UỶ BAN CHỨNG KHOÁN NHÀ NƯỚC CẤP GIẤY CHỨNG NHẬN ĐĂNG KÝ CHÀO BÁN CỔ PHIẾU RA CÔNG CHÚNG CHỈ CÓ NGHĨA LÀ VIỆC ĐĂNG KÝ CHÀO BÁN CỔ PHIẾU ĐÃ THỰC HIỆN THEO CÁC QUY ĐỊNH CỦA PHÁP LUẬT LIÊN QUAN MÀ KHÔNG HÀM Ý ĐẢM BẢO GIÁ TRỊ CỦA CỔ PHIẾU. MỌI TUYÊN BỐ TRÁI VỚI ĐIỀU NÀY LÀ BẤT HỢP PHÁP.

BẢN CÁO BẠCH

CÔNG TY CỔ PHẦN SJ GROUP

Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 0103002731 do Sở Kế hoạch & Đầu tư Thành phố Hà Nội cấp lần đầu ngày 08/8/2003 và thay đổi lần thứ 16 số 0101399461 ngày 14/05/2026 do Sở Tài chính Thành phố Hà Nội cấp

SJ GROUP

KIẾN TẠO GIÁ TRỊ NHÀ VIỆT

CHÀO BÁN THÊM CỔ PHIẾU RA CÔNG CHÚNG

(Giấy chứng nhận đăng ký chào bán số 670../GCN-UBCK do Chủ tịch Ủy ban Chứng khoán Nhà nước cấp ngày ...07... tháng ...11... năm 2026)

Bản cáo bạch này và tài liệu bổ sung sẽ được cung cấp từ ngày ... /... /..... tại:

CÔNG TY CỔ PHẦN SJ GROUP

Trụ sở : Ô đất CT6, Khu đô thị mới Nam An Khánh, Xã An Khánh, Thành phố Hà Nội.

Điện thoại : (024) 3768 4502 Fax: Không có

Website : www.sjgroups.com.vn

Người được ủy quyền công bố thông tin

Họ tên : Nguyễn Hải Ninh Chức vụ: Giám đốc Tài chính

Điện thoại ; (024) 3768 4502

CÔNG TY CỔ PHẦN CHỨNG KHOÁN QUỐC GIA

Trụ sở chính : Tầng 5, tòa nhà Samsora Premier, số 105 Chu Văn An, Phường Hà Đông, Hà Nội.

Điện thoại : (+84 24) 3944 5474 Fax: (+84 24) 3944 5475

Website : www.nsi.com.vn

QUYỂN 2/2

PHẦN 1/2

CÔNG TY CỔ PHẦN SJ GROUP

SAO Y BẢN CHÍNH
Ngày 13 tháng 4 năm 2026

ĐIỀU LỆ
CÔNG TY CỔ PHẦN SJ GROUP

Hà Nội, tháng 04 năm 2026

MỤC LỤC

PHẦN MỞ ĐẦU 1
CHƯƠNG I. ĐỊNH NGHĨA CÁC THUẬT NGỮ TRONG ĐIỀU LỆ 1
Điều 1. Giải thích thuật ngữ 1
CHƯƠNG II. TÊN, HÌNH THỨC, TRỤ SỞ, CHI NHÁNH, VĂN PHÒNG ĐẠI DIỆN, ĐỊA ĐIỂM KINH DOANH, THỜI HẠN HOẠT ĐỘNG VÀ NGƯỜI ĐẠI DIỆN THEO PHÁP LUẬT CỦA CÔNG TY 2
Điều 2. Tên, hình thức, trụ sở, chi nhánh, văn phòng đại diện, địa điểm kinh doanh và thời hạn hoạt động của Công ty 2
Điều 3. Người đại diện theo pháp luật của Công ty 2
CHƯƠNG III. LĨNH VỰC KINH DOANH, PHẠM VI KINH DOANH VÀ MỤC TIÊU, PHẠM VI KINH DOANH VÀ HOẠT ĐỘNG CỦA CÔNG TY 3
Điều 4. Mục tiêu hoạt động của Công ty 3
Điều 5. Phạm vi kinh doanh và hoạt động của Công ty 6
CHƯƠNG IV. VỐN ĐIỀU LỆ, CỔ PHẦN, CỔ ĐÔNG SÁNG LẬP 6
Điều 6. Vốn điều lệ, cổ phần, cổ đông sáng lập 6
Điều 7. Chứng nhận cổ phiếu 7
Điều 8. Chứng chỉ chứng khoán khác 7
Điều 9. Chuyển nhượng cổ phần 7
Điều 10. Thu hồi cổ phần (đối với trường hợp khi đăng ký thành lập doanh nghiệp) ... 7
CHƯƠNG V. CƠ CẤU TỔ CHỨC, QUẢN LÝ VÀ KIỂM SOÁT 8
Điều 11. Cơ cấu tổ chức quản lý, quản trị và kiểm soát 8
CHƯƠNG VI. CỔ ĐÔNG VÀ ĐẠI HỘI ĐỒNG CỔ ĐÔNG 8
Điều 12. Quyền của cổ đông 8
Điều 13. Nghĩa vụ của cổ đông 10
Điều 14. Đại hội đồng cổ đông 11
Điều 15. Quyền và nghĩa vụ của Đại hội đồng cổ đông 12
Điều 16. Ủy quyền tham dự họp Đại hội đồng cổ đông 14
Điều 17. Thay đổi các quyền 15
Điều 18. Triệu tập họp, chương trình họp, và thông báo họp Đại hội đồng cổ đông ... 15
Điều 19. Các điều kiện tiến hành họp Đại hội đồng cổ đông 17
Điều 20. Thể thức tiến hành họp và biểu quyết tại cuộc họp Đại hội đồng cổ đông 17
Điều 21. Điều kiện để nghị quyết Đại hội đồng cổ đông được thông qua 19
Điều 22. Thẩm quyền và thể thức lấy ý kiến cổ đông bằng văn bản để thông qua Nghị quyết của Đại hội đồng cổ đông 20
Điều 23. Nghị quyết, Biên bản họp Đại hội đồng cổ đông 22
Điều 24. Yêu cầu hủy bỏ Nghị quyết của Đại hội đồng cổ đông 23
CHƯƠNG VII. HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ 23
Điều 25. Ứng cử, đề cử thành viên Hội đồng quản trị 23
Điều 26. Thành phần và nhiệm kỳ của thành viên Hội đồng quản trị 24
Điều 27. Quyền hạn và nghĩa vụ của Hội đồng quản trị 24
Điều 28. Thù lao, thưởng và lợi ích khác của thành viên Hội đồng quản trị 26

Điều 29. Chủ tịch Hội đồng quản trị 27
Điều 30. Các cuộc họp của Hội đồng quản trị 28
Điều 31. Các tiểu ban của Hội đồng quản trị 29
Điều 32. Người phụ trách quản trị công ty 30
CHƯƠNG VIII. TỔNG GIÁM ĐỐC VÀ NGƯỜI ĐIỀU HÀNH KHÁC 30
Điều 33. Tổ chức bộ máy quản lý 30
Điều 34. Người điều hành Công ty 30
Điều 35. Bổ nhiệm, miễn nhiệm, nhiệm vụ và quyền hạn của Tổng giám đốc 31
CHƯƠNG IX. BAN KIỂM SOÁT 31
Điều 36. Ứng cử, đề cử thành viên Ban kiểm soát (Kiểm soát viên) 31
Điều 37. Thành phần Ban kiểm soát 32
Điều 38. Trưởng Ban kiểm soát 32
Điều 39. Quyền và nghĩa vụ Ban kiểm soát 33
Điều 40. Cuộc họp của Ban kiểm soát 33
Điều 41. Tiền lương, thù lao, thưởng và lợi ích khác của thành viên Ban kiểm soát 34
CHƯƠNG X. TRÁCH NHIỆM CỦA THÀNH VIÊN HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ, THÀNH VIÊN BAN KIỂM SOÁT, TỔNG GIÁM ĐỐC VÀ NGƯỜI ĐIỀU HÀNH KHÁC 34
Điều 42. Trách nhiệm trung thực và tránh các xung đột về quyền lợi 34
Điều 43. Trách nhiệm về thiệt hại và bồi thường 35
CHƯƠNG XI. QUYỀN TRA CỨU SỔ SÁCH VÀ HỒ SƠ CÔNG TY 35
Điều 44. Quyền tra cứu sổ sách và hồ sơ 35
CHƯƠNG XII. CÔNG NHÂN VIÊN VÀ CÔNG ĐOÀN 36
Điều 45. Công nhân viên và công đoàn 36
CHƯƠNG XIII. PHÂN PHỐI LỢI NHUẬN 36
Điều 46. Phân phối lợi nhuận 36
CHƯƠNG XIV. TÀI KHOẢN NGÂN HÀNG, NĂM TÀI CHÍNH VÀ CHẾ ĐỘ KẾ TOÁN 37
Điều 47. Tài khoản ngân hàng 37
Điều 48. Năm tài chính 37
Điều 49. Chế độ kế toán 37
CHƯƠNG XV. BÁO CÁO TÀI CHÍNH, BÁO CÁO THƯỜNG NIÊN, TRÁCH NHIỆM CÔNG BỐ THÔNG TIN 38
Điều 50. Báo cáo tài chính năm, bán niên và quý 38
Điều 51. Báo cáo thường niên 38
CHƯƠNG XVI. KIỂM TOÁN CÔNG TY 38
Điều 52. Kiểm toán 38
CHƯƠNG XVII. DẤU CỦA CÔNG TY 38
Điều 53. Dấu của Công ty 38
CHƯƠNG XVIII. GIẢI THỂ CÔNG TY 39
Điều 54. Giải thể Công ty 39
Điều 55. Thanh lý 39
CHƯƠNG XIX. GIẢI QUYẾT TRANH CHẤP NỘI BỘ 40
Điều 56. Giải quyết tranh chấp nội bộ 40

