.635</i>

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐỊA ỐC SÀI GÒN THƯƠNG TÍN

Mẫu số B 09a – DN

23 VAY VÀ NỢ THUẾ TÀI CHÍNH

	Tại ngày 01/01/2024 VND	Tăng trong năm VND	Giảm trong năm VND	Vay và nợ dài hạn đến hạn trả VND	Tại ngày 31/12/2024 VND
Ngắn hạn	1.466.658.658.903	2.186.155.178.231	(2.680.150.503.199)	570.434.988.915	1.543.098.322.850
Vay cá nhân và tổ chức (Thuyết minh số 23.3)	815.343.426.287	1.770.625.183.209	(1.547.538.787.871)	-	1.038.429.821.625
Vay ngắn hạn ngân hàng (Thuyết minh số 23.1)	274.375.077.802	415.529.995.022	(461.279.041.514)	-	228.626.031.310
Vay dài hạn ngân hàng đến hạn trả (Thuyết minh số 23.2)	376.074.465.999	-	(670.466.984.999)	570.270.455.600	275.877.936.600
Nợ thuế tài chính dài hạn đến hạn trả (Thuyết minh số 23.4)	865.688.815	-	(865.688.815)	164.533.315	164.533.315
Dài hạn	972.459.066.459	978.933.731.178	35.465.021.620	(570.434.988.915)	1.416.422.830.342
Vay dài hạn ngân hàng (Thuyết minh số 23.2)	972.294.533.144	160.398.752.798	-	(570.270.455.600)	562.422.830.342
Vay dài hạn cá nhân và tổ chức (Thuyết minh số 23.3)	-	4.000.000.000	-	-	4.000.000.000
Phát hành trái phiếu (Thuyết minh số 23.5)	-	850.000.000.000	-	-	850.000.000.000
Chi phí phát hành trái phiếu	-	(35.465.021.620)	35.465.021.620	-	-
Nợ thuế tài chính dài hạn (Thuyết minh số 23.4)	164.533.315	-	-	(164.533.315)	-
	2.439.117.725.362	3.165.088.909.409	(2.644.685.481.579)	-	2.959.521.153.192
Trong đó:					
Vay từ bên khác	2.057.596.225.362				2.486.433.458.409
Vay từ bên liên quan (Thuyết minh số 31)	381.521.500.000				473.087.694.783

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐỊA ỐC SÀI GÒN THƯƠNG TÍN

Mẫu số B 09a – DN

23 VAY VÀ NỢ THUẾ TÀI CHÍNH (tiếp theo)

23.1 Vay ngắn hạn ngân hàng

Chi tiết các khoản vay ngắn hạn tại các ngân hàng thương mại được trình bày như sau:

Bên cho vay	31/12/2024 VND	Ngày đáo hạn	Hình thức đảm bảo
Ngân hàng Thương Mại Cổ phần Đầu Tư và Phát Triển Việt Nam	198.401.638.562	Từ tháng 01 năm 2025 đến tháng 12 năm 2025	(1) Tiền gửi có kỳ hạn tại ngân hàng; (2) Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại Quận Tân Phú, TP.Hồ Chí Minh; (3) Thừa đất tại ấp Long Yên, xã Long Thành Nam, H. Hòa Thành, tỉnh Tây Ninh thuộc sở hữu của bên thứ ba; (4) Thừa đất tại ấp Suối Lớn, xã Dương Tơ, TP. Phú Quốc, tỉnh Kiên Giang, thuộc sở hữu của bên thứ ba.
Ngân hàng Thương Mại Cổ phần Công Thương Việt Nam	23.927.234.267	Từ tháng 03 năm 2025 đến tháng 06 năm 2025	Quyền sử dụng đất và nhà kho kết hợp nhà xưởng trên đất tại Huyện Cần Giuộc, Tỉnh Long An thuộc sở hữu của bên thứ ba.
Ngân hàng Thương Mại Cổ phần Nam Á	3.373.440.971	Tháng 06 năm 2025	(1) Quyền tài sản phát sinh từ Hợp đồng cho thuê kho; (2) Quyền và lợi ích được hưởng từ việc bồi thường, giải phóng mặt bằng để thực hiện dự án tại Quận 5, TP.Hồ Chí Minh.
Ngân hàng Thương Mại Cổ phần Phát Triển Thành phố Hồ Chí Minh	2.923.717.510	Tháng 01 năm 2025	(1) Thừa đất tại Quận 7, TP.Hồ Chí Minh thuộc sở hữu của bên thứ ba; (2) Một số cổ phần thuộc sở hữu của bên thứ ba.
	228.626.031.310		

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2024, các khoản vay ngắn hạn tại các ngân hàng thương mại có mức lãi suất dao động từ 4,5%/năm đến 9,5%/năm (Tại ngày 31 tháng 12 năm 2023: 5,05%/năm đến 11,6%/năm).

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐỊA ỐC SÀI GÒN THƯƠNG TÍN

Mẫu số B 09a – DN

23 VAY VÀ NỢ THUẾ TÀI CHÍNH (tiếp theo)

23.2 Vay dài hạn ngân hàng

Chi tiết các khoản vay dài hạn tại các ngân hàng thương mại được trình bày như sau:

