

BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG ĐÃ ĐƯỢC KIỂM TOÁN

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

**CÔNG TY CỔ PHẦN TỔNG CÔNG TY CỔ PHẦN
ĐỊA ỐC SÀI GÒN**

MỤC LỤC
----- oOo -----

	Trang
1. BÁO CÁO CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ	01-02
2. BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP	03-04
3. BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN	05-08
4. BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH	09
5. BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ	10-11
6. BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH	12-45

N:030
T
C
C
Đ
S
VH PHC

BÁO CÁO CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

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

Hội đồng Quản trị trân trọng đề trình báo cáo này cùng với báo cáo tài chính đã được kiểm toán cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024 của Công ty Cổ phần Tổng Công ty Cổ phần Địa ốc Sài Gòn.

1. Thông tin chung

Thành lập

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

Hình thức sở hữu vốn: Công ty Cổ phần.

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

Tên tiếng anh: SAIGON REAL - ESTATE GROUP JOINT STOCK COMPANY.

Mã chứng khoán: SGR.

Trụ sở chính: Số 63-65 Điện Biên Phủ, phường 2, quận Bình Thạnh, Tp. HCM, Việt Nam.

2. Tình hình tài chính và kết quả hoạt động

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

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

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

Hội đồng Quản trị

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

Ban Kiểm soát

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

Ban Tổng Giám đốc và Kế toán trưởng

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

BÁO CÁO CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

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

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

Người đại diện theo pháp luật của Tổng Công ty trong năm và đến ngày lập báo cáo tài chính

Ông Phạm Thu

Chủ tịch HĐQT

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

4. Kiểm toán độc lập

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

5. Trách nhiệm của Ban Tổng Giám đốc

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

- Chọn lựa các chính sách kế toán thích hợp và áp dụng một cách nhất quán;
- Thực hiện các xét đoán và ước tính một cách hợp lý và thận trọng;
- Báo cáo tài chính được lập trên cơ sở hoạt động liên tục, trừ khi cơ sở này không còn thích hợp;
- Công bố danh tính của các bên liên quan của Tổng Công ty và tất cả các mối quan hệ và giao dịch với các bên liên quan đã phát sinh đầy đủ.

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

6. Phê duyệt báo cáo tài chính

Chúng tôi phê duyệt báo cáo tài chính riêng (đính kèm) đã phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu tình hình tài chính của Tổng Công ty tại ngày 31 tháng 12 năm 2024 cũng như kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ cho năm tài chính kết thúc cùng ngày, phù hợp với các Chuẩn mực kế toán, 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.

Thay mặt Hội đồng Quản trị



Phạm Thu

Chủ tịch Hội đồng Quản trị

Tp. Hồ Chí Minh, Việt Nam

Ngày 27 tháng 3 năm 2025

Số: A0624191-R/MOORE AISC-DN5

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

Chúng tôi đã kiểm toán báo cáo tài chính kèm theo của **Công ty Cổ phần Tổng Công ty Cổ phần Địa Ốc Sài Gòn** (gọi tắt là "Tổng Công ty"), được lập ngày 27 tháng 3 năm 2025, từ trang 05 đến trang 45, bao gồm bảng cân đối kế toán tại ngày 31 tháng 12 năm 2024, báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh, báo cáo lưu chuyển tiền tệ cho năm tài chính kết thúc cùng ngày và bản thuyết minh báo cáo tài chính.

Trách nhiệm của Ban Tổng Giám đốc

Ban Tổng Giám đốc Tổng Công ty chịu trách nhiệm về lập, trình bày trung thực và hợp lý báo cáo tài chính theo Chuẩn mực kế toán, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam, các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập, trình bày báo cáo tài chính và chịu trách nhiệm về kiểm soát nội bộ mà Ban Tổng Giám đốc xác định là cần thiết để đảm bảo cho việc lập và trình bày báo cáo tài chính không có sai sót trọng yếu do gian lận hoặc nhầm lẫn.

Trách nhiệm của Kiểm toán viên

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

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

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

Ý kiến của Kiểm toán viên

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

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

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



A handwritten signature in blue ink, appearing to be "HÀ THỊ THƯ", written over a horizontal line.

Lê Hùng Dũng

Phó Tổng Giám đốc

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

Hà Thị Thư

Kiểm toán viên

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

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2024

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	31/12/2024	01/01/2024
A. TÀI SẢN NGẮN HẠN	100		1.079.550.618.507	1.139.526.995.427
I. Tiền và các khoản tương đương tiền	110	V.1	16.677.074.990	34.750.647.178
1. Tiền	111		16.677.074.990	24.750.647.178
2. Các khoản tương đương tiền	112		-	10.000.000.000
II. Các khoản đầu tư tài chính ngắn hạn	120		20.000.000.000	-
1. Chứng khoán kinh doanh	121		-	-
2. Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh	122		-	-
3. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	123	V.2a1	20.000.000.000	-
III. Các khoản phải thu ngắn hạn	130		789.691.681.415	745.705.093.035
1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	V.3	76.009.872.409	57.338.361.715
2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	V.4a	228.309.700.566	333.039.420.684
3. Phải thu nội bộ ngắn hạn	133		-	-
4. Phải thu theo tiến độ kế hoạch hợp đồng xây dựng	134		-	-
5. Phải thu về cho vay ngắn hạn	135	V.5a	131.354.521.316	96.998.521.316
6. Phải thu ngắn hạn khác	136	V.6a	365.153.587.124	258.664.789.320
7. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	137	V.5a,6a	(11.136.000.000)	(336.000.000)
8. Tài sản thiếu chờ xử lý	139		-	-
IV. Hàng tồn kho	140	V.8	252.778.352.111	359.070.072.271
1. Hàng tồn kho	141		252.778.352.111	359.070.072.271
2. Dự phòng giảm giá hàng tồn kho	149		-	-
V. Tài sản ngắn hạn khác	150		403.509.991	1.182.943
1. Chi phí trả trước ngắn hạn	151		-	-
2. Thuế GTGT được khấu trừ	152		403.509.991	1.182.943
3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	153		-	-
4. Giao dịch mua bán lại trái phiếu Chính phủ	154		-	-
5. Tài sản ngắn hạn khác	155		-	-

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2024

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	31/12/2024	01/01/2024
B. TÀI SẢN DÀI HẠN	200		774.965.342.527	523.117.195.365
I. Các khoản phải thu dài hạn	210		437.893.991.302	179.540.000.000
1. Phải thu dài hạn của khách hàng	211		-	-
2. Trả trước cho người bán dài hạn	212	V.4b	389.853.991.302	42.000.000.000
3. Vốn kinh doanh ở đơn vị trực thuộc	213		-	-
4. Phải thu nội bộ dài hạn	214		-	-
5. Phải thu về cho vay dài hạn	215	V.5b	10.500.000.000	-
6. Phải thu dài hạn khác	216	V.6b	45.040.000.000	145.040.000.000
7. Dự phòng phải thu dài hạn khó đòi	219	V.4b	(7.500.000.000)	(7.500.000.000)
II. Tài sản cố định	220		6.530.377.535	7.490.725.505
1. Tài sản cố định hữu hình	221	V.9	4.582.724.035	5.543.072.005
- Nguyên giá	222		24.451.959.183	24.383.102.883
- Giá trị hao mòn lũy kế	223		(19.869.235.148)	(18.840.030.878)
2. Tài sản cố định thuê tài chính	224		-	-
- Nguyên giá	225		-	-
- Giá trị hao mòn lũy kế	226		-	-
3. Tài sản cố định vô hình	227	V.10	1.947.653.500	1.947.653.500
- Nguyên giá	228		1.947.653.500	1.947.653.500
- Giá trị hao mòn lũy kế	229		-	-
III. Bất động sản đầu tư	230		-	-
- Nguyên giá	231		-	-
- Giá trị hao mòn lũy kế	232		-	-
IV. Tài sản dở dang dài hạn	240		-	-
1. Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang dài hạn	241		-	-
2. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	242		-	-
V. Các khoản đầu tư tài chính dài hạn	250		330.540.973.690	336.086.469.860
1. Đầu tư vào công ty con	251	V.2b	264.583.243.164	260.104.869.164
2. Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết	252	V.2b	36.694.000.000	36.694.000.000
3. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	253	V.2b	35.224.793.200	35.224.793.200
4. Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn	254	V.2b	(8.961.062.674)	(8.630.452.025)
5. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	255	V.2a2	3.000.000.000	12.693.259.521
VI. Tài sản dài hạn khác	260		-	-
1. Chi phí trả trước dài hạn	261		-	-
2. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	262		-	-
3. Thiết bị, vật tư, phụ tùng thay thế dài hạn	263		-	-
4. Tài sản dài hạn khác	268		-	-
TỔNG CỘNG TÀI SẢN	270		1.854.515.961.034	1.662.644.190.792