CHƯƠNG XX. BỔ SUNG VÀ SỬA ĐỔI ĐIỀU LỆ **40**
Điều 57. Bổ sung và sửa đổi Điều lệ 40
CHƯƠNG XXI. NGÀY HIỆU LỰC **40**
Điều 58. Ngày hiệu lực 40

PHẦN MỞ ĐẦU

Điều lệ này được sửa đổi, bổ sung theo Nghị quyết của Đại hội đồng cổ đông thường niên Công ty Cổ phần SJ Group số 01/NQ-CT-ĐHĐCĐ ngày 23 tháng 04 năm 2026.

CHƯƠNG I. ĐỊNH NGHĨA CÁC THUẬT NGỮ TRONG ĐIỀU LỆ

Điều 1. Giải thích thuật ngữ

1. Trong Điều lệ này, những thuật ngữ dưới đây sẽ được hiểu như sau:

a. "Vốn điều lệ" là tổng giá trị mệnh giá cổ phần đã bán hoặc đã được đăng ký mua khi thành lập Công ty cổ phần và quy định tại Điều 6 Điều lệ này;

b. "Vốn có quyền biểu quyết" là vốn cổ phần, theo đó người sở hữu có quyền biểu quyết về những vấn đề thuộc thẩm quyền quyết định của Đại hội đồng cổ đông;

c. "Luật Doanh nghiệp" là Luật Doanh nghiệp số 59/2020/QH14 được Quốc hội nước Cộng hòa Xã hội Chủ nghĩa Việt Nam thông qua ngày 17 tháng 6 năm 2020;

d. "Luật Chứng khoán" là Luật Chứng khoán số 54/2019/QH14 được Quốc hội nước Cộng hòa Xã hội Chủ nghĩa Việt Nam thông qua ngày 26 tháng 11 năm 2019;

e. "Việt Nam" là nước Cộng hòa Xã hội Chủ nghĩa Việt Nam;

f. "Ngày thành lập" là ngày Công ty được cấp Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh lần đầu;

g. "Người điều hành doanh nghiệp" là Tổng giám đốc, Phó Tổng giám đốc, Kế toán trưởng Công ty;

h. "Người quản lý doanh nghiệp" là người quản lý Công ty bao gồm: Chủ tịch Hội đồng quản trị, thành viên Hội đồng quản trị, Tổng Giám đốc Công ty;

i. "Người có liên quan" là cá nhân hoặc tổ chức được quy định tại Khoản 46, Điều 4 của Luật Chứng khoán.

j. "Cổ đông" là cá nhân, tổ chức sở hữu ít nhất một cổ phần của Công ty.

k. "Cổ đông sáng lập" là cổ đông sở hữu ít nhất một cổ phần phổ thông và ký tên trong danh sách cổ đông sáng lập công ty cổ phần.

l. "Cổ đông lớn" là cổ đông được quy định tại khoản 18 Điều 4 Luật Chứng khoán;

m. "Thời hạn hoạt động" là thời gian hoạt động của Công ty được quy định tại Điều 2 Điều lệ này;

n. "Sở giao dịch chứng khoán" là Sở giao dịch chứng khoán Việt Nam và các công ty con;

o. "Công ty" có nghĩa là Công ty Cổ phần SJ Group.

2. Trong Điều lệ này, các tham chiếu tới một hoặc một số quy định hoặc văn bản khác bao gồm cả những sửa đổi, bổ sung hoặc văn bản thay thế chúng.

3. Các tiêu đề (Chương, điều của Điều lệ này) được sử dụng nhằm thuận tiện cho việc hiểu nội dung và không ảnh hưởng tới nội dung của Điều lệ này.

CHƯƠNG II. TÊN, HÌNH THỨC, TRỤ SỞ, CHI NHÁNH, VĂN PHÒNG ĐẠI DIỆN, ĐỊA ĐIỂM KINH DOANH, THỜI HẠN HOẠT ĐỘNG VÀ NGƯỜI ĐẠI DIỆN THEO PHÁP LUẬT CỦA CÔNG TY

Điều 2. Tên, hình thức, trụ sở, chi nhánh, văn phòng đại diện, địa điểm kinh doanh và thời hạn hoạt động của Công ty

1. Tên Công ty

Tên tiếng Việt: CÔNG TY CỔ PHẦN SJ GROUP

Tên tiếng Anh: SJ GROUP JOINT STOCK COMPANY

Tên Công ty viết tắt: SJ GROUP

2. Công ty là công ty cổ phần có tư cách pháp nhân phù hợp với pháp luật hiện hành của Việt Nam.

3. Trụ sở đăng ký của Công ty là:

Địa chỉ: Ô đất CT6, Khu đô thị mới Nam An Khánh, Xã An Khánh, TP. Hà Nội.

Điện thoại: 024 37684504 - 37684505

E-mail: Info@sjgroups.com.vn

Website: www.sjgroups.com.vn

4. Công ty có thể thành lập chi nhánh, và văn phòng đại diện tại địa bàn kinh doanh trong nước và ở nước ngoài để thực hiện các mục tiêu hoạt động của Công ty phù hợp với quyết định của Hội đồng quản trị và trong phạm vi luật pháp cho phép.

5. Trừ khi chấm dứt hoạt động theo Điều 54.2 của Điều lệ này, thời hạn hoạt động của Công ty sẽ bắt đầu từ ngày thành lập và là vô thời hạn.

Điều 3. Người đại diện theo pháp luật của Công ty

Công ty có 02 (hai) người đại diện theo pháp luật, bao gồm:

1. Chủ tịch Hội đồng quản trị.

2. Tổng giám đốc.

Người đại diện theo pháp luật của Công ty là cá nhân đại diện cho Công ty thực hiện các quyền và nghĩa vụ phát sinh từ giao dịch của Công ty, đại diện cho Công ty với tư cách người yêu cầu giải quyết việc dân sự, nguyên đơn, bị đơn, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trước Trọng tài, Tòa án và các quyền và nghĩa vụ khác theo quy định của pháp luật. Người đại diện theo pháp luật của Công ty có trách nhiệm theo quy định tại Điều 13 Luật Doanh nghiệp.