<i>Bên cho vay</i>	<i>31/12/2024</i>	<i>Ngày đáo hạn</i>	<i>Hình thức đảm bảo</i>
	<i>VND</i>		
Ngân hàng Thương Mại Cổ phần Nam Á	91.607.000.000	Tháng 9 năm 2031	(1) Quyền tài sản phát sinh từ Hợp đồng cho thuê kho; (2) Quyền và lợi ích được hưởng từ việc bồi thường, giải phóng mặt bằng để thực hiện dự án tại Quận 5, TP.Hồ Chí Minh.
Ngân hàng Thương Mại Cổ phần Phương Đông	746.693.766.942	Từ tháng 6 năm 2027 đến tháng 10 năm 2030	(1) Tiền gửi có kỳ hạn tại ngân hàng; Trung tâm Thương mại TTC Plaza Đức Trọng; (2) Quyền tài sản phát sinh từ Hợp đồng thuê đất tại Dự án (3) Một số cổ phần thuộc sở hữu của bên thứ ba. (4) Quyền tài sản phát sinh từ hợp đồng mua bán công trình xây dựng thuộc dự án tại Thành phố Phú Quốc, tỉnh Kiên Giang.
Trong đó:	838.300.766.942		
<i>Vay dài hạn</i>	<i>562.422.830.342</i>		
<i>Vay dài hạn đến hạn trả</i>	<i>275.877.936.600</i>		

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2024, các khoản vay dài hạn tại các ngân hàng thương mại có mức lãi suất dao động từ 10,2%/năm đến 11,9%/năm (Tại ngày 31 tháng 12 năm 2023: từ 11,4%/năm đến 13,0%/năm).

23 VAY VÀ NỢ THUẾ TÀI CHÍNH (tiếp theo)**23.3 Vay từ cá nhân và tổ chức**

Chi tiết vay từ các cá nhân và tổ chức được trình bày như sau:

	31/12/2024 VND	31/12/2023 VND
Vay ngắn hạn từ cá nhân	443.646.202.497	445.488.426.287
Vay ngắn hạn từ tổ chức	594.783.619.128	369.855.000.000
<i>Công ty TNHH Dịch Vụ Quản Lý Bất Động Sản Sài Gòn Thương Tín</i>	-	8.500.000.000
<i>Công ty Cổ phần Đầu Tư Phát Triển Bất Động Sản Đông Sài Gòn</i>	23.127.000.000	33.230.000.000
<i>Công ty TNHH MTV TTC Land Retail Management</i>	-	425.000.000
<i>Công ty Cổ phần Đầu Tư Thành Thành Công</i>	22.280.000.000	272.700.000.000
<i>Công ty Cổ phần Khu Công Nghiệp Thành Thành Công</i>	163.857.386.180	50.000.000.000
<i>Công ty Cổ phần Khai Thác và Quản Lý Khu Công Nghiệp Đặng Huỳnh</i>	226.335.000.000	-
<i>Công ty Cổ phần Thành Thành Nam</i>	-	5.000.000.000
<i>Công ty Cổ phần Đầu Tư Hạ Tầng Cụm Công Nghiệp Tân Hội</i>	11.560.000.000	-
<i>Công ty Cổ phần Mai Lan</i>	9.261.808.603	-
<i>Công ty TNHH MTV TM DV Tổng Kho Thành Quốc Khác</i>	130.887.000.000 7.475.424.345	- -
	<u>1.038.429.821.625</u>	<u>815.343.426.287</u>
Vay dài hạn từ tổ chức	4.000.000.000	-
<i>Viện nghiên cứu và đào tạo quốc tế TTC</i>	4.000.000.000	-
	<u>4.000.000.000</u>	<u>-</u>

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2024, các khoản vay tín chấp từ các cá nhân và tổ chức có mức lãi suất dao động từ 7,5%/năm đến 12,0%/năm (Tại ngày 31 tháng 12 năm 2023: từ 8,0%/năm đến 13,0%/năm).

23.4 Nợ thuê tài chính

Chi tiết các khoản vay nợ thuê tài chính từ Công ty TNHH MTV Cho Thuê Tài Chính Ngân Hàng TMCP Ngoại Thương Việt Nam - CN Thành phố Hồ Chí Minh để mua tài sản cố định được trình bày như sau:

	31/12/2024 VND	Ngày đáo hạn	Lãi suất %/năm	Mục đích
Khoản 1	164.533.315	Tháng 3 năm 2025	9,7	Mua tài sản cố định
	<u>164.533.315</u>			
Trong đó:				
<i>Nợ dài hạn đến hạn trả</i>	164.533.315			
<i>Nợ dài hạn</i>	-			

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐỊA ỐC SÀI GÒN THƯƠNG TÍN

Mẫu số B 09a – DN

23.5 Trái phiếu dài hạn

Chi tiết các khoản trái phiếu được trình bày như sau:

<i>Tổ chức phát hành</i>	<i>31/12/2024</i>	<i>Ngày đáo hạn</i>	<i>Lãi suất</i>	<i>Mục đích</i>	<i>Hình thức đảm bảo</i>
<i>bảo lãnh</i>	<i>VND</i>	<i>hạn</i>	<i>%/năm</i>		
Ngân hàng Thương mại Cổ phần Phương Đông	850.000.000.000	Tháng 12 năm 2029	Năm 1: 8,5 Từ năm thứ 2 thả nổi theo ngân hàng	Đầu tư vào một phần Dự án Khu phức hợp Vịnh Đầm là Khu resort nghỉ dưỡng A4-1 và Đất phức hợp dịch vụ du lịch - lưu trú B1-9 thuộc Dự án Khu phức hợp Vịnh Đầm tại địa điểm xã Dương Tơ và phường An Thới, thành phố Phú Quốc, tỉnh Kiên Giang	Quyền sử dụng đất thuộc dự án Khu phức hợp Vịnh Đầm, xã Dương Tơ, Phường An Thới, TP. Phú Quốc tỉnh Kiên Giang

850.000.000.000

Trong đó:

Trái phiếu dài hạn đến hạn trả

Trái phiếu dài hạn 850.000.000.000

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐỊA ỐC SÀI GÒN THƯƠNG TÍN

Mẫu số B 09a – DN

24. VỐN CHỦ SỞ HỮU

24.1 Tình hình tăng giảm nguồn vốn chủ sở hữu

	Vốn cổ phần VND	Thặng dư vốn cổ phần VND	Quỹ đầu tư phát triển VND	Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu VND	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối VND	Tổng cộng VND
Từ ngày 1 tháng 1 năm 2023 đến ngày 31 tháng 12 năm 2023						
Vào ngày 01 tháng 1 năm 2023	3.956.617.750.000	333.103.781.211	152.607.772.601	24.890.292.522	303.248.012.082	4.770.467.608.416
Lợi nhuận thuần trong năm	-	-	-	-	151.849.746.239	151.849.746.239
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2023	3.956.617.750.000	333.103.781.211	152.607.772.601	24.890.292.522	455.097.758.321	4.922.317.354.655
Từ ngày 1 tháng 1 năm 2024 đến ngày 31 tháng 12 năm 2024						
Vào ngày 01 tháng 1 năm 2024	3.956.617.750.000	333.103.781.211	152.607.772.601	24.890.292.522	455.097.758.321	4.922.317.354.655
Phát hành cổ phiếu	349.332.610.000	(470.000.000)	-	-	-	348.862.610.000
Lợi nhuận thuần trong năm	-	-	-	-	56.758.312.730	56.758.312.730
Chi phí hoạt động của HĐQT	-	-	-	-	(4.800.000.000)	(4.800.000.000)
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2024	4.305.950.360.000	332.633.781.211	152.607.772.601	24.890.292.522	507.056.071.051	5.323.138.277.385

24 VỐN CHỦ SỞ HỮU (tiếp theo)

24.2 Cổ phiếu phổ thông

	Số lượng cổ phiếu	
	31/12/2024	31/12/2023
Cổ phiếu được phép phát hành	430.595.036	395.661.775
Cổ phiếu đã phát hành và góp vốn đầy đủ <i>Cổ phiếu phổ thông</i>	430.595.036	395.661.775
Cổ phiếu đang lưu hành <i>Cổ phiếu phổ thông</i>	430.595.036	395.661.775

24.3 Các giao dịch về vốn với các cổ đông và phân phối cổ tức

	Kỳ kế toán kết thúc ngày	
	31/12/2024	31/12/2023
<i>Vốn cổ phần đã góp</i>		
Số đầu năm	3.956.617.750.000	3.956.617.750.000
Phát hành cổ phiếu để hoán đổi nợ	349.332.610.000	-
Số cuối năm	4.305.950.360.000	3.956.617.750.000

25 DOANH THU

25.1 Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ

	Kỳ kế toán kết thúc ngày	
	31/12/2024 VND	31/12/2023 VND
Tổng doanh thu	684.213.384.864	287.351.274.170
Doanh thu chuyển nhượng bất động sản	377.907.410.573	-
Doanh thu từ dịch vụ xây dựng	27.825.584.039	4.551.525.000
Doanh thu từ dịch vụ cho thuê	104.280.843.972	104.522.639.538
Doanh thu từ dịch vụ bất động sản	67.437.422.263	109.407.672.886
Doanh thu từ bán hàng hóa	104.086.335.492	49.316.827.135
Doanh thu từ dịch vụ khác	2.675.788.525	19.552.609.611
Các khoản giảm trừ	(1.049.691.125)	(72.740.956)
Hàng bán bị trả lại	-	(72.740.956)
Giảm giá hàng bán	(1.049.691.125)	-
DOANH THU THUẦN	683.163.693.739	287.278.533.214
<i>Trong đó:</i>		
Doanh thu với bên thứ ba	425.260.139.305	227.996.401.557
Doanh thu với bên liên quan <i>(Thuyết minh số 31)</i>	257.903.554.434	59.282.131.657

25 DOANH THU (tiếp theo)

25.2 Doanh thu hoạt động tài chính

	Kỳ kế toán kết thúc ngày	
	31/12/2024 VND	31/12/2023 VND
Thu nhập từ lãi tiền gửi ngân hàng	5.703.973.893	4.902.841.624
Thu nhập từ lãi cho vay	87.435.849.532	61.170.229.198
Cổ tức, lợi nhuận được chia	25.341.329.840	175.726.988.600
Thu nhập từ lãi hợp tác kinh doanh	56.520.153.992	79.283.739.174
Thu nhập từ lãi hoạt động đầu tư	270.294.690.912	52.387.509.082
TỔNG CỘNG	445.295.998.169	373.471.307.678

26 GIÁ VỐN HÀNG BÁN VÀ DỊCH VỤ CUNG CẤP

	Kỳ kế toán kết thúc ngày	
	31/12/2024 VND	31/12/2023 VND
Giá vốn chuyển nhượng bất động sản	512.175.225.134	-
Giá vốn dịch vụ xây dựng	25.610.077.954	3.595.144.049
Giá vốn dịch vụ cho thuê	59.668.564.468	45.873.905.645
Giá vốn dịch vụ bất động sản	46.668.366.473	75.102.963.651
Giá vốn bán hàng hóa	104.058.949.715	43.411.522.602
Giá vốn dịch vụ khác	1.364.520.578	18.672.076.264
TỔNG CỘNG	749.545.704.322	186.655.612.211

27 CHI PHÍ TÀI CHÍNH

	Kỳ kế toán kết thúc ngày	
	31/12/2024 VND	31/12/2023 VND
Chi phí lãi vay	256.067.656.994	240.935.732.603
Chi phí lãi hợp tác kinh doanh	5.136.964.925	2.794.482.331
Lỗ từ hoạt động đầu tư	70.918.855	3.112.502.442
Dự phòng/(hoàn nhập) giảm giá đầu tư tài chính	(3.814.991.718)	(36.184.651.183)
Chi phí tài chính khác	2.281.343.866	3.779.850.804
TỔNG CỘNG	259.741.892.922	214.437.916.997