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2024

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

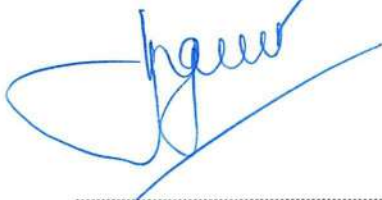
NGUỒN VỐN	Mã số	Thuyết minh	31/12/2024	01/01/2024
C. NỢ PHẢI TRẢ	300		951.163.497.381	825.147.591.722
I. Nợ ngắn hạn	310		870.909.627.381	685.358.936.318
1. Phải trả cho người bán ngắn hạn	311	V.11	18.013.258.511	43.159.351.473
2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312	V.12	3.646.854.354	4.813.115.298
3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313	V.13	16.547.499.825	23.401.414.540
4. Phải trả người lao động	314		1.055.652.077	4.072.000.089
5. Chi phí phải trả ngắn hạn	315	V.14	44.279.722.535	40.499.093.714
6. Phải trả nội bộ ngắn hạn	316		-	-
7. Phải trả theo tiến độ kế hoạch hợp đồng xây dựng	317		-	-
8. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	318	V.17a	23.178.136.729	-
9. Phải trả ngắn hạn khác	319	V.15a	406.593.957.075	280.415.384.690
10. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	320	V.16a	355.499.190.634	284.977.635.101
11. Dự phòng phải trả ngắn hạn	321		-	-
12. Quỹ khen thưởng, phúc lợi	322		2.095.355.641	4.020.941.413
13. Quỹ bình ổn giá	323		-	-
14. Giao dịch mua bán lại trái phiếu Chính phủ	324		-	-
II. Nợ dài hạn	330		80.253.870.000	139.788.655.404
1. Phải trả người bán dài hạn	331		-	-
2. Người mua trả tiền trước dài hạn	332		-	-
3. Chi phí phải trả dài hạn	333		-	-
4. Phải trả nội bộ về vốn kinh doanh	334		-	-
5. Phải trả nội bộ dài hạn	335		-	-
6. Doanh thu chưa thực hiện dài hạn	336	V.17b	-	39.478.935.404
7. Phải trả dài hạn khác	337	V.15b	3.690.000.000	3.690.000.000
8. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	338	V.16b	76.563.870.000	96.619.720.000
9. Trái phiếu chuyển đổi	339		-	-
10. Cổ phiếu ưu đãi	340		-	-
11. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả	341		-	-
12. Dự phòng phải trả dài hạn	342		-	-
13. Quỹ phát triển khoa học và công nghệ	343		-	-

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2024

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

NGUỒN VỐN	Mã số	Thuyết minh	31/12/2024	01/01/2024
D. VỐN CHỦ SỞ HỮU	400		903.352.463.653	837.496.599.070
I. Vốn chủ sở hữu	410	V.18	903.175.704.138	837.319.839.555
1. Vốn góp của chủ sở hữu	411		600.000.000.000	600.000.000.000
- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết	411a		600.000.000.000	600.000.000.000
- Cổ phiếu ưu đãi	411b		-	-
2. Thặng dư vốn cổ phần	412		1.940.000	1.940.000
3. Quyền chọn chuyển đổi trái phiếu	413		-	-
4. Vốn khác của chủ sở hữu	414		-	-
5. Cổ phiếu quỹ	415		(110.000)	(110.000)
6. Chênh lệch đánh giá lại tài sản	416		-	-
7. Chênh lệch tỷ giá hối đoái	417		-	-
8. Quỹ đầu tư phát triển	418		-	-
9. Quỹ hỗ trợ sắp xếp doanh nghiệp	419		-	-
10. Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu	420		-	-
11. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	421		303.173.874.138	237.318.009.555
- LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối kỳ trước	421a		235.318.009.555	148.677.757.963
- LNST chưa phân phối kỳ này	421b		67.855.864.583	88.640.251.592
12. Nguồn vốn đầu tư XDCB	422		-	-
II. Nguồn kinh phí, quỹ khác	430		176.759.515	176.759.515
1. Nguồn kinh phí	431		176.759.515	176.759.515
2. Nguồn kinh phí đã hình thành TSCĐ	432		-	-
TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN	440		1.854.515.961.034	1.662.644.190.792



Đinh Thị Nguyệt
Người lập biểu

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



Nguyễn Thị Quý
Kế toán trưởng



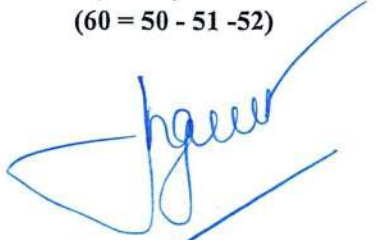
Đặng Văn Phúc
Phó Tổng Giám đốc thường trực

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH

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

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Năm 2024	Năm 2023
1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01	VI.1	95.161.144.221	46.835.821.934
2. Các khoản giảm trừ doanh thu	02		-	-
3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	10	VI.2	95.161.144.221	46.835.821.934
4. Giá vốn hàng bán	11	VI.3	34.671.365.036	15.188.714.774
5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ (20 = 10 - 11)	20		60.489.779.185	31.647.107.160
6. Doanh thu hoạt động tài chính	21	VI.4	31.747.767.352	95.334.564.758
7. Chi phí tài chính	22	VI.5	39.933.051.291	33.638.690.560
Trong đó: Chi phí lãi vay	23		39.554.280.575	32.472.580.334
8. Chi phí bán hàng	25	VI.6a	867.843.396	163.722.647
9. Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	VI.6b	49.205.982.249	28.457.001.307
10. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh (30 = 20 + (21 - 22) - (25 + 26))	30		2.230.669.601	64.722.257.404
11. Thu nhập khác	31	VI.7	87.800.000.000	50.374.409.290
12. Chi phí khác	32		5.883.777.428	5.074.944.493
13. Lợi nhuận khác / (lỗ) (40 = 31 - 32)	40		81.916.222.572	45.299.464.797
14. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế (50 = 30 + 40)	50		84.146.892.173	110.021.722.201
15. Chi phí thuế TNDN hiện hành	51	VI.8	16.291.027.590	21.381.470.609
16. Chi phí thuế TNDN hoãn lại	52		-	-
17. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp (60 = 50 - 51 - 52)	60		67.855.864.583	88.640.251.592



Đinh Thị Nguyệt
Người lập biểu



Nguyễn Thị Quý
Kế toán trưởng



Đặng Văn Phúc
Phó Tổng Giám đốc thường trực

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

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ

(Theo phương pháp gián tiếp)

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

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Năm 2024	Năm 2023
I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH				
1. Lợi nhuận trước thuế	01		84.146.892.173	110.021.722.201
2. Điều chỉnh cho các khoản:				
- Khấu hao tài sản cố định và bất động sản đầu tư	02	V.9	1.029.204.270	1.033.058.445
- Các khoản dự phòng	03	VI.5,6b	11.130.610.649	(18.333.889.774)
- Lãi, lỗ chênh lệch tỷ giá hối đoái do đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ	04		-	-
- Lãi, lỗ từ hoạt động đầu tư	05		(31.122.496.506)	(95.263.821.408)
- Chi phí lãi vay	06	VI.5	39.554.280.575	32.472.580.334
- Các khoản điều chỉnh khác	07		-	-
3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động	08		104.738.491.161	29.929.649.798
- Tăng (-), giảm (+) các khoản phải thu	09		(101.975.361.727)	(43.285.993.286)
- Tăng (-), giảm (+) hàng tồn kho	10		106.291.720.160	(12.847.606.086)
- Tăng (+), giảm (-) các khoản phải trả (không kể lãi vay phải trả, thuế thu nhập phải nộp)	11		179.629.295.660	(61.272.678.522)
- Tăng (-), giảm (+) chi phí trả trước	12		-	-
- Tăng (-), giảm (+) chứng khoán kinh doanh	13		-	-
- Tiền lãi vay đã trả	14		(32.816.824.018)	(26.501.936.655)
- Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	15	V.13	(21.670.672.269)	(44.756.031.524)
- Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh	16		190.000.000	-
- Tiền chi khác từ hoạt động kinh doanh	17		(49.115.585.772)	(1.787.050.000)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	20		185.271.063.195	(160.521.646.275)
II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ				
1. Tiền chi để mua sắm, xây dựng TSCĐ và các TSDH khác	21		(68.856.300)	(672.727.273)
2. Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán TSCĐ và các TSDH khác	22		-	-
3. Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác	23		(89.840.000.000)	(48.581.768.102)
4. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị	24		34.677.259.521	80.285.000.000
5. Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	25		(175.921.579.480)	(274.174.460.822)
6. Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	26		-	-
7. Tiền thu từ lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27		35.854.156.983	82.910.849.004
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	30		(195.299.019.276)	(160.233.107.193)

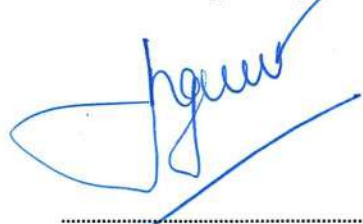
BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ

(Theo phương pháp gián tiếp)

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

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Năm 2024	Năm 2023
III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH				
1. Tiền thu từ phát hành cổ phiếu, nhận vốn góp của CSH	31		-	-
2. Tiền trả lại vốn góp cho các chủ sở hữu, mua lại cổ phiếu của doanh nghiệp đã phát hành	32		-	-
3. Tiền thu từ đi vay	33	IX.2	269.002.713.624	247.705.044.220
4. Tiền trả nợ gốc vay	34	IX.3	(218.537.008.091)	(175.498.323.931)
5. Tiền trả nợ gốc thuê tài chính	35		-	-
6. Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu	36		(58.511.321.640)	(126.395.586)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính	40		(8.045.616.107)	72.080.324.703
Lưu chuyển tiền thuần trong năm (50 = 20+ 30 + 40)	50		(18.073.572.188)	(248.674.428.765)
Tiền và tương đương tiền đầu năm	60		34.750.647.178	283.425.075.943
Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ	61		-	-
Tiền và tương đương tiền cuối năm (70 = 50+60+61)	70	V.1	16.677.074.990	34.750.647.178



Đinh Thị Nguyệt
Người lập biểu

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



Nguyễn Thị Quý
Kế toán trưởng



Đặng Văn Phúc
Phó Tổng Giám đốc thường trực



BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

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

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

I. ĐẶC ĐIỂM HOẠT ĐỘNG CỦA DOANH NGHIỆP**1. Thành lập**

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

Trụ sở chính: Số 63-65 Điện Biên Phủ, phường 2, quận Bình Thạnh, Tp. HCM, Việt Nam.