CHƯƠNG III. LĨNH VỰC KINH DOANH, PHẠM VI KINH DOANH VÀ MỤC TIÊU, PHẠM VI KINH DOANH VÀ HOẠT ĐỘNG CỦA CÔNG TY

Điều 4. Mục tiêu hoạt động của Công ty

1. Lĩnh vực kinh doanh của Công ty là:

STT	Tên ngành, nghề kinh doanh	Mã ngành, nghề kinh doanh	Ngành, nghề kinh doanh chính
1.	Khai khoáng khác chưa được phân vào đâu Chi tiết: Khai thác chế biến khoáng sản (Trừ loại nhà nước cấm)	0899	
2.	Sản xuất khác chưa được phân vào đâu Chi tiết: Sản xuất và kinh doanh vật liệu xây dựng, thiết bị nội thất	3290	
3.	Xây dựng nhà để ở	4101	
4.	Xây dựng nhà không để ở	4102	
5.	Xây dựng công trình đường sắt	4211	
6.	Xây dựng công trình đường bộ	4212	
7.	Xây dựng công trình điện	4221	
8.	Xây dựng công trình cấp, thoát nước	4222	
9.	Xây dựng công trình viễn thông, thông tin liên lạc	4223	
10.	Xây dựng công trình công ích khác	4229	
11.	Xây dựng công trình thủy	4291	
12.	Xây dựng công trình khai khoáng	4292	
13.	Xây dựng công trình chế biến, chế tạo	4293	
14.	Xây dựng công trình kỹ thuật dân dụng khác Chi tiết: Thi công xây lắp các công trình dân dụng và công nghiệp	4299	
15.	Phá dỡ	4311	

16.	Chuẩn bị mặt bằng	4312	
17.	Vận tải hành khách đường bộ khác Chi tiết: - Kinh doanh vận tải hành khách theo hợp đồng - Cho thuê xe có người lái để vận tải hành khách, hợp đồng chở khách đi tham quan, du lịch hoặc mục đích khác	4932	
18.	Khách sạn và dịch vụ lưu trú tương tự	5510	
19.	Dịch vụ lưu trú ngắn ngày khác	5520	
20.	Nhà hàng và các dịch vụ ăn uống phục vụ lưu động Chi tiết: Kinh doanh dịch vụ nhà hàng (không bao gồm kinh doanh quán bar, phòng hát karaoke, vũ trường)	5610	
21.	Kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, chủ sử dụng hoặc đi thuê - Kinh doanh bất động sản: + Đầu tư tạo lập nhà, công trình xây dựng để bán, cho thuê, cho thuê mua; + Mua nhà, công trình xây dựng để bán, cho thuê, cho thuê mua; + Thuê nhà, công trình xây dựng để cho thuê lại; + Đầu tư cải tạo đất và đầu tư các công trình hạ tầng trên đất thuê để cho thuê đất đã có hạ tầng; - Tư vấn, đầu tư, lập và thực hiện các dự án đầu tư xây dựng, kinh doanh nhà ở, khu đô thị và khu công nghiệp.	6810	x
22.	Dịch vụ trung gian cho hoạt động bất động sản Chi tiết: Dịch vụ môi giới bất động sản	6821	
23.	Hoạt động bất động sản khác trên cơ sở phí hoặc hợp đồng Chi tiết: Dịch vụ quản lý bất động sản Dịch vụ tư vấn bất động sản	6829	

	(trừ đấu giá bất động sản, đấu giá quyền sử dụng bất động sản, sàn giao dịch bất động sản và tư vấn pháp luật về bất động sản)		
24.	Hoạt động kiến trúc và tư vấn kỹ thuật có liên quan Chi tiết: - Thiết kế quy hoạch xây dựng; - Tư vấn quản lý dự án; - Khảo sát xây dựng; - Thiết kế xây dựng công trình; - Giám sát thi công xây dựng; - Quản lý dự án đầu tư xây dựng công trình; - Quản lý chi phí đầu tư xây dựng	7110	
25.	Cho thuê xe có động cơ	7710	
26.	Cho thuê thiết bị thể thao, vui chơi giải trí	7721	
27.	Đại lý lữ hành	7911	
28.	Điều hành tua du lịch	7912	
29.	Hoạt động liên quan đến du lịch khác	7990	
30.	Dịch vụ cảnh quan	8130	
31.	Hoạt động dịch vụ hỗ trợ kinh doanh khác còn lại chưa được phân vào đâu Chi tiết: Nhận uỷ thác đầu tư của các tổ chức và cá nhân (Trừ ủy thác đầu tư chứng khoán, ủy thác đầu tư tài chính)	8299	
32.	Hoạt động của các cơ sở thể thao	9311	
33.	Hoạt động của các câu lạc bộ thể thao	9312	
34.	Hoạt động thể thao khác	9319	
35.	Hoạt động dịch vụ phục vụ cá nhân khác Chi tiết: Dịch vụ trông xe	9690	

2. Mục tiêu hoạt động của Công ty là:

- Kinh doanh có lãi, bảo toàn và phát triển vốn đầu tư tại Công ty và các Doanh

nghiệp khác; tối đa hóa lợi nhuận, phát triển hoạt động sản xuất, kinh doanh, đem lại lợi ích tối ưu cho các Cổ đông, đóng góp cho Ngân sách nhà nước thông qua các loại thuế từ các hoạt động sản xuất kinh doanh đồng thời đem lại việc làm, tạo thu nhập cho người lao động. Nâng cao chất lượng hoạt động của Công ty gắn liền với phát triển thương hiệu, uy tín của Công ty.

- Tối đa hóa hiệu quả hoạt động của toàn Công ty.

Đa dạng hóa ngành, nghề kinh doanh, mở rộng thị trường trong và ngoài nước, nâng cao năng lực cạnh tranh của Công ty nhằm xây dựng và phát triển Công ty có tiềm lực kinh tế mạnh.

Điều 5. Phạm vi kinh doanh và hoạt động của Công ty

Công ty được phép tiến hành hoạt động kinh doanh theo các ngành nghề quy định tại Điều lệ này đã đăng ký, thông báo thay đổi nội dung đăng ký với cơ quan đăng ký kinh doanh và đã công bố trên Cổng thông tin đăng ký doanh nghiệp quốc gia phù hợp với quy định của pháp luật hiện hành và thực hiện các biện pháp thích hợp để đạt được các mục tiêu của Công ty.

CHƯƠNG IV. VỐN ĐIỀU LỆ, CỔ PHẦN, CỔ ĐÔNG SÁNG LẬP

Điều 6. Vốn điều lệ, cổ phần, cổ đông sáng lập

1. Vốn điều lệ của Công ty là 2.974.748.280.000 VND (Bằng chữ: Hai nghìn chín trăm bảy mươi bốn tỷ bảy trăm bốn mươi tám triệu hai trăm tám mươi nghìn đồng Việt Nam).

Tổng số vốn điều lệ của Công ty được chia thành 297.474.828 cổ phần (Bằng chữ: Hai trăm chín mươi bảy triệu bốn trăm bảy mươi bốn nghìn tám trăm hai mươi tám cổ phần) với mệnh giá là 10.000 VND (Bằng chữ: Mười nghìn đồng Việt Nam).

2. Công ty có thể thay đổi vốn điều lệ khi được Đại hội đồng cổ đông thông qua và phù hợp với các quy định của pháp luật.

3. Các cổ phần của Công ty vào ngày thông qua Điều lệ này là cổ phần phổ thông. Các quyền và nghĩa vụ của cổ đông nắm giữ cổ phần phổ thông được quy định tại Điều 12, Điều 13 Điều lệ này.

4. Công ty có thể phát hành các loại cổ phần ưu đãi sau khi có sự chấp thuận của Đại hội đồng cổ đông và phù hợp với các quy định của pháp luật.

5. Tên, địa chỉ và các thông tin khác về cổ đông sáng lập theo quy định của Luật Doanh nghiệp được nêu tại phụ lục 01 đính kèm. Phụ lục này là một phần của Điều lệ này.

Cổ phần phổ thông phải được ưu tiên chào bán cho các cổ đông hiện hữu theo tỷ lệ tương ứng với tỷ lệ sở hữu cổ phần phổ thông của họ trong Công ty, trừ trường hợp Đại hội đồng cổ đông quyết định khác. Số cổ phần cổ đông không đăng ký mua hết sẽ do Hội đồng quản trị của Công ty quyết định. Hội đồng quản trị có thể phân phối số cổ

phần đó cho cổ đông và người khác với điều kiện không thuận lợi hơn so với những điều kiện đã chào bán cho các cổ đông hiện hữu, trừ trường hợp Đại hội đồng cổ đông có chấp thuận khác.

6. Công ty có thể mua cổ phần do chính Công ty đã phát hành theo những cách thức được quy định trong Điều lệ này và pháp luật hiện hành.

7. Công ty có thể phát hành các loại chứng khoán khác theo quy định của pháp luật.

Điều 7. Chứng nhận cổ phiếu

1. Cổ đông của Công ty được cấp chứng nhận cổ phiếu tương ứng với số cổ phần và loại cổ phần sở hữu.

2. Cổ phiếu là loại chứng khoán xác nhận quyền và lợi ích hợp pháp của người sở hữu đối với một phần vốn cổ phần của tổ chức phát hành. Cổ phiếu phải có đầy đủ các nội dung theo quy định tại khoản 1 Điều 121 Luật Doanh nghiệp.