28 CHI PHÍ BÁN HÀNG VÀ CHI PHÍ QUẢN LÝ DOANH NGHIỆP

	Kỳ kế toán kết thúc ngày	
	31/12/2024 VND	31/12/2023 VND
Chi phí bán hàng	18.935.683.054	15.443.899.651
Chi phí nhân viên	6.954.732.713	8.596.796.153
Chi phí môi giới, quảng cáo	7.025.061.510	2.792.934.072
Chi phí dịch vụ mua ngoài	147.190.868	2.239.625.486
Chi phí khác	4.808.697.963	1.814.543.940
Chi phí quản lý doanh nghiệp	30.766.168.131	84.418.574.447
Chi phí nhân viên	16.750.617.519	23.995.937.007
Chi phí thiết bị văn phòng	157.045.243	528.379.052
Chi phí khấu hao và hao mòn	2.683.531.048	3.466.674.771
Chi phí dịch vụ mua ngoài	18.039.351.658	31.935.490.205
Dự phòng/(Hoàn nhập) nợ phải thu khó đòi	(10.278.836.007)	20.444.990.576
Chi phí khác	3.414.458.670	4.047.102.836
TỔNG CỘNG	49.701.851.185	99.862.474.098

29 THU NHẬP VÀ CHI PHÍ KHÁC

	Kỳ kế toán kết thúc ngày	
	31/12/2024 VND	31/12/2023 VND
Thu nhập khác	16.314.233.604	5.453.404.842
Thu nhập từ các khoản ủy thác đầu tư	15.120.033.160	-
Thu nhập từ phạt vi phạm hợp đồng	517.044.000	5.310.851.932
Thu nhập từ thanh lý tài sản	261.224.070	124.331.917
Thu nhập từ thanh lý công cụ, dụng cụ	389.014.689	-
Khác	26.917.685	18.220.993
Chi phí khác	8.413.201.993	22.656.635.744
Chi phí phạt vi phạm hợp đồng	2.016.276.381	14.770.301.915
Khác	6.396.925.612	7.886.333.829
LỢI NHUẬN (LỖ) KHÁC	7.901.031.611	(17.203.230.902)

30 THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP

Thuế suất thuế thu nhập doanh nghiệp ("TNDN") áp dụng cho Công ty là 20% thu nhập chịu thuế.

Các báo cáo thuế của Công ty sẽ chịu sự kiểm tra của cơ quan thuế. Do việc áp dụng luật và các quy định về thuế có thể được giải thích theo nhiều cách khác nhau, số thuế được trình bày trên các báo cáo tài chính riêng có thể sẽ bị thay đổi theo quyết định cuối cùng của cơ quan thuế.

30.1 Chi phí thuế TNDN

	Kỳ kế toán kết thúc ngày	
	31/12/2024 VND	31/12/2023 VND
Chi phí thuế TNDN hiện hành	14.141.894.795	(4.194.643.503)
Điều chỉnh thuế TNDN trong những năm trước	1.406.571.513	-
Chi phí thuế TNDN hoãn lại	5.064.496.052	(5.064.496.052)
TỔNG CỘNG	20.612.962.360	(9.259.139.555)

Dưới đây là đối chiếu chi phí thuế TNDN và kết quả của tổng lợi nhuận kế toán trước thuế nhân với thuế suất thuế TNDN:

	Kỳ kế toán kết thúc ngày	
	31/12/2024 VND	31/12/2023 VND
Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	77.371.275.090	142.590.606.684
Thuế TNDN theo thuế suất phổ thông 20%	15.474.255.018	28.518.121.337
<i>Các khoản điều chỉnh tăng/(giảm):</i>		
Chi phí không được khấu trừ thuế	682.627.584	1.750.321.950
Chi phí lãi vay không được trừ	8.874.095.131	1.895.060.531
Thu nhập từ cổ tức	(5.068.265.968)	(35.145.397.720)
Lỗi năm trước chuyển sang	(5.820.816.970)	-
Lỗi tính thuế đã ghi nhận thuế hoãn lại	5.064.496.052	(5.064.496.052)
Điều chỉnh thuế TNDN trong những năm trước	1.406.571.513	(4.194.643.503)
Chi phí thuế TNDN	20.612.962.360	(9.259.139.555)

30.2 Thuế TNDN hiện hành

Thuế TNDN hiện hành phải nộp được xác định dựa trên thu nhập chịu thuế của kỳ hiện tại. Thu nhập chịu thuế của Công ty khác với thu nhập được báo cáo trong báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng vì thu nhập chịu thuế không bao gồm các khoản mục thu nhập chịu thuế hay chi phí được trừ cho mục đích tính thuế trong các kỳ khác và cũng không bao gồm các khoản mục không phải chịu thuế hay không được trừ cho mục đích tính thuế. Thuế TNDN hiện hành phải nộp của Công ty được tính theo thuế suất đã ban hành đến ngày kết thúc kỳ kế toán.

31 NGHIỆP VỤ VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN

Danh sách các bên liên quan với Công ty trong kỳ và tại ngày 31 tháng 12 năm 2024 như sau:

<i>Bên liên quan</i>	<i>Mối quan hệ</i>
Công ty TNHH MTV Kinh Doanh Dịch Vụ Địa Ốc Sài Gòn Thương Tín	Công ty con
Công ty TNHH Dịch Vụ Quản Lý Bất Động Sản Sài Gòn Thương Tín	Công ty con
Công ty Cổ phần Đầu Tư Phát Triển Bất Động Sản Đông Sài Gòn	Công ty con
Công ty Cổ phần Thương Tín Tàu Cuốc	Công ty con
Công ty Cổ phần Mai Lan	Công ty con
Công ty TNHH Thương Tín - CJ Cầu Tre	Công ty con
Công ty Cổ phần Đầu Tư Kinh Doanh Bất Động Sản Hùng Anh Năm	Công ty con
Công ty Cổ phần Thương Mại Nguyễn Kim Đà Nẵng	Công ty con
Công ty TNHH MTV TTC Land Retail Management	Công ty con
Công ty TNHH MTV Đầu Tư Bất Động Sản TTC Land Phú Quốc (đã giải thể ngày 28/08/2024)	Công ty con
Công ty Cổ phần Đầu Tư Bất Động Sản TTC Land Hưng Điền	Công ty con
Công ty Cổ phần Đầu Tư SVG (đã thoái vốn tại ngày 30/5/2024)	Công ty liên kết
Công ty Cổ phần May Tiến Phát	Công ty liên kết trong tập đoàn
Công ty Cổ phần Đầu Tư Thành Thành Công	Cổ đông lớn
Công ty Cổ phần Khai Thác Và Quản Lý KCN Đặng Huỳnh	Công ty có cùng quản lý chủ chốt
Công ty Cổ phần Khu Công Nghiệp Thành Thành Công	Công ty có cùng quản lý chủ chốt
Công ty Cổ phần Đầu tư hạ tầng Cụm công nghiệp Tân Hội	Công ty có cùng quản lý chủ chốt
Công ty Cổ phần Khai thác Xây dựng Thương mại và Xuất nhập khẩu Thái Tôn	Công ty có cùng quản lý chủ chốt
Công ty Cổ phần Công nghiệp Phụ trợ S&D	Công ty có cùng quản lý chủ chốt
Công ty Cổ phần Toàn Hải Văn	Bên liên quan khác
Công ty Cổ phần Du lịch Thành Thành Công	Bên liên quan khác
Bà Huỳnh Bích Ngọc	Chủ tịch HĐQT đến ngày 23 tháng 4 năm 2024
Ông Nguyễn Thành Chương	Chủ tịch HĐQT từ ngày 23 tháng 4 năm 2024 Thành viên HĐQT độc lập kiêm Thành viên UBKT đến ngày 23 tháng 4 năm 2024
Ông Đặng Hồng Anh	Phó chủ tịch HĐQT
Ông Võ Quốc Khánh	Thành viên HĐQT
Ông Hoàng Mạnh Tiến	Thành viên HĐQT độc lập kiêm Chủ tịch UBKT đến ngày 23 tháng 4 năm 2024
Bà Trần Diệp Phương Nhi	Thành viên HĐQT kiêm Thành viên UBKT đến ngày 23 tháng 4 năm 2024
Ông Phạm Trung Kiên	Thành viên HĐQT độc lập kiêm Chủ tịch UBKT từ ngày 23 tháng 4 năm 2024
Ông Lê Quang Vũ	Thành viên HĐQT độc lập kiêm Thành viên UBKT từ ngày 23 tháng 4 năm 2024
Ông Võ Thanh Lâm	Tổng Giám đốc từ ngày 23 tháng 4 năm 2024 Phó Tổng Giám đốc từ ngày 5 tháng 2 năm 2024 đến ngày 23 tháng 4 năm 2024
Bà Đinh Thị Ngọc Trang	Phó Tổng Giám đốc từ ngày 5 tháng 3 năm 2024
Bà Nguyễn Thị Nghi	Phó Tổng Giám đốc từ ngày 26 tháng 8 năm 2024

31 NGHIỆP VỤ VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN (tiếp theo)

31.1 Giao dịch với các bên liên quan

Những giao dịch trọng yếu của Công ty với các Bên liên quan trong kỳ này và kỳ trước:

Bên liên quan	Nội dung nghiệp vụ	Kỳ kế toán kết thúc ngày	
		31/12/2024 VND	31/12/2023 VND
Công ty TNHH MTV Kinh Doanh Dịch Vụ Địa Ốc Sài Gòn Thương Tín	Cung cấp dịch vụ	4.840.091.648	269.488.476
	Góp vốn HTKD	11.243.000.000	16.341.000.000
	Lợi nhuận được chia	-	39.200.000.000
Công ty TNHH Dịch Vụ Quản Lý Bất Động Sản Sài Gòn Thương Tín	Cung cấp dịch vụ	14.883.785.093	2.819.155.154
	Mua dịch vụ	79.581.118.378	28.940.837.943
	Gốc đi vay		520.000.000
	Hoàn trả gốc đi vay	8.500.000.000	10.020.000.000
	Lãi đi vay	530.925.698	1.743.064.113
	Thanh lý công cụ, dụng cụ	121.582.061	-
	Mua tài sản cố định	-	322.810.831
Trả trước	-	1.123.470.287	
Công ty Cổ phần Đầu Tư Phát Triển Bất Động Sản Đông Sài Gòn	Cung cấp dịch vụ	553.683.419	604.820.843
	Chuyển nhượng cổ phần	49.500.000.000	-
	Gốc đi vay	1.457.000.000	33.230.000.000
	Hoàn trả gốc đi vay	11.560.000.000	-
Lãi đi vay	3.046.031.668	759.895.069	
Công ty Cổ phần Thương Tín Tàu Cước	Cung cấp dịch vụ	2.909.833.128	589.305.406
	Mua dịch vụ	10.413.831.352	7.215.455.268
	Cổ tức được chia	8.191.619.640	136.526.988.600
	Chuyển nhượng cổ phần	18.231.417.000	-
	Gốc cho vay	145.407.000.000	-
	Thu hồi gốc cho vay	10.190.000.000	-
	Lãi cho vay	4.890.412.684	-
	Trả trước	(25.551.121.044)	187.904.778.768
Công ty Cổ phần Mai Lan	Cung cấp dịch vụ	104.036.700	214.160.917
	Mua dịch vụ	242.677.982	238.644.307
	Gốc cho vay	780.000.000	41.167.000.000
	Thu hồi gốc cho vay	780.000.000	66.103.000.000
	Lãi cho vay	38.237.508	(136.987.605)
	Gốc đi vay	11.170.000.000	-
	Hoàn trả gốc đi vay	1.908.191.397	-
	Lãi đi vay	84.824.803	-
	Cổ tức được chia	4.048.723.000	-
	Trả trước	-	10.003.173.875
Công ty Cổ phần Đầu Tư Kinh Doanh Bất Động Sản Hùng Anh Năm	Cung cấp dịch vụ	27.000.000	39.159.206.662