2. Lĩnh vực kinh doanh

Xây dựng và kinh doanh bất động sản.

3. Ngành nghề kinh doanh chính

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

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

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

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

5. Đặc điểm hoạt động của doanh nghiệp trong năm tài chính có ảnh hưởng đến báo cáo tài chính: Không có.**6. Cấu trúc doanh nghiệp****6.1. Danh sách các công ty con**

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2024, Tổng Công ty có tám (08) công ty con sở hữu trực tiếp như sau:

Tên công ty	Hoạt động chính	Tỷ lệ vốn góp	Tỷ lệ sở hữu	Tỷ lệ quyền biểu quyết
Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản Hùng Vương	Xây dựng, kinh doanh bất động sản	70,00%	70,00%	70,00%
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng và Kinh doanh nhà Gia Định	Xây dựng, kinh doanh bất động sản	70,00%	70,00%	70,00%
Công ty Cổ phần Tin học Smartway	Lập trình máy vi tính	93,30%	93,30%	93,30%
Công ty TNHH Sài Gòn Vĩnh Khang	Sản xuất hàng trang trí nội thất	80,00%	80,00%	80,00%
Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Nhơn Trạch	Xây dựng, kinh doanh bất động sản	83,00%	83,00%	83,00%
Công ty TNHH MTV Địa ốc Sài Gòn Nam Đô	Xây dựng, kinh doanh bất động sản	100,00%	100,00%	100,00%

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

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

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

6.1. Danh sách các công ty con (tiếp theo)

Tên công ty	Hoạt động chính	Tỷ lệ vốn góp	Tỷ lệ sở hữu	Tỷ lệ quyền biểu quyết
Công ty TNHH Kinh doanh BĐS Sài Gòn	Xây dựng, kinh doanh bất động sản	100,00%	100,00%	100,00%
Công ty TNHH MTV Địa ốc Sài Gòn Hòa Bình	Xây dựng, kinh doanh bất động sản	100,00%	100,00%	100,00%

Tỷ lệ quyền biểu quyết được xác định căn cứ vào số cổ phần phổ thông đã phát hành của các công ty con.

6.2. Danh sách các công ty liên kết, liên doanh

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2024, Tổng Công ty có bốn (04) công ty liên kết, liên doanh như sau:

Tên công ty	Hoạt động chính	Tỷ lệ vốn góp	Tỷ lệ sở hữu	Tỷ lệ quyền biểu quyết
Công ty Cổ phần Smart Express	Chuyển phát nhanh	42,11%	42,11%	42,11%
Công ty Cổ phần Tư vấn - Thiết kế - Xây dựng Đô Thị	Tư vấn, thiết kế, giám sát	49,70%	49,70%	49,70%
Công ty Cổ phần Nhà hàng Kائن Kầu	Dịch vụ ăn uống, tổ chức sự kiện	49,00%	49,00%	49,00%
Công ty TNHH Địa ốc Tuấn Minh	Kinh doanh bất động sản	50,00%	50,00%	50,00%

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

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

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

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

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

1. Niên độ kế toán

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

2. Đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán

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

III. CHUẨN MỰC VÀ CHẾ ĐỘ KẾ TOÁN ÁP DỤNG

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

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

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

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

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

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

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

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

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

Nguyên tắc xác định tỷ giá giao dịch thực tế

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

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

- Tỷ giá giao dịch thực tế khi đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ được phân loại là tài sản: áp dụng theo tỷ giá mua ngoại tệ của Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn Việt Nam. Tỷ giá mua chuyển khoản quy đổi tại ngày 31/12/2024 là: 25.291 VND/USD.

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

2. Nguyên tắc ghi nhận các khoản tiền

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

3. Nguyên tắc kế toán các khoản đầu tư tài chính**Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn**

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

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

Các khoản cho vay

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

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

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

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

3. Nguyên tắc kế toán các khoản đầu tư tài chính (tiếp theo)**Các khoản đầu tư vào công ty con, công ty liên doanh, công ty liên kết**

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

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

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

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

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

Các khoản đầu tư góp vốn vào đơn vị khác

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

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

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

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

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

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

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

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

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

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

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

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

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

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

5.1 Đối với BCC dưới hình thức hoạt động kinh doanh đồng kiểm soát

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

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

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

5.2 BCC phân chia lợi nhuận

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

6. Nguyên tắc ghi nhận hàng tồn kho

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

Giá gốc hàng tồn kho được xác định như sau:

- Nguyên liệu, vật liệu: bao gồm giá mua, chi phí vận chuyển và các chi phí liên quan trực tiếp khác phát sinh để có được hàng tồn kho ở địa điểm và trạng thái hiện tại.
- Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang: bao gồm chi phí đền bù, giải phóng mặt bằng, san lấp mặt bằng, chi phí quyền sử dụng đất, chi phí nguyên vật liệu chính, nhân công trực tiếp và chi phí sản xuất chung phát sinh trong quá trình thực hiện các dự án, các công trình xây dựng cơ bản dở dang.

Phương pháp tính giá trị hàng tồn kho

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

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

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

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

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

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

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

7.1 Tài sản cố định hữu hình (tiếp theo)

Xác định nguyên giá trong từng trường hợp:

Tài sản cố định hữu hình mua sắm

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

7.2 Tài sản cố định vô hình

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

Xác định nguyên giá trong từng trường hợp:

Tài sản cố định vô hình là quyền sử dụng đất

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

7.3 Phương pháp khấu hao TSCĐ

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

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

Nhà xưởng, vật kiến trúc 25 năm

Máy móc, thiết bị 03 - 08 năm

Phương tiện vận tải, truyền dẫn 03 - 08 năm

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

8. Nguyên tắc ghi nhận nợ phải trả

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

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

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

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

9. Nguyên tắc ghi nhận vay

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

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

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

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

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

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

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

11. Nguyên tắc ghi nhận chi phí phải trả

Chi phí phải trả bao gồm chi phí lãi tiền vay, chi phí để tạm tính giá vốn hàng hóa, thành phẩm bất động sản đã bán... đã phát sinh trong kỳ báo cáo nhưng thực tế chưa chi trả. Các chi phí này được ghi nhận dựa trên các ước tính hợp lý về số tiền phải trả theo các hợp đồng, thỏa thuận cụ thể.

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

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

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

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

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

Thặng dư vốn cổ phần

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

Lợi nhuận chưa phân phối

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

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

14. Nguyên tắc ghi nhận Cổ phiếu quỹ

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

15. Nguyên tắc và phương pháp ghi nhận Doanh thu**Doanh thu cho thuê tài sản**

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

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

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

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

15. Nguyên tắc và phương pháp ghi nhận Doanh thu (tiếp theo)**Doanh thu bán hàng**

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

Doanh thu cung cấp dịch vụ

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

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

Doanh thu hợp đồng xây dựng

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

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

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

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

Doanh thu bán bất động sản

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

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

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

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

15. Nguyên tắc và phương pháp ghi nhận Doanh thu (tiếp theo)**Doanh thu từ hoạt động hợp tác đầu tư dự án**

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

Trường hợp hợp đồng hợp tác kinh doanh quy định các bên không thực hiện kế toán và không quyết toán thuế tham gia hợp đồng hợp tác kinh doanh được hưởng một khoản lợi nhuận cố định thì Công ty ghi nhận doanh thu cho thuê tài sản đối với khoản được chia từ hợp đồng hợp tác kinh doanh.

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

Doanh thu hoạt động tài chính

Doanh thu hoạt động tài chính phản ánh doanh thu từ tiền lãi cho vay, lãi chậm thanh toán, cổ tức, lợi nhuận được chia và doanh thu hoạt động tài chính khác của doanh nghiệp.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

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

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

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

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

Thuế suất thuế thu nhập doanh nghiệp đối với các hoạt động khác áp dụng cho Tổng Công ty trong năm hiện hành là 20%.

19. Công cụ tài chính**Ghi nhận ban đầu****Tài sản tài chính**

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

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

Các tài sản tài chính của Tổng Công ty bao gồm tiền và các khoản tiền gửi có kỳ hạn, các khoản phải thu khách hàng, phải thu khác và các khoản cho vay.