3. Trong thời hạn hai (02) tháng kể từ ngày nộp đầy đủ hồ sơ đề nghị chuyển quyền sở hữu cổ phần theo quy định của Công ty (hoặc trong thời hạn khác theo điều khoản phát hành quy định), người sở hữu số cổ phần sẽ được cấp chứng nhận cổ phiếu. Người sở hữu cổ phần không phải trả cho công ty chi phí in chứng nhận cổ phiếu.

4. Trường hợp cổ phiếu bị mất, bị hư hỏng hoặc bị hủy hoại dưới hình thức khác thì cổ đông được Công ty cấp lại cổ phiếu theo đề nghị của cổ đông đó. Đề nghị của cổ đông phải bao gồm các nội dung sau đây:

a. Thông tin về cổ phiếu đã bị mất, bị hư hỏng hoặc bị hủy hoại dưới hình thức khác.

b. Cam kết chịu trách nhiệm về những tranh chấp phát sinh từ việc cấp lại cổ phiếu mới.

Điều 8. Chứng chỉ chứng khoán khác

Chứng chỉ trái phiếu hoặc các chứng chỉ chứng khoán khác của Công ty được phát hành có chữ ký của người đại diện theo pháp luật và dấu của Công ty.

Điều 9. Chuyển nhượng cổ phần

1. Tất cả các cổ phần được tự do chuyển nhượng trừ khi pháp luật có quy định khác. Cổ phiếu niêm yết, đăng ký giao dịch trên Sở Giao dịch Chứng khoán được chuyển nhượng theo các quy định của pháp luật về chứng khoán và thị trường chứng khoán.

2. Cổ phần chưa được thanh toán đầy đủ không được chuyển nhượng và hưởng các quyền lợi liên quan như quyền nhận cổ tức, quyền nhận cổ phiếu phát hành để tăng vốn cổ phần từ nguồn vốn chủ sở hữu, quyền mua cổ phiếu mới chào bán và các quyền lợi liên quan khác theo quy định của pháp luật.

Điều 10. Thu hồi cổ phần (đối với trường hợp khi đăng ký thành lập doanh nghiệp)

1. Trường hợp cổ đông không thanh toán đầy đủ và đúng hạn số tiền phải trả để mua cổ phiếu, Hội đồng quản trị thông báo và có quyền yêu cầu cổ đông đó thanh toán số tiền còn lại và chịu trách nhiệm tương ứng với tổng mệnh giá cổ phần đã đăng ký

mua đối với nghĩa vụ tài chính của Công ty phát sinh do việc không thanh toán đầy đủ.

2. Thông báo thanh toán nêu trên phải ghi rõ thời hạn thanh toán mới (tối thiểu là bảy (07) ngày kể từ ngày gửi thông báo), địa điểm thanh toán và thông báo phải ghi rõ trường hợp không thanh toán theo đúng yêu cầu, số cổ phần chưa thanh toán hết sẽ bị thu hồi.

3. Hội đồng quản trị có quyền thu hồi các cổ phần chưa thanh toán đầy đủ và đúng hạn trong trường hợp các yêu cầu trong thông báo nêu trên không được thực hiện.

4. Cổ phần bị thu hồi được coi là các cổ phần được quyền chào bán quy định tại khoản 3 Điều 112 Luật Doanh nghiệp. Hội đồng quản trị có thể trực tiếp hoặc ủy quyền bán, tái phân phối theo những điều kiện và cách thức mà Hội đồng quản trị thấy là phù hợp.

5. Cổ đông nắm giữ cổ phần bị thu hồi phải từ bỏ tư cách cổ đông đối với những cổ phần đó, nhưng vẫn phải chịu trách nhiệm tương ứng với tổng mệnh giá cổ phần đã đăng ký mua đối với nghĩa vụ tài chính của Công ty phát sinh vào thời điểm thu hồi theo quyết định của Hội đồng quản trị kể từ ngày thu hồi cho đến ngày thực hiện thanh toán. Hội đồng quản trị có toàn quyền quyết định việc cưỡng chế thanh toán toàn bộ giá trị cổ phiếu vào thời điểm thu hồi.

6. Thông báo thu hồi sẽ được gửi đến người nắm giữ cổ phần bị thu hồi trước thời điểm thu hồi. Việc thu hồi vẫn có hiệu lực kể cả trong trường hợp có sai sót hoặc bất cẩn trong việc gửi thông báo.

CHƯƠNG V. CƠ CẤU TỔ CHỨC, QUẢN LÝ VÀ KIỂM SOÁT

Điều 11. Cơ cấu tổ chức quản lý, quản trị và kiểm soát

Cơ cấu tổ chức quản lý, quản trị và kiểm soát của Công ty bao gồm:

a. Đại hội đồng cổ đông;

b. Hội đồng quản trị;

c. Ban kiểm soát;

d. Tổng giám đốc.

CHƯƠNG VI. CỔ ĐÔNG VÀ ĐẠI HỘI ĐỒNG CỔ ĐÔNG

Điều 12. Quyền của cổ đông

1. Cổ đông phổ thông có các quyền sau:

a. Tham dự, phát biểu trong các cuộc họp Đại hội đồng cổ đông và thực hiện quyền biểu quyết trực tiếp hoặc thông qua đại diện theo uỷ quyền hoặc hình thức khác do Điều lệ Công ty, pháp luật quy định. Mỗi cổ phần phổ thông có một phiếu biểu quyết;

b. Nhận cổ tức với mức theo quyết định của Đại hội đồng cổ đông.

c. Được ưu tiên mua cổ phần mới tương ứng với tỷ lệ sở hữu cổ phần phổ thông của từng cổ đông trong Công ty.

d. Tự do chuyển nhượng cổ phần của mình cho người khác, trừ trường hợp quy định tại Khoản 3 Điều 120, Khoản 1 Điều 127 Luật Doanh nghiệp và quy định khác của pháp luật có liên quan.

e. Xem xét, tra cứu và trích lục thông tin về tên và địa chỉ liên lạc trong danh sách cổ đông có quyền biểu quyết; yêu cầu sửa đổi các thông tin không chính xác của mình.

f. Xem xét, tra cứu, trích lục hoặc sao chụp Điều lệ công ty, biên bản họp Đại hội đồng cổ đông và Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông.

g. Khi Công ty giải thể hoặc phá sản, được nhận một phần tài sản còn lại tương ứng với tỷ lệ sở hữu cổ phần tại Công ty.

h. Yêu cầu Công ty mua lại cổ phần trong các trường hợp quy định tại Điều 132 Luật Doanh nghiệp.

i. Được đối xử bình đẳng. Mỗi cổ phần của cùng một loại đều tạo cho cổ đông sở hữu các quyền, nghĩa vụ và lợi ích ngang nhau. Trường hợp Công ty có các loại cổ phần ưu đãi, các quyền và nghĩa vụ gắn liền với các loại cổ phần ưu đãi phải được Đại hội đồng cổ đông thông qua và công bố đầy đủ cho cổ đông.

j. Được tiếp cận đầy đủ thông tin định kỳ và thông tin bất thường do Công ty công bố theo quy định của pháp luật.

k. Được bảo vệ các quyền, lợi ích hợp pháp của mình; đề nghị đình chỉ, hủy bỏ nghị quyết, quyết định của Đại hội đồng cổ đông, Hội đồng quản trị theo quy định của Luật Doanh nghiệp.

l. Các quyền khác theo quy định của pháp luật và Điều lệ này.

2. Cổ đông hoặc nhóm cổ đông nắm giữ ít nhất từ 5% tổng số cổ phần phổ thông trở lên có các quyền sau:

a. Yêu cầu Hội đồng quản trị thực hiện việc triệu tập Đại hội đồng cổ đông theo các quy định tại Khoản 3 Điều 115 và Điều 140 Luật Doanh nghiệp.

b. Xem xét, tra cứu, và trích lục sổ biên bản và nghị quyết, quyết định của Hội đồng quản trị, báo cáo tài chính giữa năm và hàng năm, báo cáo của Ban kiểm soát, hợp đồng, giao dịch phải thông qua Hội đồng quản trị và tài liệu khác, trừ tài liệu liên quan đến bí mật thương mại, bí mật kinh doanh của Công ty.

c. Yêu cầu Ban kiểm soát kiểm tra từng vấn đề cụ thể liên quan đến quản lý, điều hành hoạt động của Công ty khi xét thấy cần thiết. Yêu cầu phải bằng văn bản và phải bao gồm các nội dung sau đây: họ, tên, địa chỉ liên lạc, quốc tịch, số giấy tờ pháp lý của cá nhân đối với cổ đông là cá nhân; tên, mã số doanh nghiệp hoặc số giấy tờ pháp lý của tổ chức, địa chỉ trụ sở chính đối với cổ đông là tổ chức; số lượng cổ phần và thời điểm đăng ký cổ phần của từng cổ đông, tổng số cổ phần của cả nhóm cổ đông và tỷ lệ sở hữu trong tổng số cổ phần của công ty; vấn đề cần kiểm tra, mục đích kiểm tra.

d. Kiến nghị vấn đề đưa vào chương trình họp Đại hội đồng cổ đông. Kiến nghị phải bằng văn bản và được gửi đến Công ty chậm nhất là ba (03) ngày làm việc trước

ngày khai mạc. Kiến nghị phải ghi rõ tên cổ đông, số lượng từng loại cổ phần của cổ đông, vấn đề kiến nghị đưa vào chương trình họp.

e. Các quyền khác theo quy định của pháp luật.