31 NGHIỆP VỤ VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN (tiếp theo)

31.1 Giao dịch với các bên liên quan (tiếp theo)

Những giao dịch trọng yếu của Công ty với các Bên liên quan trong kỳ này và kỳ trước: (tiếp theo)

Bên liên quan	Nội dung nghiệp vụ	Kỳ kế toán kết thúc ngày	
		31/12/2024 VND	31/12/2023 VND
Công ty Cổ phần Thương Mại Nguyễn Kim Đà Nẵng	Cung cấp dịch vụ	11.934.987.270	-
	Gốc cho vay	20.296.000.000	28.467.000.000
	Thu hồi gốc cho vay	25.908.000.000	26.640.000.000
	Lãi cho vay	884.887.003	1.590.504.412
	Nhận chuyển nhượng cổ phần	271.000.000.000	-
	Góp vốn HTKD	-	180.000.000.000
	Lợi nhuận HTKD	18.700.273.973	25.085.424.654
Công ty TNHH MTV TTC Land Retail Management	Hoàn trả gốc đi vay	425.000.000	5.000.000
	Lãi đi vay	12.365.751	25.523.831
Công ty TNHH MTV Đầu Tư Bất Động Sản TTC Land Phú Quốc	Góp vốn	26.500.000	-
	Thu hồi vốn góp	5.581.145	-
Công ty Cổ phần May Tiến Phát	Cung cấp dịch vụ	451.793.303	1.298.994.199
	Mua dịch vụ	2.244.842.132	2.244.842.040
	Gốc cho vay	839.673.576.000	109.630.000.000
	Thu hồi gốc cho vay	292.424.864.000	422.928.000.000
	Lãi cho vay	44.592.825.215	27.936.424.653
	Chuyển nhượng cổ phần	-	207.540.000.000
Công ty Cổ phần Đầu Tư Thành Thành Công	Gốc đi vay	99.500.000.000	343.200.000.000
	Hoàn trả gốc đi vay	349.920.000.000	129.200.000.000
	Lãi đi vay	30.619.301.932	16.330.416.439
	Mua dịch vụ	3.051.756.000	15.627.646.000
Công ty Cổ phần Toàn Hải Vân	Mua hàng hóa	230.516.666.591	753.101.113.428
	Cung cấp dịch vụ	-	14.327.000.000
	Chi phí phát hành trái phiếu	33.154.567.075	-
	Lãi trái phiếu	395.890.411	-
	Gốc cho vay	-	51.000.000.000
	Thu hồi gốc cho vay	-	54.838.634.246
	Lãi cho vay	7.142.810.842	463.706.265
	Gốc đi vay	21.847.000.000	-
	Hoàn trả gốc đi vay	21.847.000.000	-
	Lãi đi vay	234.112.877	-
	Chuyển nhượng cổ phần	-	144.900.000.000
	Nhận chuyển nhượng cổ phần	-	144.650.000.000
	Góp vốn HTKD	1.065.000.000.000	-
	Thu hồi góp vốn HTKD	353.700.000.000	198.800.000.000
	Lợi nhuận HTKD	30.677.069.177	54.198.314.520
Trả trước	-	311.050.590.690	
Thanh lý tài sản cố định	16.969.698	-	

31 NGHIỆP VỤ VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN (tiếp theo)

31.1 Giao dịch với các bên liên quan (tiếp theo)

Những giao dịch trọng yếu của Công ty với các Bên liên quan trong kỳ này và kỳ trước: (tiếp theo)

Bên liên quan	Nội dung nghiệp vụ	Kỳ kế toán kết thúc ngày	
		31/12/2024 VND	31/12/2023 VND
Công ty CP Khai Thác Và Quản Lý Khu Công Nghiệp Đặng Huỳnh	Hoàn trả góp vốn HTKD	25.223.000.000	-
	Lợi nhuận HTKD	1.511.840.711	-
	Gốc đi vay	753.100.000.000	-
	Lãi đi vay	11.500.618.137	-
	Hoàn trả gốc đi vay	480.665.000.000	-
	Mua dịch vụ	5.606.799.000	-
	Cung cấp dịch vụ	29.266.810.000	-
	Thanh lý tài sản cố định	880.000.000	-
	Thanh lý công cụ, dụng cụ	26.000.000	-
	Trả trước	11.213.598.000	-
Công ty CP Khu Công Nghiệp Thành Thành Công	Gốc đi vay	356.440.000.000	-
	Lãi đi vay	10.995.376.636	-
	Hoàn trả gốc đi vay	242.582.613.820	-
	Cổ tức được chia	1.970.987.200	-
	Cung cấp dịch vụ	22.544.195.571	-
	Bán hàng hóa	160.000.000.000	-
Thanh lý công cụ, dụng cụ	14.848.000	-	
Công ty Cổ phần Du lịch Thành Thành Công	Mua dịch vụ	539.418.080	-
Công ty CP Đầu Tư Hạ Tầng Cụm Công Nghiệp Tân Hội	Cung cấp dịch vụ	4.622.601.302	-
	Thu trước	28.906.943.633	-
	Gốc đi vay	25.200.000.000	-
	Hoàn trả gốc đi vay	13.640.000.000	-
	Lãi đi vay	416.905.203	-
Công ty Cổ phần Xây dựng Thương mại và Xuất Nhập Khẩu Thái Tôn	Mua dịch vụ	4.388.829.990	-
	Gốc đi vay	120.000.000.000	-
	Hoàn trả gốc đi vay	120.000.000.000	-
	Lãi đi vay	173.260.274	-
	Chuyển nhượng cổ phần	83.002.500.000	-
Công ty Cổ phần Công nghiệp Phụ trợ S&D	Cung cấp dịch vụ	5.764.737.000	-
	Thu trước	11.529.474.000	-
Bà Huỳnh Bích Ngọc	Lãi đi vay	1.944.272.795	2.360.500.788