Nợ phải trả tài chính

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

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

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

Giá trị sau ghi nhận lần đầu

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

Bù trừ các công cụ tài chính

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

20. Các bên liên quan

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

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

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

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

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

1. Tiền và các khoản tương đương tiền	31/12/2024	01/01/2024
Tiền	16.677.074.990	24.750.647.178
Tiền mặt	721.110.109	2.336.272.497
Tiền gửi ngân hàng	15.955.964.881	22.414.374.681
Các khoản tương đương tiền	-	10.000.000.000
Tiền gửi có kỳ hạn từ 1 tháng đến 3 tháng	-	10.000.000.000
Cộng	16.677.074.990	34.750.647.178

2. Các khoản đầu tư tài chính: Xem thuyết minh trang 40-41.

3. Phải thu của khách hàng ngắn hạn	31/12/2024		01/01/2024	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
Phải thu khách hàng là các bên liên quan (xem thuyết minh X.3)	17.437.389.506	-	17.421.290.880	-
Công ty TNHH Đầu tư Quốc tế An Dương (i)	13.380.000.000	-	-	-
Các khách hàng mua căn hộ, nhà, đất (ii)	45.192.482.903	-	39.917.070.835	-
Cộng	76.009.872.409	-	57.338.361.715	-

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

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

4. Trả trước cho người bán	31/12/2024		01/01/2024	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
a. Ngắn hạn	228.309.700.566	-	333.039.420.684	-
Ông Nguyễn Đại Nguyên (1)	-	-	27.350.000.000	-
Các bên liên quan (xem thuyết minh X.3)	558.297.815	-	2.000.000.000	-
Các tổ chức và cá nhân để nhận chuyển nhượng khu đất (2)	-	-	267.039.460.822	-
Chủ sở hữu Công ty TNHH Du lịch Song Phúc (3)	150.000.000.000	-	-	-
Công ty Cổ phần Đầu tư Starscapital (4)	45.000.000.000	-	-	-
Các nhà cung cấp khác	32.751.402.751	-	36.649.959.862	-

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

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

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

4. Trả trước cho người bán (tiếp theo)	31/12/2024		01/01/2024	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
b. Dài hạn	389.853.991.302	(7.500.000.000)	42.000.000.000	(7.500.000.000)
Ông Nguyễn Mạnh Hùng (5)	24.700.000.000	-	24.700.000.000	-
Ông Nguyễn Đại Nguyên (1)	27.850.000.000	-	-	-
Các tổ chức và cá nhân để nhận chuyển nhượng khu đất (2)	288.482.666.302	-	-	-
Các nhà cung cấp khác	48.821.325.000	(7.500.000.000)	17.300.000.000	(7.500.000.000)
Cộng	618.163.691.868	(7.500.000.000)	375.039.420.684	(7.500.000.000)

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

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

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

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

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

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

5. Phải thu về cho vay	31/12/2024		01/01/2024	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
a. Ngắn hạn	131.354.521.316	(10.800.000.000)	96.998.521.316	-
Các bên liên quan (xem thuyết minh X.3)	33.521.700.000	-	35.815.700.000	-
Công ty Cổ phần Điện máy Thành phố Hồ Chí Minh (1)	36.000.000.000	(10.800.000.000)	36.000.000.000	-
Công ty TNHH Thương mại Xây dựng A.C.M (2)	40.000.000.000	-	-	-
Các tổ chức, cá nhân khác (4)	21.832.821.316	-	25.182.821.316	-

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

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

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

5. Phải thu về cho vay (tiếp theo)	31/12/2024		01/01/2024	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
b. Dài hạn	10.500.000.000	-	-	-
Công ty Cổ phần Tập đoàn Hưng Thịnh (3)	10.500.000.000	-	-	-
Cộng	141.854.521.316	(10.800.000.000)	96.998.521.316	-

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

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

(3) Phải thu từ Công ty Cổ phần Tập đoàn Hưng Thịnh theo hợp đồng vay vốn. Tài sản đảm bảo: tín chấp. Số dư tại 31/12/2024 là 10.500.000.000 VND.

(4) Phải thu từ các cá nhân, tổ chức khác theo các hợp đồng vay vốn. Tài sản đảm bảo: tín chấp. Số dư tại ngày 31/12/2024 là 21.832.821.316 VND.

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

6. Phải thu khác	31/12/2024		01/01/2024	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
a. Ngắn hạn	365.153.587.124	(336.000.000)	258.664.789.320	(336.000.000)
Ký cược, ký quỹ	253.400.000	-	253.400.000	-
Phải thu về hợp tác đầu tư	122.139.038.965	-	137.139.038.965	-
- Ông Lâm Thành Gia (1)	24.810.472.000	-	24.810.472.000	-
- Công ty Cổ phần Kim Tâm Hải (2)	97.328.566.965	-	112.328.566.965	-
Tạm ứng nhân viên	41.653.972.387	-	35.593.379.454	-
Công ty TNHH Du lịch Tiến Phú (3)	60.900.000.000	-	60.900.000.000	-
Công ty Cổ phần Tập đoàn Đầu tư Me Kong (4)	23.800.000.000	-	-	-
Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn Việt Nam (5)	96.500.000.000	-	-	-
Các bên liên quan (xem thuyết minh X.3)	15.297.349.117	-	11.945.245.936	-
Các khoản phải thu khác	4.609.826.655	(336.000.000)	12.833.724.965	(336.000.000)
- Lãi dự thu	1.903.475.069	-	11.327.887.754	-
- Phải thu khác	2.706.351.586	(336.000.000)	1.505.837.211	(336.000.000)

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

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

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

6. Phải thu khác (tiếp theo)	31/12/2024		01/01/2024	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
b. Dài hạn	45.040.000.000	-	145.040.000.000	-
Ký cược, ký quỹ	240.000.000	-	100.240.000.000	-
- Ký quỹ, ký cược thực hiện thỏa thuận hợp tác đầu tư	-	-	100.000.000.000	-
- Ký quỹ, ký cược khác	240.000.000	-	240.000.000	-
Phải thu về hợp tác đầu tư	44.800.000.000	-	44.800.000.000	-
- Chùa Ân Giáo (6)	33.700.000.000	-	33.700.000.000	-
- DA Mộc Bài - Tây Ninh (7)	11.100.000.000	-	11.100.000.000	-
Cộng	410.193.587.124	(336.000.000)	403.704.789.320	(336.000.000)

(1) Phải thu ông Lâm Thành Gia về khoản hợp tác đầu tư với một bên thứ ba theo hợp đồng góp vốn số 19/HĐKT-2017 ngày 08/12/2017. Theo đó, Tổng Công ty góp vốn cho ông Lâm Thành Gia để bên thứ ba tự khai thác kinh doanh tại khu đất có tổng diện tích là 1.234,4 m² tọa lạc tại phường Bến Nghé, quận 1, thành phố Hồ Chí Minh. Biện pháp đảm bảo thỏa thuận bao gồm số cổ phần sở hữu của ông Lâm Thành Gia tại một số doanh nghiệp và quyền sử dụng đất của một cá nhân là bên liên quan của ông Lâm Thành Gia. Đến thời điểm lập báo cáo này, Ban Tổng Giám đốc Tổng Công ty đánh giá không có sự suy giảm hay bất kỳ tổn thất nếu có đối với khoản hợp tác nêu trên do cơ quan có thẩm quyền đang xử lý tài sản đảm bảo để tiến hành thanh toán dư nợ gốc và lãi cho Tổng Công ty.

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

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

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

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

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

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

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

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

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

7. **Nợ xấu:** Xem thuyết minh trang 42.**8. Hàng tồn kho**

	31/12/2024		01/01/2024	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
Nguyên liệu, vật liệu	-	-	11.101.795.000	-
Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang (i)	98.797.923.439	-	188.970.795.258	-
Thành phẩm bất động sản (ii)	34.254.148.495	-	44.437.634.287	-
Hàng hóa bất động sản (iii)	119.726.280.177	-	114.559.847.726	-
Cộng	252.778.352.111	-	359.070.072.271	-

(i) Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang bao gồm:

	31/12/2024	01/01/2024
Chi phí nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại Bình Thuận	33.111.961.476	30.467.101.291
Khu đất tại Phan Huy Chú, phường 02, Tp. Vũng Tàu	15.345.272.727	111.845.272.727
Các dự án dở dang khác	50.340.689.236	46.658.421.240
Cộng	98.797.923.439	188.970.795.258

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

(iii) Hàng hóa bất động sản của Tổng Công ty chủ yếu là các quyền sử dụng đất sẵn sàng để bán.

- Các dự án còn lại đều đang thực hiện theo tiến độ đã được phê duyệt bởi cơ quan Nhà nước có thẩm quyền.

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

9. **Tài sản cố định hữu hình:** Xem thuyết minh trang 43.**10. Tài sản cố định vô hình**

Quyền sử dụng đất lâu dài tại địa chỉ số 63-65 Điện Biên Phủ, phường 15, quận Bình Thạnh, Tp. Hồ Chí Minh. Quyền sử dụng đất này đang được thế chấp đảm bảo cho khoản vay tại Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn Việt Nam - CN Đông Sài Gòn (chi tiết xem Thuyết minh số V.16 - Vay và nợ thuê tài chính).

11. Phải trả người bán ngắn hạn

	31/12/2024		01/01/2024	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
Phải trả người bán là các bên liên quan (xem thuyết minh X.3)	13.595.226.391	13.595.226.391	38.700.294.203	38.700.294.203
Các nhà cung cấp khác	4.418.032.120	4.418.032.120	4.459.057.270	4.459.057.270
Cộng	18.013.258.511	18.013.258.511	43.159.351.473	43.159.351.473

12. Người mua trả tiền trước ngắn hạn

	31/12/2024	01/01/2024
Các khách hàng khác	3.646.854.354	4.813.115.298
Cộng	3.646.854.354	4.813.115.298

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

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

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

13. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước

	01/01/2024	Số phải nộp trong năm	Số đã thực nộp trong năm	31/12/2024
Phải nộp				
Thuế giá trị gia tăng	1.603.213.482	6.149.973.314	7.566.775.414	186.411.382
Thuế thu nhập doanh nghiệp	21.228.145.520	16.291.027.590	21.670.672.269	15.848.500.841
Thuế thu nhập cá nhân	570.055.538	4.322.763.934	4.380.231.870	512.587.602
Các loại thuế khác	-	44.289.957	44.289.957	-
Cộng	23.401.414.540	26.808.054.795	33.661.969.510	16.547.499.825

14. Chi phí phải trả ngắn hạn

	31/12/2024	01/01/2024
Chi phí dự án Cao ốc An Bình - quận Tân Phú	31.697.357.331	35.437.984.691
Các khoản trích trước khác	12.582.365.204	5.061.109.023
Cộng	44.279.722.535	40.499.093.714