3. Cổ đông hoặc nhóm cổ đông sở hữu từ 10% tổng số cổ phần phổ thông trở lên có quyền đề cử người vào Hội đồng quản trị, Ban kiểm soát. Việc đề cử người vào Hội đồng quản trị và Ban kiểm soát thực hiện như sau:

a. Các cổ đông phổ thông hợp thành nhóm để đề cử người vào Hội đồng quản trị và Ban kiểm soát phải thông báo về việc họp nhóm cho các cổ đông dự họp biết trước khi khai mạc Đại hội đồng cổ đông.

b. Căn cứ số lượng thành viên Hội đồng quản trị, cổ đông hoặc nhóm cổ đông nắm giữ 10% tổng số cổ phần phổ thông được đề cử một ứng viên; từ trên 10% đến dưới 30% được đề cử hai ứng viên; từ 30% đến dưới 50% được đề cử ba ứng viên; từ 50% đến dưới 65% được đề cử bốn ứng viên và nếu từ 65% trở lên được đề cử đủ số ứng viên.

c. Căn cứ số lượng thành viên Ban kiểm soát, cổ đông hoặc nhóm cổ đông nắm giữ 10% đến dưới 30% tổng số cổ phần phổ thông được đề cử một ứng viên; từ 30% đến dưới 65% được đề cử hai ứng viên và nếu từ 65% trở lên được đề cử đủ số ứng viên.

Trường hợp số ứng cử viên được cổ đông hoặc nhóm cổ đông đề cử thấp hơn số ứng cử viên mà họ được quyền đề cử theo quyết định của Đại hội đồng cổ đông thì số ứng cử viên còn lại do Hội đồng quản trị, Ban kiểm soát và các cổ đông khác đề cử.

Điều 13. Nghĩa vụ của cổ đông

1. Thanh toán đầy đủ và đúng hạn số cổ phần cam kết mua.

2. Không được rút vốn đã góp bằng cổ phần phổ thông ra khỏi Công ty dưới mọi hình thức, trừ trường hợp được công ty hoặc người khác mua lại cổ phần. Trường hợp có cổ đông rút một phần hoặc toàn bộ vốn cổ phần đã góp trái với quy định tại khoản này thì cổ đông đó và người có lợi ích liên quan trong Công ty phải cùng liên đới chịu trách nhiệm về các khoản nợ và nghĩa vụ tài sản khác của Công ty trong phạm vi giá trị cổ phần đã bị rút và các thiệt hại xảy ra.

3. Tuân thủ Điều lệ Công ty và các quy chế quản lý nội bộ của Công ty.

4. Chấp hành Nghị quyết, quyết định của Đại hội đồng cổ đông, Hội đồng quản trị.

5. Bảo mật các thông tin được Công ty cung cấp theo quy định tại Điều lệ Công ty và pháp luật; chỉ sử dụng thông tin được cung cấp để thực hiện và bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của mình; nghiêm cấm phát tán hoặc sao, gửi thông tin được Công ty cung cấp cho tổ chức, cá nhân khác.

6. Tham dự cuộc họp Đại hội đồng cổ đông và thực hiện quyền biểu quyết thông qua các hình thức sau:

a. Tham dự và biểu quyết trực tiếp tại cuộc họp.

b. Ủy quyền cho cá nhân, tổ chức khác tham dự và biểu quyết tại cuộc họp.

c. Tham dự và biểu quyết thông qua hội nghị trực tuyến, bỏ phiếu điện tử hoặc hình thức điện tử khác.

d. Gửi phiếu biểu quyết đến cuộc họp thông qua thư, fax, thư điện tử.

7. Chịu trách nhiệm cá nhân khi nhân danh công ty dưới mọi hình thức để thực hiện một trong các hành vi sau đây:

a. Vi phạm pháp luật.

b. Tiến hành kinh doanh và các giao dịch khác để tư lợi hoặc phục vụ lợi ích của tổ chức, cá nhân khác.

c. Thanh toán các khoản nợ chưa đến hạn trước nguy cơ tài chính có thể xảy ra đối với Công ty.

8. Hoàn thành các nghĩa vụ khác theo quy định của pháp luật hiện hành.

Điều 14. Đại hội đồng cổ đông

1. Đại hội đồng cổ đông gồm tất cả cổ đông có quyền biểu quyết, là cơ quan quyết định cao nhất của Công ty. Đại hội đồng cổ đông họp thường niên mỗi năm một lần và trong thời hạn bốn (04) tháng kể từ ngày kết thúc năm tài chính. Hội đồng quản trị quyết định gia hạn họp Đại hội đồng cổ đông thường niên trong trường hợp cần thiết, nhưng không quá sáu (06) tháng kể từ ngày kết thúc năm tài chính. Ngoài cuộc họp thường niên, Đại hội đồng cổ đông có thể họp bất thường. Địa điểm họp Đại hội đồng cổ đông được xác định là nơi chủ tọa tham dự họp và phải ở trên lãnh thổ Việt Nam.

2. Hội đồng quản trị triệu tập họp Đại hội đồng cổ đông thường niên và lựa chọn địa điểm phù hợp. Đại hội đồng cổ đông thường niên quyết định những vấn đề theo quy định của pháp luật và Điều lệ Công ty, đặc biệt thông qua báo cáo tài chính năm được kiểm toán. Trường hợp Báo cáo kiểm toán báo cáo tài chính năm của Công ty có các khoản ngoại trừ trọng yếu, ý kiến kiểm toán trái ngược hoặc từ chối, Công ty phải mời đại diện tổ chức kiểm toán được chấp thuận thực hiện kiểm toán báo cáo tài chính của Công ty dự họp Đại hội đồng cổ đông thường niên và đại diện tổ chức kiểm toán được chấp thuận nêu trên có trách nhiệm tham dự họp Đại hội đồng cổ đông thường niên của Công ty.

3. Hội đồng quản trị phải triệu tập Đại hội đồng cổ đông bất thường trong các trường hợp sau:

a. Hội đồng quản trị xét thấy cần thiết vì lợi ích của Công ty.

b. Số lượng thành viên của Hội đồng quản trị, Ban kiểm soát còn lại ít hơn số lượng thành viên tối thiểu theo quy định của pháp luật.

c. Theo yêu cầu của cổ đông hoặc nhóm cổ đông quy định tại khoản 2 Điều 115 của Luật Doanh nghiệp. Yêu cầu triệu tập họp Đại hội đồng cổ đông phải được thể hiện bằng văn bản, trong đó nêu rõ lý do và mục đích cuộc họp, có đủ chữ ký của các cổ đông liên quan hoặc văn bản yêu cầu được lập thành nhiều bản và tập hợp đủ chữ ký của các cổ đông có liên quan.

d. Theo yêu cầu của Ban kiểm soát.

đ. Các trường hợp khác theo quy định của pháp luật và Điều lệ này.

4. Triệu tập họp Đại hội đồng cổ đông bất thường

a. Hội đồng quản trị phải triệu tập họp Đại hội đồng cổ đông trong thời hạn ba mươi (30) ngày kể từ ngày số thành viên Hội đồng quản trị hoặc thành viên Ban kiểm soát còn lại như quy định tại điểm b khoản 3 Điều này hoặc nhận được yêu cầu quy định tại điểm c và điểm d khoản 3 Điều này.

b. Trường hợp Hội đồng quản trị không triệu tập họp Đại hội đồng cổ đông theo quy định tại điểm a khoản 4 Điều này thì trong thời hạn 30 ngày tiếp theo, Ban kiểm soát phải thay thế Hội đồng quản trị triệu tập họp Đại hội đồng cổ đông theo quy định Khoản 3 Điều 140 Luật Doanh nghiệp.

c. Trường hợp Ban kiểm soát không triệu tập họp Đại hội đồng cổ đông theo quy định tại điểm b khoản 4 Điều này thì cổ đông hoặc nhóm cổ đông quy định tại điểm c khoản 3 Điều này có quyền yêu cầu đại diện Công ty triệu tập họp Đại hội đồng cổ đông theo quy định tại Luật Doanh nghiệp.