31 NGHIỆP VỤ VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN (tiếp theo)

31.2 Số dư cuối năm với các bên liên quan

Vào ngày kết thúc Kỳ kế toán, số dư với các bên liên quan được trình bày như sau:

	31/12/2024 VND	31/12/2023 VND
(i) Phải thu ngắn hạn của khách hàng (Thuyết minh số 6)		
Công ty TNHH MTV Kinh Doanh Dịch Vụ Địa Ốc Sài Gòn Thương Tín	5.421.735.679	373.130.756
Công ty TNHH Dịch Vụ Quản Lý Bất Động Sản Sài Gòn Thương Tín	9.279.736.140	2.675.112.034
Công ty Cổ phần Đầu Tư Phát Triển Bất Động Sản		
Đông Sài Gòn	155.716.558	230.628.379
Công ty Cổ phần Thương Tín Tàu Cuốc	114.440.372	-
Công ty Cổ phần Mai Lan	28.610.093	1.077.361.118
Công ty Cổ phần Đầu Tư Kinh Doanh Bất Động Sản Hùng Anh Năm	38.101.816.545	43.055.327.328
Công ty Cổ phần Thương Mại Nguyễn Kim Đà Nẵng	-	31.437.964.049
Công ty Cổ phần May Tiến Phát	24.616.250.059	231.659.277.422
Công ty Cổ phần Khai Thác và Quản Lý Khu Công Nghiệp Đặng Huỳnh	18.260.000.000	-
Công ty CP Khu Công Nghiệp Thành Thành Công	13.405.727.879	-
Công ty Cổ phần Công nghiệp Phụ trợ S&D	3.000.000.000	-
TỔNG CỘNG	<u>112.384.033.325</u>	<u>310.508.801.086</u>
(ii) Trả trước cho người bán ngắn hạn (Thuyết minh số 7)		
Công ty TNHH MTV Kinh Doanh Dịch Vụ Địa Ốc Sài Gòn Thương Tín	69.000.000.000	69.000.000.000
Công ty Cổ phần Thương Tín Tàu Cuốc	9.442.043.431	7.350.000.000
Công ty Cổ phần Thương Mại Nguyễn Kim Đà Nẵng	-	20.000.000.000
Công ty Cổ phần May Tiến Phát	2.974.941.281	2.974.941.281
Công ty Cổ phần Toán Hải Văn	1.000.000.000	312.050.590.690
Bà Huỳnh Bích Ngọc	1.911.437.500	1.911.437.500
TỔNG CỘNG	<u>84.328.422.212</u>	<u>413.286.969.471</u>
(iii) Phải thu về cho vay ngắn hạn (Thuyết minh số 8)		
Công ty Cổ phần Thương Mại Nguyễn Kim Đà Nẵng	-	5.612.000.000
Công ty Cổ phần May Tiến Phát	612.802.712.000	65.554.000.000
Công ty Cổ phần Thương Tín Tàu Cuốc	135.217.000.000	-
TỔNG CỘNG	<u>748.019.712.000</u>	<u>71.166.000.000</u>

31 NGHIỆP VỤ VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN (tiếp theo)

31.2 Số dư cuối năm với các bên liên quan (tiếp theo)

	31/12/2024 VND	31/12/2023 VND
<i>(iv) Các khoản phải thu khác (Thuyết minh số 9)</i>		
Ngắn hạn		
Công ty TNHH MTV Kinh Doanh Dịch Vụ Địa Ốc Sài Gòn Thương Tín	30.092.980.670	67.007.268.064
Công ty TNHH Dịch Vụ Quản Lý Bất Động Sản Sài Gòn Thương Tín	1.912.192.444	3.504.403.172
Công ty Cổ phần Thương Tín Tàu Cuộc	6.424.032.324	50.994.618.315
Công ty Cổ phần Mai Lan	-	359.361.500
Công ty Cổ phần Thương Mại Nguyễn Kim Đà Nẵng	-	26.696.572.355
Công ty Cổ phần May Tiến Phát	20.850.898.566	234.376.462.922
Công ty Cổ phần Đầu Tư SVG	-	20.000.000
Công ty Cổ phần Toàn Hải Vân	-	87.003.731.823
Dài hạn		
Công ty Cổ phần Thương Tín Tàu Cuộc	2.819.548.800	2.819.548.800
Công ty Cổ phần Thương Mại Nguyễn Kim Đà Nẵng	180.000.000.000	180.000.000.000
Công ty Cổ phần Toàn Hải Vân	1.065.000.000.000	353.700.000.000
Công ty Cổ phần Khai Thác Và Quản Lý KCN Đặng Huỳnh	1.868.933.000	-
Công ty Cổ phần Xây Dựng Thương Mại và Xuất Nhập Khẩu Thái Tôn	154.723.527.011	-
TỔNG CỘNG	<u>1.463.692.112.815</u>	<u>1.006.481.966.951</u>
<i>(v) Phải trả người bán ngắn hạn (Thuyết minh số 17)</i>		
Công ty TNHH Dịch Vụ Quản Lý Bất Động Sản Sài Gòn Thương Tín	2.461.930.143	3.036.742.542
Công ty Cổ phần Thương Tín Tàu Cuộc	1.043.154.695	2.844.598.695
Công ty Cổ phần Đầu Tư Bất Động Sản TTC Land Hưng Điền	4.172.460.621	4.172.460.621
Công ty Cổ phần Đầu Tư Thành Thành Công	24.315.990.830	26.661.090.430
Công ty Cổ phần Toàn Hải Vân	42.965.511.992	34.338.118.200
Công ty CP Du lịch Thành Thành Công	416.655.000	-
Công ty Cổ phần Thương Mại Nguyễn Kim Đà Nẵng	77.342.043.097	-
	<u>152.717.746.378</u>	<u>71.053.010.488</u>
<i>(vi) Người mua trả tiền trước ngắn hạn (Thuyết minh số 18)</i>		
Công ty TNHH MTV Kinh Doanh Dịch Vụ Địa Ốc Sài Gòn Thương Tín	88.633.449.797	88.633.449.797
Công Ty Cổ phần May Tiến Phát	20.000.000.000	20.000.000.000
Công ty Cổ phần Toàn Hải Vân	35.000.000.000	35.000.000.000
Công ty Cổ phần Thương Tín Tàu Cuộc	315.400.000.000	-
TỔNG CỘNG	<u>459.033.449.797</u>	<u>143.633.449.797</u>