15. Phải trả khác

	31/12/2024	01/01/2024
a. Ngắn hạn	406.593.957.075	280.415.384.690
Bảo hiểm xã hội, bảo hiểm y tế, bảo hiểm thất nghiệp	72.393.000	72.393.000
Các bên liên quan (xem thuyết minh X.3)	33.255.728.378	9.762.510.209
Nhận ký quỹ, ký cược ngắn hạn (i)	354.290.224.436	197.992.824.436
Phải trả cổ tức cho cổ đông	9.601.676.739	68.112.998.379
Các khoản phải trả, phải nộp khác	9.373.934.522	4.474.658.666
b. Dài hạn	3.690.000.000	3.690.000.000
Công ty TNHH Bất động sản R.E.E (bên liên quan - xem thuyết minh X.3)	3.690.000.000	3.690.000.000
Cộng	410.283.957.075	284.105.384.690

(i) Trong đó:

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

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

16. Vay và nợ thuê tài chính

	31/12/2024		01/01/2024	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
a. Vay ngắn hạn	355.499.190.634	355.499.190.634	284.977.635.101	284.977.635.101
Các cá nhân (1)	106.098.816.000	106.098.816.000	110.194.546.000	110.194.546.000
Công ty TNHH Địa ốc Tuấn Minh (2)	23.478.662.137	23.478.662.137	23.478.662.137	23.478.662.137
Công ty TNHH MTV Địa ốc Sài Gòn Nam Đô (3)	24.449.548.798	24.449.548.798	66.524.146.964	66.524.146.964

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

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

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

16. Vay và nợ thuê tài chính (tiếp theo)	31/12/2024		01/01/2024	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
Công ty Cổ phần Đầu tư BDS Hùng Vương (4)	8.500.000.000	8.500.000.000	8.500.000.000	8.500.000.000
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng và Kinh doanh Nhà Gia Định (5)	4.000.000.000	4.000.000.000	7.000.000.000	7.000.000.000
Công ty TNHH Kinh doanh Bất động sản Sài Gòn (6)	22.500.000.000	22.500.000.000	-	-
Công ty Cổ phần XNK Dịch vụ và Đầu tư Việt Nam - CN Vicosimex Miền Nam (7)	50.000.000.000	50.000.000.000	50.000.000.000	50.000.000.000
Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - CN Trường Sơn (8)	97.191.883.699	97.191.883.699	-	-
Vay dài hạn đến hạn trả	19.280.280.000	19.280.280.000	19.280.280.000	19.280.280.000
Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn Việt Nam - CN Đông Sài Gòn (9)	15.000.000.000	15.000.000.000	15.000.000.000	15.000.000.000
Vay cá nhân (1)	4.280.280.000	4.280.280.000	4.280.280.000	4.280.280.000
b. Vay dài hạn	76.563.870.000	76.563.870.000	96.619.720.000	96.619.720.000
Các cá nhân (1)	61.563.870.000	61.563.870.000	66.619.720.000	66.619.720.000
Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn Việt Nam - CN Đông Sài Gòn	15.000.000.000	15.000.000.000	30.000.000.000	30.000.000.000
Cộng	432.063.060.634	432.063.060.634	381.597.355.101	381.597.355.101

Thuyết minh chi tiết các khoản vay

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

(*) Trong đó, các khoản vay cá nhân từ các bên liên quan bao gồm

	31/12/2024	01/01/2024
Ông Phạm Thu	66.100.000.000	63.891.800.000
Ông Phạm Đình Thành	51.310.750.000	50.357.750.000
Bà Trần Thị Tuyết Mai	7.907.437.000	7.207.437.000
Bà Trần Thị Ga	-	15.000.000.000
Bà Nguyễn Thị Nguyễn	2.641.379.000	2.641.379.000
Ông Thái Quốc Dương	400.000.000	400.000.000
Ông Phạm Tuấn	30.833.400.000	28.366.680.000
Ông Đặng Văn Phúc	5.000.000.000	-
Cộng	164.192.966.000	167.865.046.000

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

(3) Khoản vay từ Công ty TNHH MTV Địa ốc Sài Gòn Nam Đô theo các hợp đồng vay và phụ lục đính kèm. Đây là khoản vay tín chấp. Số dư cuối năm là: 24.449.548.798 VND.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

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

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

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

- (4) Khoản vay từ Công ty Cổ phần Bất động sản Hùng Vương theo hợp đồng vay vốn. Đây là khoản vay tín chấp. Số dư cuối năm là: 8.500.000.000 VND.
- (5) Khoản vay từ Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng và Kinh doanh Nhà Gia Định theo hợp đồng vay vốn. Đây là khoản vay tín chấp. Số dư cuối năm là: 4.000.000.000 VND.
- (6) Khoản vay từ Công ty TNHH Kinh doanh Bất động sản Sài Gòn theo hợp đồng vay vốn. Đây là khoản vay tín chấp. Số dư cuối năm là: 22.500.000.000 VND.
- (7) Khoản vay từ Công ty Cổ phần Xuất Nhập khẩu Dịch vụ và Đầu tư Việt Nam theo hợp đồng vay và phụ lục đính kèm. Đây là khoản vay tín chấp. Số dư cuối năm là: 50.000.000.000 VND.
- (8) Khoản vay theo hợp đồng tín dụng. Mục đích vay: bổ sung vốn lưu động. Tài sản đảm bảo cho khoản vay là: các hợp đồng tiền gửi có kỳ hạn, quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại xã Phú Hội, huyện Nhơn Trạch, tỉnh Đồng Nai của Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Nhơn Trạch (Công ty con của Tổng Công ty). Số dư cuối năm là: 97.191.883.699 VND.
- (9) Khoản vay theo hợp đồng tín dụng. Mục đích vay: bổ sung vốn đầu tư dài hạn. Tài sản đảm bảo cho khoản vay là: Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tọa lạc tại 63-65 Điện Biên Phủ, phường 15, quận Bình Thạnh, Tp. HCM. Số dư cuối năm là: 30.000.000.000 VND.

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

17. Doanh thu chưa thực hiện

	31/12/2024	01/01/2024
a. Ngắn hạn	23.178.136.729	-
Doanh thu chưa thực hiện từ các hợp đồng cho thuê mua tại chung cư An Phú Đông	23.178.136.729	-
b. Dài hạn	-	39.478.935.404
Doanh thu chưa thực hiện từ các hợp đồng cho thuê mua tại chung cư An Phú Đông	-	39.478.935.404
Cộng	23.178.136.729	39.478.935.404

18. Vốn chủ sở hữu**a. Bảng đối chiếu biến động của Vốn chủ sở hữu: Xem thuyết minh trang 44.****b. Các giao dịch về vốn với các chủ sở hữu****và phân phối cổ tức, chia lợi nhuận**

	Năm 2024	Năm 2023
Vốn góp của chủ sở hữu	600.000.000.000	600.000.000.000
<i>Vốn góp đầu năm</i>	<i>600.000.000.000</i>	<i>600.000.000.000</i>
<i>Vốn góp cuối năm</i>	<i>600.000.000.000</i>	<i>600.000.000.000</i>
Cổ tức, lợi nhuận đã chia	-	59.999.989.000
c. Cổ phiếu	31/12/2024	01/01/2024
Số lượng cổ phiếu được phép phát hành	60.000.000	60.000.000
Số lượng cổ phiếu đã phát hành và góp vốn	60.000.000	60.000.000
<i>Cổ phiếu phổ thông</i>	<i>60.000.000</i>	<i>60.000.000</i>
Số lượng cổ phiếu được mua lại	11	11
<i>Cổ phiếu phổ thông</i>	<i>11</i>	<i>11</i>
Số lượng cổ phiếu đang lưu hành	59.999.989	59.999.989
<i>Cổ phiếu phổ thông</i>	<i>59.999.989</i>	<i>59.999.989</i>
Mệnh giá cổ phiếu đang lưu hành: đồng Việt Nam/cổ phiếu.	10.000	10.000

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

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

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

19. Các khoản mục ngoài Bảng cân đối kế toán

Khoản mục	31/12/2024	01/01/2024
Nợ khó đòi đã xử lý	5.891.826.107	5.891.826.107
Cộng	5.891.826.107	5.891.826.107

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

	Năm 2024	Năm 2023
1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ		
Doanh thu từ kinh doanh bất động sản	76.870.562.009	44.101.435.381
Doanh thu bán hàng hóa	11.101.795.000	-
Doanh thu cung cấp dịch vụ	7.188.787.212	2.734.386.553
Cộng	95.161.144.221	46.835.821.934
2. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ		
Doanh thu thuần từ kinh doanh bất động sản	76.870.562.009	44.101.435.381
Doanh thu thuần bán hàng hóa	11.101.795.000	-
Doanh thu thuần cung cấp dịch vụ	7.188.787.212	2.734.386.553
Cộng	95.161.144.221	46.835.821.934
3. Giá vốn hàng bán		
Giá vốn từ hoạt động kinh doanh bất động sản	17.100.497.826	12.049.805.215
Giá vốn bán hàng hóa	11.101.795.000	-
Giá vốn cung cấp dịch vụ	6.469.072.210	3.138.909.559
Cộng	34.671.365.036	15.188.714.774
4. Doanh thu hoạt động tài chính		
Lãi tiền gửi	1.069.517.421	5.285.377.257
Lãi trái phiếu	179.442.740	232.029.865
Lãi cho vay, lãi chậm thanh toán	8.534.209.025	49.656.670.671
Cổ tức, lợi nhuận được chia	21.964.598.166	3.900.000.000
Doanh thu hợp tác đầu tư	-	36.260.486.965
Cộng	31.747.767.352	95.334.564.758
5. Chi phí tài chính		
Chi phí lãi vay	39.554.280.575	32.472.580.334
Dự phòng tổn thất đầu tư tài chính	330.610.649	1.166.110.226
Chi phí tài chính khác	48.160.067	-
Cộng	39.933.051.291	33.638.690.560