Trong trường hợp này, cổ đông hoặc nhóm cổ đông triệu tập họp Đại hội đồng cổ đông có thể đề nghị cơ quan đăng ký kinh doanh giám sát trình tự, thủ tục triệu tập, tiến hành họp và ra quyết định của Đại hội đồng cổ đông. Tất cả chi phí cho việc triệu tập và tiến hành họp Đại hội đồng cổ đông sẽ được Công ty hoàn lại. Chi phí này không bao gồm những chi phí do cổ đông chi tiêu khi tham dự Đại hội đồng cổ đông, kể cả chi phí ăn ở và đi lại.

d. Thủ tục để tổ chức họp Đại hội đồng cổ đông theo quy định tại khoản 5 Điều 140 Luật Doanh nghiệp.

Điều 15. Quyền và nghĩa vụ của Đại hội đồng cổ đông

1. Đại hội đồng cổ đông có quyền và nghĩa vụ sau đây:

a. Thông qua định hướng phát triển của Công ty.

b. Quyết định loại cổ phần và tổng số cổ phần của từng loại được quyền chào bán; quyết định mức cổ tức hằng năm của từng loại cổ phần.

c. Bầu, miễn nhiệm, bãi nhiệm thành viên Hội đồng quản trị, thành viên Ban kiểm soát.

d. Quyết định các giao dịch mua, bán tài sản (không bao gồm một phần hoặc toàn bộ các dự án đầu tư, quyền sử dụng đất và cơ sở hạ tầng trong các dự án đầu tư) của Công ty có giá trị từ 50% trở lên tổng giá trị tài sản của Công ty được ghi trong báo cáo tài chính gần nhất.

đ. Quyết định đầu tư dự án (bao gồm cả chuyển nhượng và nhận chuyển nhượng một phần hoặc toàn bộ các dự án đầu tư, quyền sử dụng đất, cơ sở hạ tầng trong các dự án) có tổng vốn đầu tư lớn hơn hoặc bằng ba (03) lần tổng giá trị tài sản của Công ty được ghi trong báo cáo tài chính gần nhất.

e. Quyết định sửa đổi, bổ sung Điều lệ Công ty.

g. Thông qua báo cáo tài chính hằng năm.

h. Quyết định mua lại trên 10% tổng số cổ phần đã bán của mỗi loại.

i. Xem xét, xử lý các vi phạm của thành viên Hội đồng quản trị, thành viên Ban kiểm soát gây thiệt hại cho Công ty và các cổ đông của Công ty.

j. Quyết định tổ chức lại, giải thể Công ty.

k. Quyết định ngân sách hoặc tổng mức thù lao, thưởng và lợi ích khác cho Hội đồng quản trị, Ban Kiểm soát.

l. Phê duyệt Quy chế nội bộ về quản trị; Quy chế hoạt động Hội đồng quản trị, Ban kiểm soát.

m. Phê duyệt danh sách công ty kiểm toán được chấp thuận; quyết định công ty kiểm toán được chấp thuận thực hiện kiểm tra hoạt động của Công ty, bãi miễn kiểm toán viên được chấp thuận khi xét thấy cần thiết.

n. Quyền và nghĩa vụ khác theo quy định của pháp luật.

2. Đại hội đồng cổ đông thảo luận và thông qua các vấn đề sau:

a. Kế hoạch sản xuất kinh doanh hằng năm của Công ty.

b. Báo cáo tài chính hằng năm đã được kiểm toán.

c. Báo cáo của Hội đồng quản trị về quản trị và kết quả hoạt động của Hội đồng quản trị và từng thành viên Hội đồng quản trị.

d. Báo cáo của Ban kiểm soát về kết quả kinh doanh của Công ty, kết quả hoạt động của Hội đồng quản trị, Tổng giám đốc.

đ. Báo cáo tự đánh giá kết quả hoạt động của Ban kiểm soát và thành viên Ban kiểm soát.

e. Mức cổ tức đối với mỗi cổ phần của từng loại.

g. Số lượng thành viên Hội đồng quản trị, Ban kiểm soát.

h. Bầu, miễn nhiệm, bãi nhiệm thành viên Hội đồng quản trị, thành viên Ban kiểm soát.

i. Quyết định ngân sách hoặc tổng mức thù lao, thưởng và lợi ích khác đối với Hội đồng quản trị, Ban kiểm soát.

k. Phê duyệt danh sách công ty kiểm toán được chấp thuận; quyết định công ty kiểm toán được chấp thuận thực hiện kiểm tra các hoạt động của Công ty khi xét thấy cần thiết.

l. Bổ sung và sửa đổi Điều lệ công ty.

m. Loại cổ phần và số lượng cổ phần mới được phát hành đối với mỗi loại cổ phần và việc chuyển nhượng cổ phần của thành viên sáng lập trong vòng ba (03) năm đầu tiên kể từ ngày thành lập,

n. Chia, tách, hợp nhất, sáp nhập hoặc chuyển đổi Công ty.

o. Tổ chức lại và giải thể (thanh lý) Công ty và chỉ định người thanh lý.

p. Quyết định các giao dịch mua, bán tài sản (không bao gồm một phần hoặc toàn bộ các dự án đầu tư, quyền sử dụng đất và cơ sở hạ tầng trong các dự án đầu tư) của Công ty có giá trị từ 50% trở lên tổng giá trị tài sản của Công ty được ghi trong báo cáo tài chính gần nhất.

q. Quyết định đầu tư dự án (bao gồm cả chuyển nhượng và nhận chuyển nhượng một phần hoặc toàn bộ các dự án đầu tư, quyền sử dụng đất, cơ sở hạ tầng trong các dự án) có tổng vốn đầu tư lớn hơn hoặc bằng ba (03) lần tổng giá trị tài sản của Công ty được ghi trong báo cáo tài chính gần nhất.

r. Quyết định mua lại trên 10% tổng số cổ phần đã bán của mỗi loại.

s. Công ty ký kết hợp đồng, giao dịch với những người được quy định tại khoản 1 Điều 167 của Luật Doanh nghiệp với giá trị bằng hoặc lớn hơn 35% tổng giá trị tài sản của Công ty được ghi trong báo cáo tài chính gần nhất.

t. Chấp thuận các giao dịch quy định tại khoản 4 Điều 293 Nghị định số 155/2020/NĐ-CP ngày 31 tháng 12 năm 2020 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Chứng khoán.

u. Phê duyệt Quy chế quản trị nội bộ; Quy chế hoạt động Hội đồng quản trị, Quy chế hoạt động Ban kiểm soát.

v. Các vấn đề khác theo quy định của pháp Luật.

3. Tất cả các nghị quyết và các vấn đề đã được đưa vào chương trình họp phải được đưa ra thảo luận và biểu quyết tại Đại hội đồng cổ đông.

Điều 16. Ủy quyền tham dự họp Đại hội đồng cổ đông

1. Cổ đông, người đại diện theo ủy quyền của cổ đông là tổ chức có thể trực tiếp tham dự họp hoặc uỷ quyền cho một hoặc một số cá nhân, tổ chức khác dự họp hoặc dự họp thông qua một trong các hình thức quy định tại khoản 3 Điều 144 Luật Doanh nghiệp.

2. Việc uỷ quyền cho cá nhân, tổ chức đại diện dự họp Đại hội đồng cổ đông theo quy định tại khoản 1 Điều này phải lập thành văn bản. Văn bản ủy quyền được lập theo quy định của pháp luật về dân sự và phải nêu rõ tên cổ đông ủy quyền, tên cá nhân, tổ chức được ủy quyền, số lượng cổ phần được ủy quyền, nội dung ủy quyền, phạm vi ủy quyền, thời hạn ủy quyền, chữ ký của bên ủy quyền và bên được ủy quyền.

Người được uỷ quyền dự họp Đại hội đồng cổ đông phải nộp văn bản uỷ quyền khi đăng ký dự họp. Trường hợp ủy quyền lại thì người tham dự họp phải xuất trình thêm văn bản ủy quyền ban đầu của cổ đông, người đại diện theo ủy quyền của cổ đông là tổ chức (nếu trước đó chưa đăng ký với Công ty).