31 NGHIỆP VỤ VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN (tiếp theo)

31.2 Số dư cuối năm với các bên liên quan (tiếp theo)

	31/12/2024 VND	31/12/2023 VND
(vii) Phải trả khác (Thuyết minh số 23)		
Công ty TNHH Dịch Vụ Quản Lý Bất Động Sản Sài Gòn Thương Tín	822.433.758	1.675.432.072
Công ty Cổ phần Đầu Tư Phát Triển Bất Động Sản Đông Sài Gòn	3.368.649.088	759.895.069
Công ty Cổ phần Thương Tín Tàu Cuốc	25.489.861.200	25.200.000.000
Công ty Cổ phần Mai Lan	134.824.803	50.000.000
Công ty TNHH Thương Tín - CJ Cầu Tre	539.000.000	539.000.000
Công ty Cổ phần Đầu Tư Kinh Doanh Bất Động Sản Hùng Anh Năm	-	5.213.410.783
Công ty TNHH MTV TTC Land Retail Management	933.500.700	228.999.040
Công ty Cổ phần Đầu Tư Bất Động Sản TTC Land Hưng Điền	9.082.000.000	9.082.000.000
Công ty Cổ phần Đầu Tư Thành Thành Công (*) Đặt cọc	34.427.090.143	34.427.090.143
(**) Lãi vay	30.619.301.932	16.649.882.193
Công ty Cổ phần Toàn Hải Vân	139.856.014.647	139.856.014.647
Công ty Cổ phần Khai Thác Và Quản Lý KCN Đặng Huỳnh	9.580.694.302	-
Công ty Cổ phần Khu Công Nghiệp Thành Thành Công	1.349.873.491	4.293.150.688
Công ty Cổ phần Đầu Tư Hạ Tầng Cụm Công Nghiệp Tân Hội	212.439.450	-
Công ty Cổ phần Công nghiệp Phụ trợ S&D	4.921.579.000	-
	261.337.262.514	237.974.874.635

(viii) Vay (Thuyết minh số 23)

Công ty TNHH Dịch Vụ Quản Lý Bất Động Sản Sài Gòn Thương Tín	-	8.500.000.000
Công ty Cổ phần Đầu Tư Phát Triển Bất Động Sản Đông Sài Gòn	23.127.000.000	33.230.000.000
Công ty TNHH MTV TTC Land Retail Management	-	425.000.000
Công ty Cổ Phần Đầu Tư Thành Thành Công	22.280.000.000	272.700.000.000
Công ty Cổ phần Khai Thác Và Quản Lý KCN Đặng Huỳnh	226.335.000.000	-
Công ty Cổ phần Khu Công Nghiệp Thành Thành Công	163.857.386.180	50.000.000.000
Công ty Cổ phần Đầu Tư Hạ Tầng Cụm Công Nghiệp Tân Hội	11.560.000.000	-
Công ty Cổ phần Mai Lan	9.261.808.603	-
Bà Huỳnh Bích Ngọc	16.666.500.000	16.666.500.000
	473.087.694.783	381.521.500.000

31 NGHIỆP VỤ VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN (tiếp theo)

31.2 Số dư cuối năm với các bên liên quan (tiếp theo)

Nghiệp vụ với các bên liên quan khác

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

Tên	Chức vụ	Thu nhập (*)	
		31/12/2024 VND	31/12/2023 VND
Ông Nguyễn Thành Chương	Chủ tịch HĐQT từ ngày 23 tháng 4 năm 2024	966.666.668	-
	Thành viên độc lập HĐQT đến ngày 23 tháng 4 năm 2024	-	383.333.663
Bà Huỳnh Bích Ngọc	Chủ tịch HĐQT miễn nhiệm ngày 23 tháng 4 năm 2024	433.333.332	1.150.000.000
Ông Đặng Hồng Anh	Phó Chủ tịch	1.048.717.952	973.077.235
Ông Võ Quốc Khánh	Thành viên HĐQT	956.410.256	884.615.847
Ông Hoàng Mạnh Tiến	Thành viên độc lập HĐQT kiêm Chủ tịch UBKT từ ngày 23 tháng 4 năm 2024	-	383.333.663
Ông Phạm Trung Kiên	Thành viên độc lập HĐQT kiêm Chủ tịch UBKT từ ngày 23 tháng 4 năm 2024	266.666.664	-
Ông Lê Quang Vũ	Thành viên độc lập HĐQT kiêm Thành viên UBKT từ ngày 23 tháng 4 năm 2024	266.666.664	-
Ông Võ Thanh Lâm	Tổng Giám đốc từ ngày 23 tháng 4 năm 2024	866.452.000	-
		4.804.913.536	3.774.360.408

32 SỰ KIỆN PHÁT SINH SAU NGÀY KẾT THÚC KỲ KẾ TOÁN

Không có sự kiện trọng yếu nào phát sinh sau ngày kết thúc Kỳ kế toán yêu cầu phải được điều chỉnh hay trình bày trong báo cáo tài chính riêng kèm theo của Công ty.


Nguyễn Thị Thanh Loan
Người lập

Nguyễn Việt Hùng
Kế toán trưởng

Võ Thanh Lâm
Tổng Giám đốc
Ngày 24 tháng 01 năm 2025