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

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

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

	Năm 2024	Năm 2023
6. Chi phí bán hàng và chi phí quản lý doanh nghiệp		
a. Chi phí bán hàng		
Chi phí dịch vụ mua ngoài	867.843.396	163.722.647
Cộng	867.843.396	163.722.647
b. Chi phí quản lý doanh nghiệp		
Chi phí nhân viên	19.573.988.811	22.781.804.288
Chi phí khấu hao tài sản cố định	1.029.204.270	1.033.058.445
Thuế, phí và lệ phí	209.607.151	119.265.242
Dự phòng/ (hoàn nhập) phải thu khó đòi	10.800.000.000	(19.500.000.000)
Chi phí dịch vụ mua ngoài và chi phí khác	17.593.182.017	24.022.873.332
Cộng	49.205.982.249	28.457.001.307
7. Thu nhập khác	Năm 2024	Năm 2023
Các khoản phạt, thu bồi thường vi phạm hợp đồng	87.800.000.000	31.500.000.000
Thu nhập liên quan đến mỏ nước khoáng	-	16.500.000.000
Các khoản thu nhập khác	-	2.374.409.290
Cộng	87.800.000.000	50.374.409.290
8. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	Năm 2024	Năm 2023
1. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	84.146.892.173	110.021.722.201
2. Các khoản điều chỉnh tăng, giảm lợi nhuận kế toán để xác định thu nhập chịu thuế thu nhập doanh nghiệp:	(1.879.126.890)	(3.753.330.521)
Các khoản điều chỉnh tăng	20.085.471.276	146.669.479
+ Chi phí không được trừ	223.655.465	146.669.479
+ Chi phí lãi vay không được trừ	19.861.815.811	-
Các khoản điều chỉnh giảm	(21.964.598.166)	(3.900.000.000)
+ Cổ tức, lợi nhuận nhận được	(21.964.598.166)	(3.900.000.000)
3. Thu nhập chịu thuế năm hiện hành (1+2)	82.267.765.283	106.268.391.680
Trong đó:		
Thu nhập từ hoạt động kinh doanh được ưu đãi thuế (10%)	1.625.254.675	-
Thu nhập từ hoạt động kinh doanh không được ưu đãi thuế (20%)	80.642.510.608	106.268.391.680
4. Thu nhập chịu thuế hiện hành	16.291.027.590	21.253.678.336
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành (Thuế suất 10%)	162.525.468	-
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành (Thuế suất 20%)	16.128.502.122	21.253.678.336
5. Điều chỉnh chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp của các năm trước vào chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp năm nay	-	127.792.274
6. Tổng chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp trong năm (*)	16.291.027.590	21.381.470.609

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

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

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

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

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

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

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

1. Rủi ro thị trường

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

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

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

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

Rủi ro lãi suất

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

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

Độ nhạy đối với lãi suất

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

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

	Tăng/ giảm điểm cơ bản	Ảnh hưởng đến lợi nhuận trước thuế (VND)
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024		
VND	+100	(2.512.525.744)
VND	-100	2.512.525.744
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023		
VND	+100	(2.394.911.996)
VND	-100	2.394.911.996

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

Rủi ro ngoại tệ

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

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

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

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

1. Rủi ro thị trường (tiếp theo)

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

Độ nhạy đối với ngoại tệ

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

Rủi ro về kinh doanh bất động sản

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

2. Rủi ro tín dụng

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

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

Phải thu về cho vay

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

Phải thu từ hợp đồng hợp tác đầu tư

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

Tiền gửi ngân hàng

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

3. Rủi ro thanh khoản

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

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

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

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

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

3. Rủi ro thanh khoản (tiếp theo)

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

Ngày 31 tháng 12 năm 2024	Dưới 1 năm	Từ 1-5 năm	Trên 5 năm	Tổng cộng
Các khoản vay và nợ	355.499.190.634	39.696.120.000	36.867.750.000	432.063.060.634
Phải trả người bán	18.013.258.511	-	-	18.013.258.511
Các khoản phải trả, phải nộp khác và chi phí phải trả	441.199.609.871	3.690.000.000	-	444.889.609.871
Cộng	814.712.059.016	43.386.120.000	36.867.750.000	894.965.929.016
Ngày 31 tháng 12 năm 2023				
Các khoản vay và nợ	284.977.635.101	57.121.120.000	39.498.600.000	381.597.355.101
Phải trả người bán	43.159.351.473	-	-	43.159.351.473
Các khoản phải trả, phải nộp khác và chi phí phải trả	252.729.087.025	3.690.000.000	-	256.419.087.025
Cộng	580.866.073.599	60.811.120.000	39.498.600.000	681.175.793.599

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

Tài sản đảm bảo

Tổng Công ty đã sử dụng quyền sử dụng đất, tài sản trên đất và tiền gửi có kỳ hạn của Tổng Công ty và quyền sử dụng đất, tài sản trên đất của Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Nhơn Trạch (Công ty con của Tổng Công ty) làm tài sản thế chấp cho các khoản vay ngắn hạn và vay dài hạn tại các ngân hàng (Thuyết minh số 16 - Vay và nợ thuê tài chính) và sử dụng quyền sử dụng đất và tài sản trên đất của Tổng Công ty để thế chấp cho khoản vay tại Công ty TNHH MTV Địa ốc Sài Gòn Nam Đô (Công ty con của Tổng Công ty).

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

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

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

VIII. TÀI SẢN TÀI CHÍNH VÀ NỢ PHẢI TRẢ TÀI CHÍNH: Xem thuyết minh trang 45.

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

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

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

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

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

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

IX. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRONG BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ**1. Các khoản tiền do doanh nghiệp nắm giữ nhưng không được sử dụng**

	31/12/2024	01/01/2024
Giá trị khoản tiền gửi ngân hàng	20.000.000.000	9.693.259.521
Cộng	20.000.000.000	9.693.259.521

2. Số tiền đi vay thực thu trong năm

	Năm 2024	Năm 2023
- Tiền thu từ đi vay theo kế ước thông thường	269.002.713.624	247.705.044.220

3. Số tiền đã thực trả gốc vay trong năm

	Năm 2024	Năm 2023
- Tiền trả nợ gốc vay theo kế ước thông thường	218.537.008.091	175.498.323.931

X. NHỮNG THÔNG TIN KHÁC**1. Những khoản cam kết và những thông tin tài chính khác**

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

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

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

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

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

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

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

Ngoài ra, Tổng Công ty không có sự kiện nào phát sinh nào khác kể từ ngày kết thúc năm tài chính yêu cầu phải có các điều chỉnh và thuyết minh trong Báo cáo tài chính.

3. Giao dịch với các bên liên quan

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

Bên liên quan

Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Nhơn Trạch
Công ty TNHH MTV Địa ốc Sài Gòn Nam Đô
Công ty TNHH Sài Gòn Vĩnh Khang
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng và Kinh doanh nhà Gia Định
Công ty TNHH Kinh doanh Bất động sản Sài Gòn
Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản Hùng Vương

Mối quan hệ

Công ty con
Công ty con
Công ty con
Công ty con
Công ty con
Công ty con

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

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

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

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

	Mối quan hệ
Công ty Cổ phần Tin học Smartway	Công ty con
Công ty TNHH MTV Địa ốc Sài Gòn Hòa Bình	Công ty con
Công ty TNHH Đầu tư Ngọc Tước	Công ty con
Công ty Cổ phần Tư vấn - Thiết kế - Xây dựng Đô Thị	Công ty liên kết
Công ty Cổ phần Nhà hàng Kân Kâu	Công ty liên kết
Công ty Cổ phần Đầu tư Kinh doanh Bất động sản Thái Bình Dương	Cùng thành viên quản lý chủ chốt
Công ty TNHH Địa ốc Tuấn Minh	Công ty liên doanh
Công ty Cổ phần Smart Express	Công ty liên doanh
Công ty TNHH Bất động sản REE	Cùng thành viên quản lý chủ chốt
Công ty Cổ phần Xây dựng Thương mại và Xuất Nhập khẩu Đức Nhi	Cùng thành viên quản lý chủ chốt
Ông Phạm Thu	Chủ tịch HĐQT
Ông Huỳnh Thanh Hải	Phó Chủ tịch HĐQT
Ông Đặng Văn Phúc	Thành viên HĐQT - Phó TGĐ thường trực
Bà Trần Thị Ga	Thành viên HĐQT - Phó TGĐ
Ông Phạm Đình Thành	Thành viên HĐQT - Phó TGĐ
Ông Phạm Tuấn	Thành viên HĐQT - Phó TGĐ
Ông Kiều Minh Long (miễn nhiệm ngày 22/7/2024)	Thành viên HĐQT
Bà Nguyễn Thị Kim Quyên (bỏ nhiệm ngày 01/10/2024)	Thành viên HĐQT
Ông Nguyễn Văn Khoa	Thành viên HĐQT
Ông Thái Quốc Dương	Trưởng Ban Kiểm soát
Bà Nguyễn Thị Nguyễn	Bên liên quan
Bà Trần Thị Tuyết Mai	Bên liên quan
Ông Phạm Thao	Bên liên quan