3. Phiếu biểu quyết của người được uỷ quyền dự họp trong phạm vi được uỷ quyền vẫn có hiệu lực khi có một trong các trường hợp sau đây:

a. Người uỷ quyền đã chết, bị hạn chế năng lực hành vi dân sự hoặc bị mất năng

lực hành vi dân sự.

b. Người uỷ quyền đã huỷ bỏ việc chỉ định uỷ quyền.

c. Người uỷ quyền đã huỷ bỏ thẩm quyền của người thực hiện việc uỷ quyền.

Điều khoản này sẽ không áp dụng trong trường hợp Công ty nhận được thông báo về một trong các sự kiện trên trước giờ khai mạc cuộc họp Đại hội đồng cổ đông hoặc trước khi cuộc họp được triệu tập lại.

Điều 17. Thay đổi các quyền

1. Việc thay đổi hoặc hủy bỏ các quyền đặc biệt gắn liền với một loại cổ phần ưu đãi có hiệu lực khi được cổ đông đại diện từ 65% tổng số phiếu biểu quyết trở lên của tất cả cổ đông dự họp thông qua. Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông về nội dung làm thay đổi bất lợi quyền và nghĩa vụ của cổ đông sở hữu cổ phần ưu đãi chỉ được thông qua nếu được số cổ đông ưu đãi cùng loại dự họp sở hữu từ 75% tổng số cổ phần ưu đãi loại đó trở lên tán thành hoặc được các cổ đông ưu đãi cùng loại sở hữu từ 75% tổng số cổ phần ưu đãi loại đó trở lên tán thành trong trường hợp thông qua nghị quyết dưới hình thức lấy ý kiến bằng văn bản.

2. Việc tổ chức một cuộc họp của các cổ đông nắm giữ một loại cổ phần ưu đãi để thông qua việc thay đổi quyền nêu trên chỉ có giá trị khi có tối thiểu hai (02) cổ đông (hoặc đại diện theo ủy quyền của họ) và nắm giữ tối thiểu 1/3 giá trị mệnh giá của các cổ phần loại đó đã phát hành. Trường hợp không có đủ số đại biểu như nêu trên thì cuộc họp được tổ chức lại trong thời hạn ba mươi (30) ngày tiếp theo và những người nắm giữ cổ phần thuộc loại đó (không phụ thuộc vào số lượng người và số cổ phần) có mặt trực tiếp hoặc thông qua đại diện theo uỷ quyền đều được coi là đủ số lượng đại biểu yêu cầu. Tại các cuộc họp của cổ đông nắm giữ cổ phần ưu đãi nêu trên, những người nắm giữ cổ phần thuộc loại đó có mặt trực tiếp hoặc qua người đại diện đều có thể yêu cầu bỏ phiếu kín. Mỗi cổ phần cùng loại có quyền biểu quyết ngang bằng nhau tại các cuộc họp nêu trên.

3. Thủ tục tiến hành các cuộc họp riêng biệt như vậy được thực hiện tương tự với các quy định tại Điều 19, Điều 20 và Điều 21 Điều lệ này.

4. Trừ khi các điều khoản phát hành cổ phần quy định khác, các quyền đặc biệt gắn liền với các loại cổ phần có quyền ưu đãi đối với một số hoặc tất cả các vấn đề liên quan đến việc phân phối lợi nhuận hoặc tài sản của Công ty sẽ không bị thay đổi khi Công ty phát hành thêm các cổ phần cùng loại.

Điều 18. Triệu tập họp, chương trình họp, và thông báo họp Đại hội đồng cổ đông

1. Hội đồng quản trị triệu tập họp Đại hội đồng cổ đông thường niên và bất thường. Hội đồng quản trị triệu tập họp Đại hội đồng cổ đông bất thường theo các trường hợp quy định tại khoản 3 Điều 14 Điều lệ này.

2. Người triệu tập họp Đại hội đồng cổ đông phải thực hiện các công việc sau đây:

a. Chuẩn bị danh sách cổ đông đủ điều kiện tham gia và biểu quyết tại cuộc họp Đại hội đồng cổ đông. Danh sách cổ đông có quyền dự họp Đại hội đồng cổ đông được lập không quá mười (10) ngày trước ngày gửi thông báo mời họp Đại hội đồng cổ đông. Công ty phải công bố thông tin về việc lập danh sách cổ đông có quyền tham dự họp Đại hội đồng cổ đông tối thiểu hai mươi (20) ngày trước ngày đăng ký cuối cùng.

b. Chuẩn bị chương trình, nội dung đại hội.

c. Chuẩn bị tài liệu cho đại hội.

d. Dự thảo nghị quyết Đại hội đồng cổ đông theo nội dung dự kiến của cuộc họp;

đ. Xác định thời gian và địa điểm tổ chức đại hội.

e. Thông báo và gửi thông báo họp Đại hội đồng cổ đông cho tất cả các cổ đông có quyền dự họp.

g. Các công việc khác phục vụ cuộc họp.

3. Thông báo mời họp Đại hội đồng cổ đông được gửi cho tất cả các cổ đông bằng phương thức để bảo đảm đến được địa chỉ liên lạc của cổ đông; đồng thời công bố trên trang thông tin điện tử của Công ty và Ủy ban Chứng khoán Nhà nước, Sở giao dịch chứng khoán nơi cổ phiếu của Công ty niêm yết. Người triệu tập họp Đại hội đồng cổ đông phải gửi thông báo mời họp đến tất cả các cổ đông trong Danh sách cổ đông có quyền dự họp chậm nhất hai mốt (21) ngày trước ngày khai mạc Đại hội đồng cổ đông (tính từ ngày mà thông báo được gửi hoặc chuyển đi một cách hợp lệ). Chương trình họp Đại hội đồng cổ đông, các tài liệu liên quan đến các vấn đề sẽ được biểu quyết tại đại hội được gửi cho các cổ đông hoặc/và đăng trên trang thông tin điện tử của Công ty. Trong trường hợp tài liệu không được gửi kèm thông báo họp Đại hội đồng cổ đông, thông báo mời họp phải nêu rõ đường dẫn đến toàn bộ tài liệu họp để các cổ đông có thể tiếp cận, bao gồm:

a. Chương trình họp, các tài liệu sử dụng trong cuộc họp.

b. Danh sách và thông tin chi tiết của các ứng viên trong trường hợp bầu thành viên Hội đồng quản trị, thành viên Ban kiểm soát.

c. Phiếu biểu quyết.

d. Dự thảo nghị quyết đối với từng vấn đề trong chương trình họp.

4. Cổ đông hoặc nhóm cổ đông theo quy định tại khoản 2 Điều 12 Điều lệ này có quyền kiến nghị các vấn đề đưa vào chương trình họp Đại hội đồng cổ đông. Kiến nghị phải bằng văn bản và phải được gửi cho Công ty chậm nhất ba (03) ngày làm việc trước ngày khai mạc Đại hội đồng cổ đông. Kiến nghị phải ghi rõ họ và tên cổ đông, số lượng và loại cổ phần người đó nắm giữ, và vấn đề kiến nghị đưa vào chương trình họp.

5. Người triệu tập họp Đại hội đồng cổ đông có quyền từ chối những kiến nghị quy định tại Khoản 4 Điều này nếu thuộc một trong các trường hợp sau:

a. Kiến nghị được gửi đến không đúng quy định tại khoản 4 Điều này.

b. Vào thời điểm kiến nghị, cổ đông hoặc nhóm cổ đông không nắm giữ đủ từ

5% cổ phần phổ thông trở lên theo quy định tại khoản 2 Điều 12 Điều lệ này.

c. Vấn đề kiến nghị không thuộc phạm vi thẩm quyền quyết định của Đại hội đồng cổ đông.

d. Các trường hợp khác theo quy định của pháp luật và Điều lệ này.

6. Người triệu tập họp Đại hội đồng cổ đông phải chấp nhận và đưa kiến nghị quy định tại khoản 4 Điều này vào dự kiến chương trình và nội dung cuộc họp, trừ trường hợp quy định tại khoản 5 Điều này; kiến nghị được chính thức bổ sung vào chương trình và nội dung cuộc họp nếu được Đại hội đồng cổ đông chấp thuận.

Điều 19. Các điều kiện tiến hành họp Đại hội đồng cổ đông

1. Cuộc họp Đại hội đồng cổ đông được tiến hành khi có số cổ đông dự họp đại diện trên 50% tổng số phiếu biểu quyết.

2. Trường hợp cuộc họp lần thứ nhất không đủ điều kiện tiến hành theo quy định tại khoản 1 Điều này thì thông báo mời họp lần thứ hai được gửi trong thời hạn ba mươi (30) ngày, kể từ ngày dự định họp lần thứ nhất. Cuộc họp Đại hội đồng cổ đông lần thứ hai được tiến hành khi có số cổ đông dự họp đại diện từ 33% tổng số phiếu biểu quyết trở lên.