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

Các bên liên quan	Nội dung nghiệp vụ	Năm 2024	Năm 2023
Công ty TNHH MTV Địa ốc Sài Gòn Nam Đô	Doanh thu dịch vụ	230.094.751	218.725.798
	Cổ tức	17.834.598.166	-
	Lãi vay	5.019.626.613	4.496.366.508
Công ty TNHH Kinh doanh Bất động sản Sài Gòn	Doanh thu dịch vụ	38.758.008	57.404.913
	Lãi cho vay	1.138.904.112	1.073.424.659
Công ty Cổ phần Đầu tư Kinh doanh Bất động sản Thái Bình Dương	Doanh thu dịch vụ	38.026.408	31.182.541
	Lãi cho vay	2.213.199.071	1.752.247.948
Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản Hùng Vương	Doanh thu dịch vụ	319.853.913	127.276.086
	Lãi vay	852.328.768	849.999.999
	Cổ tức	1.400.000.000	-
Công ty Cổ phần Tin học Smartway	Doanh thu dịch vụ	27.098.415	57.912.778
	Doanh thu dịch vụ	253.688.762	115.560.912
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng và Kinh doanh nhà Gia Định	Nhận cung cấp dịch vụ	2.697.481.456	-
	Lãi vay	446.808.220	295.726.027

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

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

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

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

Các bên liên quan	Nội dung nghiệp vụ	Năm 2024	Năm 2023
Công ty Cổ phần Tư vấn Thiết kế Xây dựng Đô Thị	Doanh thu dịch vụ	66.167.430	56.111.027
	Nhận cung cấp dịch vụ	5.360.707.407	3.031.748.148
Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Nhơn Trạch	Doanh thu dịch vụ	29.091.602	35.393.175
Ông Phạm Thu	Lãi vay	7.626.370.595	5.955.597.765
Bà Trần Thị Ga	Lãi vay	791.848.355	1.574.999.999
Ông Phạm Đình Thành	Lãi vay	5.522.415.663	2.294.798.174
Ông Phạm Tuấn	Lãi vay	3.303.371.786	1.799.512.065
Ông Thái Quốc Dương	Lãi vay	40.279.450	41.999.999
Bà Trần Thị Tuyết Mai	Lãi vay	790.131.907	756.780.886
Bà Nguyễn Thị Nguyễn	Lãi vay	267.374.371	279.251.708

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

Phải thu khách hàng	Nội dung nghiệp vụ	31/12/2024	01/01/2024
Ông Phạm Thu	Bán hàng hóa BĐS	16.365.000.000	16.365.000.000
Công ty Cổ phần Tư vấn Thiết kế Xây dựng Đô Thị	Phải thu dịch vụ	738.132.626	722.034.000
Công ty TNHH Sài Gòn Vĩnh Khang	Phải thu dịch vụ	334.256.880	334.256.880
Cộng		17.437.389.506	17.421.290.880
Phải thu về cho vay		31/12/2024	01/01/2024
Công ty Cổ phần Tư vấn Thiết kế Xây dựng Đô Thị	Cho vay	3.540.700.000	3.540.700.000
Công ty Cổ phần Đầu tư Kinh doanh Bất động sản Thái Bình Dương	Cho vay	18.686.000.000	19.000.000.000
Công ty Cổ phần Smart Express	Cho vay	775.000.000	775.000.000
Công ty Cổ phần Tin học Smartway	Cho vay	10.520.000.000	6.500.000.000
Công ty TNHH Kinh doanh Bất động sản Sài Gòn	Cho vay	-	6.000.000.000
Cộng		33.521.700.000	35.815.700.000
Trả trước cho người bán		31/12/2024	01/01/2024
Phạm Thao	Ứng trước tiền thực hiện dịch vụ	-	2.000.000.000
Công ty TNHH Kinh doanh Bất động sản Sài Gòn	Ứng trước dịch vụ	200.000.000	-
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng và Kinh doanh nhà Gia Định	Ứng tiền thi công	358.297.815	-
Cộng		558.297.815	2.000.000.000

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

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

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

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

Phải thu khác		31/12/2024	01/01/2024
Công ty Cổ phần Tư vấn Thiết kế Xây dựng Đô Thị	Mượn tiền	993.645.999	993.645.999
Công ty Đầu tư và Phát triển Nhơn Trạch	Lãi cho vay	5.742.868.139	5.742.868.139
Công ty Cổ phần Đầu tư Kinh doanh Bất động sản Thái Bình Dương	Lãi cho vay	5.466.352.499	3.253.153.430
Công ty TNHH Kinh doanh Bất động sản Sài Gòn	Cổ tức	730.404.602	730.404.602
	Lãi cho vay	2.212.328.771	1.073.424.659
	Khác	132.116.231	132.116.231
Công ty Cổ phần Smart Express	Lãi cho vay	19.632.876	19.632.876
Cộng		15.297.349.117	11.945.245.936
Phải trả người bán		31/12/2024	01/01/2024
Công ty TNHH MTV Địa ốc Sài Gòn Nam Đô	Thi công xây dựng	(10.647.327.305)	(38.700.294.203)
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng và Kinh doanh nhà Gia Định	Thi công xây dựng	(1.316.235.086)	-
Công ty Cổ phần Tư vấn Thiết kế Xây dựng Đô Thị	Tư vấn thiết kế	(1.631.664.000)	-
Cộng		(13.595.226.391)	(38.700.294.203)
Phải trả khác		31/12/2024	01/01/2024
Công ty TNHH Địa ốc Tuấn Minh	Lãi vay	(3.570.362.882)	(3.570.362.882)
Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản Hùng Vương	Lãi vay	(1.455.342.464)	(2.003.013.696)
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng và Kinh doanh nhà Gia Định	Lãi vay	(100.821.918)	(295.726.027)
Công ty TNHH MTV Địa ốc Sài Gòn Nam Đô	Lãi vay	(28.129.201.114)	(3.893.407.604)
Công ty TNHH Bất động sản REE	Góp vốn HTKD	(3.690.000.000)	(3.690.000.000)
Cộng		(36.945.728.378)	(13.452.510.209)
Các khoản vay và nợ		31/12/2024	01/01/2024
Công ty TNHH MTV Địa ốc Sài Gòn Nam Đô	Phải trả nợ vay	(24.449.548.798)	(66.524.146.964)
Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản Hùng Vương	Phải trả nợ vay	(8.500.000.000)	(8.500.000.000)
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng và Kinh doanh nhà Gia Định	Phải trả nợ vay	(4.000.000.000)	(7.000.000.000)
Công ty TNHH Kinh doanh Bất động sản Sài Gòn	Phải trả nợ vay	(22.500.000.000)	-
Công Ty TNHH Địa ốc Tuấn Minh	Phải trả nợ vay	(23.478.662.137)	(23.478.662.137)
Bà Nguyễn Thị Nguyễn	Phải trả nợ vay	(2.641.379.000)	(2.641.379.000)
Ông Phạm Thu	Phải trả nợ vay	(66.100.000.000)	(63.891.800.000)
Ông Phạm Tuấn	Phải trả nợ vay	(30.833.400.000)	(28.366.680.000)
Ông Phạm Đình Thành	Phải trả nợ vay	(51.310.750.000)	(50.357.750.000)
Ông Thái Quốc Dương	Phải trả nợ vay	(400.000.000)	(400.000.000)
Ông Đặng Văn Phúc	Phải trả nợ vay	(5.000.000.000)	-
Bà Trần Thị Ga	Phải trả nợ vay	-	(15.000.000.000)
Bà Trần Thị Tuyết Mai	Phải trả nợ vay	(7.907.437.000)	(7.207.437.000)
Cộng		(247.121.176.935)	(273.367.855.101)

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

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

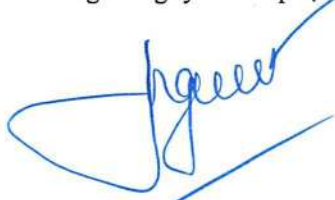
Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

3. Giao dịch với các bên liên quan (tiếp theo)**Thu nhập của các thành viên Hội đồng Quản trị, Ban Kiểm soát và Ban Tổng Giám đốc**

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

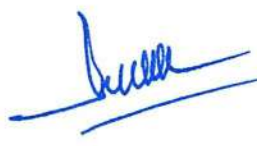
4. Thông tin về hoạt động liên tục

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



Đinh Thị Nguyệt
Người lập biểu

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



Nguyễn Thị Quý
Kế toán trưởng



Đặng Văn Phúc
Phó Tổng Giám đốc thường trực

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

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

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

V.2. Các khoản đầu tư tài chính**a. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn****a.1 Ngắn hạn**

Tiền gửi có kỳ hạn từ dưới 12 tháng (lãi suất 4,7%/năm) (1)

a.2 Dài hạn

Tiền gửi có kỳ hạn 13 tháng

Trái phiếu (2)

Cộng

	31/12/2024		01/01/2024	
	Giá gốc	Giá trị ghi sổ	Giá gốc	Giá trị ghi sổ
	20.000.000.000	20.000.000.000	-	-
	20.000.000.000	20.000.000.000	-	-
	3.000.000.000	3.000.000.000	12.693.259.521	12.693.259.521
	-	-	9.693.259.521	9.693.259.521
	3.000.000.000	3.000.000.000	3.000.000.000	3.000.000.000
	23.000.000.000	23.000.000.000	12.693.259.521	12.693.259.521

(1) Khoản tiền gửi có kỳ hạn gốc 12 tháng với giá trị 20.000.000.000 VND đang được thế chấp để đảm bảo cho khoản vay tại Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - CN Trường Sơn (xem thuyết minh V.16).

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

b. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác

	31/12/2024			01/01/2024		
	Giá gốc	Dự phòng	Giá trị hợp lý (*)	Giá gốc	Dự phòng	Giá trị hợp lý (*)
- Đầu tư vào công ty Con	264.583.243.164	(2.876.180.779)	261.707.062.385	260.104.869.164	(2.816.532.290)	257.288.336.874
+ Công ty TNHH MTV Địa ốc Sài Gòn Nam Đô (i)	60.000.000.000	-	60.000.000.000	60.000.000.000	-	60.000.000.000
+ Công ty Cổ phần Đầu tư - Xây dựng và Kinh doanh Nhà Gia Định (i)	17.500.000.000	-	17.500.000.000	17.500.000.000	-	17.500.000.000
+ Công ty TNHH Sài Gòn Vĩnh Khang (ii)	8.000.000.000	(2.673.988.841)	5.326.011.159	8.000.000.000	(2.572.764.578)	5.427.235.422
+ Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Nhơn Trạch (i)	44.636.000.000	-	44.636.000.000	44.636.000.000	-	44.636.000.000
+ Công ty TNHH Kinh doanh BĐS Sài Gòn (i)	60.000.000.000	-	60.000.000.000	60.000.000.000	-	60.000.000.000
+ Công ty Cổ phần Đầu tư BĐS Hùng Vương (i)	7.000.000.000	-	7.000.000.000	7.000.000.000	-	7.000.000.000
+ Công ty Cổ phần Tin học Smartway (ii)	3.500.000.000	(175.403.724)	3.324.596.276	3.500.000.000	(223.868.659)	3.276.131.341
+ Công ty TNHH MTV Địa ốc Sài Gòn Hòa Bình (ii)	63.947.243.164	(26.788.214)	63.920.454.950	59.468.869.164	(19.899.053)	59.448.970.111

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

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

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

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

	31/12/2024			01/01/2024		
	Giá gốc	Dự phòng	Giá trị hợp lý (*)	Giá gốc	Dự phòng	Giá trị hợp lý (*)
- Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết	36.694.000.000	(5.588.275.395)	31.105.724.605	36.694.000.000	(5.317.291.551)	31.376.708.449
+ Công ty Cổ phần Smart Express (ii)	800.000.000	(800.000.000)	-	800.000.000	(800.000.000)	-
+ Công ty TNHH Địa ốc Tuấn Minh (i)	30.000.000.000	-	30.000.000.000	30.000.000.000	-	30.000.000.000
+ Công ty Cổ phần Tư vấn và Thiết kế Xây dựng Đô Thị (ii)	994.000.000	(232.129.942)	761.870.058	994.000.000	(541.614.476)	452.385.524
+ Công ty Cổ phần Nhà hàng Kائن Kائن (ii)	4.900.000.000	(4.556.145.453)	343.854.547	4.900.000.000	(3.975.677.075)	924.322.925
- Đầu tư vào đơn vị khác	35.224.793.200	(496.606.500)	34.728.186.700	35.224.793.200	(496.628.184)	34.728.165.016
+ Công ty CP Vicosimex	6.630.000.000	-	6.630.000.000	6.630.000.000	-	6.630.000.000
+ Các đơn vị khác	28.594.793.200	(496.606.500)	28.098.186.700	28.594.793.200	(496.628.184)	28.098.165.016
Cộng	336.502.036.364	(8.961.062.674)	327.540.973.690	332.023.662.364	(8.630.452.025)	323.393.210.339

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

(ii) Các công ty con, liên kết này trong năm vẫn đang hoạt động kinh doanh bình thường và lỗ. Tổng Công ty đã trích lập dự phòng đầu tư đầy đủ theo quy định hiện hành.

(*) Giá trị hợp lý tại thời điểm 31 tháng 12 năm 2024 của các khoản đầu tư vào các đơn vị chưa đại chúng đến thời điểm hiện tại vẫn chưa có hướng dẫn cụ thể và thống nhất về phương pháp xác định giá trị hợp lý trong kế toán của các khoản đầu tư này. Do vậy, Tổng Công ty trình bày giá trị hợp lý của các khoản đầu tư vào các công ty con, công ty liên doanh, công ty liên kết và các khoản đầu tư vào đơn vị khác căn cứ vào báo cáo tài chính của công ty được đầu tư theo phương pháp giá gốc trừ dự phòng suy giảm.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

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

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

V.7. Nợ xấu

	31/12/2024			01/01/2024		
	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi	Đối tượng nợ	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi	Đối tượng nợ
- Tổng giá trị các khoản phải thu, trả trước người bán quá hạn thanh toán hoặc chưa quá hạn nhưng khó có khả năng thu hồi	51.336.000.000	32.700.000.000		15.336.000.000	7.500.000.000	
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Trần Việt	15.000.000.000	7.500.000.000	Khoản phải thu quá hạn trên 3 năm	15.000.000.000	7.500.000.000	Khoản phải thu quá hạn từ 2 năm đến 3 năm
Công ty Cổ phần Điện máy Thành phố Hồ Chí Minh	36.000.000.000	25.200.000.000	Khoản phải thu quá hạn từ 6 tháng đến 1 năm	-	-	
Các đối tượng khác	336.000.000	-	Khoản phải thu quá hạn trên 3 năm	336.000.000	-	Khoản phải thu quá hạn trên 3 năm

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

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

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

V.9. Tài sản cố định hữu hình

Khoản mục	Nhà cửa, vật kiến trúc	Máy móc thiết bị	Phương tiện vận tải	Thiết bị dụng cụ quản lý	Tổng cộng
Nguyên giá					
Số dư đầu năm	6.542.981.142	6.763.550.207	10.682.112.558	394.458.976	24.383.102.883
<i>Mua trong năm</i>	-	-	68.856.300	-	68.856.300
Số dư cuối năm	6.542.981.142	6.763.550.207	10.750.968.858	394.458.976	24.451.959.183
Giá trị hao mòn lũy kế					
Số dư đầu năm	4.430.723.940	6.749.669.650	7.265.178.312	394.458.976	18.840.030.878
<i>Khấu hao trong năm</i>	261.719.244	13.880.557	753.604.469	-	1.029.204.270
Số dư cuối năm	4.692.443.184	6.763.550.207	8.018.782.781	394.458.976	19.869.235.148
Giá trị còn lại					
Số dư đầu năm	2.112.257.202	13.880.557	3.416.934.246	-	5.543.072.005
Số dư cuối năm	1.850.537.958	-	2.732.186.077	-	4.582.724.035

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

* Nguyên giá tài sản cố định hữu hình cuối năm đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng: 12.262.779.121 VND.

* Nguyên giá tài sản cố định hữu hình cuối năm chờ thanh lý: không có.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

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

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

V.18. Vốn chủ sở hữu**a. Bảng đối chiếu biến động của Vốn chủ sở hữu**

Khoản mục	Vốn góp của chủ sở hữu	Thặng dư vốn cổ phần	Cổ phiếu quỹ	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	Cộng
Số dư tại ngày 01/01/2023	600.000.000.000	1.940.000	(110.000)	212.985.334.844	812.987.164.844
Lợi nhuận	-	-	-	88.640.251.592	88.640.251.592
Chia cổ tức năm 2022	-	-	-	(59.999.989.000)	(59.999.989.000)
Trích quỹ khen thưởng phúc lợi 2022	-	-	-	(4.307.587.881)	(4.307.587.881)
Số dư tại ngày 31/12/2023	600.000.000.000	1.940.000	(110.000)	237.318.009.555	837.319.839.555
Số dư tại ngày 01/01/2024	600.000.000.000	1.940.000	(110.000)	237.318.009.555	837.319.839.555
Lợi nhuận	-	-	-	67.855.864.583	67.855.864.583
Trích quỹ khen thưởng phúc lợi 2023	-	-	-	(2.000.000.000)	(2.000.000.000)
Số dư tại ngày 31/12/2024	600.000.000.000	1.940.000	(110.000)	303.173.874.138	903.175.704.138

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

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

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

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

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

	Giá trị ghi sổ				Giá trị hợp lý	
	31/12/2024		31/12/2023		31/12/2024	31/12/2023
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng		
Tài sản tài chính						
- Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	23.000.000.000	-	12.693.259.521	-	23.000.000.000	12.693.259.521
- Phải thu khách hàng	76.009.872.409	-	57.338.361.715	-	76.009.872.409	57.338.361.715
- Phải thu về cho vay	131.354.521.316	(10.800.000.000)	96.998.521.316	-	120.554.521.316	96.998.521.316
- Phải thu khác	248.239.614.737	(336.000.000)	368.111.409.866	(336.000.000)	247.903.614.737	367.775.409.866
- Tiền và các khoản tương đương tiền	16.677.074.990	-	34.750.647.178	-	16.677.074.990	34.750.647.178
TỔNG CỘNG	495.281.083.452	(11.136.000.000)	569.892.199.596	(336.000.000)	484.145.083.452	569.556.199.596
Nợ phải trả tài chính						
- Vay và nợ	432.063.060.634	-	381.597.355.101	-	432.063.060.634	381.597.355.101
- Phải trả người bán	18.013.258.511	-	43.159.351.473	-	18.013.258.511	43.159.351.473
- Các khoản phải trả, phải nộp khác và chi phí phải trả	444.889.609.871	-	256.419.087.025	-	444.889.609.871	256.419.087.025
TỔNG CỘNG	894.965.929.016	-	681.175.793.599	-	894.965.929.016	681.175.793.599