3. Trường hợp cuộc họp lần thứ hai không đủ điều kiện tiến hành theo quy định tại khoản 2 Điều này thì thông báo mời họp lần thứ ba phải được gửi trong vòng hai mươi (20) ngày kể từ ngày dự định họp lần thứ hai. Cuộc họp của Đại hội đồng cổ đông lần thứ ba được tiến hành không phụ thuộc vào tổng số phiếu biểu quyết của các cổ đông dự họp.

Điều 20. Thể thức tiến hành họp và biểu quyết tại cuộc họp Đại hội đồng cổ đông

1. Trước khi khai mạc cuộc họp, Công ty phải thực hiện thủ tục đăng ký cổ đông và phải thực hiện việc đăng ký cho đến khi các cổ đông có quyền dự họp có mặt đăng ký hết theo trình tự sau:

a. Khi tiến hành đăng ký cổ đông, Công ty cấp cho từng cổ đông hoặc đại diện theo uỷ quyền có quyền biểu quyết một thẻ biểu quyết, trên đó có ghi số đăng ký, họ và tên của cổ đông, họ và tên đại diện được uỷ quyền và số phiếu biểu quyết của cổ đông đó. Đại hội đồng cổ đông thảo luận và biểu quyết về các vấn đề trong nội dung chương trình. Việc biểu quyết được tiến hành bằng biểu quyết tán thành, không tán thành và không có ý kiến. Tại Đại hội, số thẻ tán thành nghị quyết được thu trước, số thẻ không tán thành nghị quyết được thu sau, cuối cùng đếm tổng số phiếu tán thành hoặc không tán thành để quyết định. Kết quả kiểm phiếu được Chủ tọa công bố ngay trước khi bế mạc cuộc họp. Đại hội bầu những người chịu trách nhiệm kiểm phiếu hoặc giám sát kiểm phiếu theo đề nghị của Chủ tọa. Số thành viên của Ban kiểm phiếu do Đại hội đồng cổ đông quyết định căn cứ đề nghị của Chủ tọa cuộc họp.

b. Cổ đông, người được đại diện theo ủy quyền của cổ đông là tổ chức hoặc người được ủy quyền đến sau khi cuộc họp đã khai mạc có quyền đăng ký ngay và sau đó có

quyền tham gia và biểu quyết tại đại hội ngay sau khi đăng ký. Chủ toạ không có trách nhiệm dừng đại hội để cho cổ đông đến muộn đăng ký và hiệu lực của những nội dung đã được biểu quyết trước đó không thay đổi.

2. Việc bầu chủ tọa, thư ký và ban kiểm phiếu được quy định như sau:

a. Chủ tịch Hội đồng quản trị làm chủ tọa hoặc ủy quyền cho thành viên Hội đồng quản trị khác làm chủ tọa cuộc họp Đại hội đồng cổ đông do Hội đồng quản trị triệu tập. Trường hợp Chủ tịch Hội đồng quản trị vắng mặt hoặc tạm thời mất khả năng làm việc thì các thành viên Hội đồng quản trị còn lại bầu một người trong số họ làm chủ tọa cuộc họp theo nguyên tắc đa số; trường hợp không bầu được người làm chủ tọa, Trưởng Ban kiểm soát điều hành để Đại hội đồng cổ đông bầu chủ tọa cuộc họp trong số những người dự họp và người có phiếu bầu cao nhất làm chủ tọa cuộc họp.

b. Trừ trường hợp quy định tại điểm a khoản này, người ký tên triệu tập họp Đại hội đồng cổ đông điều hành để Đại hội đồng cổ đông bầu chủ tọa cuộc họp và người có số phiếu bầu cao nhất làm chủ tọa cuộc họp.

c. Chủ tọa cử một hoặc một số người làm thư ký cuộc họp.

d. Đại hội đồng cổ đông bầu một hoặc một số người vào ban kiểm phiếu theo đề nghị của chủ tọa cuộc họp.

3. Chương trình và nội dung cuộc họp phải được Đại hội đồng cổ đông thông qua trong phiên khai mạc. Chương trình phải xác định rõ và chi tiết thời gian đối với từng vấn đề trong nội dung chương trình họp.

4. Chủ tọa của đại hội có quyền thực hiện các biện pháp cần thiết và hợp lý để điều hành cuộc họp Đại hội đồng cổ đông một cách có trật tự, đúng theo chương trình đã được thông qua và phản ánh được mong muốn của đa số người dự họp:

a. Bố trí chỗ ngồi tại địa điểm họp Đại hội đồng cổ đông.

b. Bảo đảm an toàn cho mọi người có mặt tại địa điểm họp.

c. Tạo điều kiện cho cổ đông tham dự (hoặc tiếp tục tham dự) đại hội. Người triệu tập họp Đại hội đồng cổ đông có toàn quyền thay đổi những biện pháp nêu trên và áp dụng tất cả các biện pháp cần thiết. Các biện pháp áp dụng có thể là cấp giấy vào cửa hoặc sử dụng những hình thức lựa chọn khác.

5. Đại hội đồng cổ đông thảo luận và biểu quyết theo từng vấn đề trong nội dung chương trình. Việc biểu quyết được tiến hành bằng biểu quyết tán thành, không tán thành và không có ý kiến. Kết quả kiểm phiếu được chủ tọa công bố ngay trước khi bế mạc cuộc họp.

6. Cổ đông hoặc người được ủy quyền dự họp đến sau khi cuộc họp đã khai mạc vẫn được đăng ký và có quyền tham gia biểu quyết ngay sau khi đăng ký; trong trường hợp này, hiệu lực của những nội dung đã được biểu quyết trước đó không thay đổi.

7. Người triệu tập họp hoặc chủ tọa cuộc họp Đại hội đồng cổ đông quyền sau đây:

a. Yêu cầu tất cả người dự họp chịu sự kiểm tra hoặc các biện pháp an ninh hợp

pháp, hợp lý khác.

b. Yêu cầu cơ quan có thẩm quyền duy trì trật tự cuộc họp; trục xuất những người không tuân thủ quyền điều hành của chủ tọa, cố ý gây rối trật tự, ngăn cản tiến triển bình thường của cuộc họp hoặc không tuân thủ các yêu cầu về kiểm tra an ninh ra khỏi cuộc họp Đại hội đồng cổ đông.

8. Chủ tọa có quyền hoãn cuộc họp Đại hội đồng cổ đông đã có đủ số người đăng ký dự họp tối đa không quá ba (03) ngày làm việc kể từ ngày cuộc họp dự định khai mạc và chỉ được hoãn cuộc họp hoặc thay đổi địa điểm họp trong trường hợp sau đây:

a. Địa điểm họp không có đủ chỗ ngồi thuận tiện cho tất cả người dự họp.

b. Các phương tiện thông tin tại địa điểm họp không bảo đảm cho cổ đông dự họp tham gia, thảo luận và biểu quyết.

c. Có người dự họp cản trở, gây rối trật tự, có nguy cơ làm cho cuộc họp không được tiến hành một cách công bằng và hợp pháp.

9. Trường hợp chủ tọa hoãn hoặc tạm dừng Đại hội đồng cổ đông trái với quy định tại khoản 8 Điều này, Đại hội đồng cổ đông bầu một người khác trong số những người dự họp để thay thế chủ tọa điều hành cuộc họp cho đến lúc kết thúc; tất cả nghị quyết được thông qua tại cuộc họp đó đều có hiệu lực thi hành.

10. Trường hợp Công ty áp dụng công nghệ hiện đại để tổ chức Đại hội đồng cổ đông thông qua họp trực tuyến, Công ty có trách nhiệm đảm bảo để cổ đông tham dự, biểu quyết bằng hình thức bỏ phiếu điện tử hoặc hình thức điện tử khác theo quy định tại Điều 144 Luật Doanh nghiệp và khoản 3 Điều 273 Nghị định số 155/NĐ-CP ngày 31 tháng 12 năm 2020 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Chứng khoán.

Điều 21. Điều kiện để nghị quyết Đại hội đồng cổ đông được thông qua

1. Nghị quyết về nội dung sau đây được thông qua nếu được số cổ đông đại diện từ 65% tổng số phiếu biểu quyết trở lên của tất cả các cổ đông dự họp tán thành:

a. Loại cổ phần và tổng số cổ phần của từng loại.

b. Thay đổi ngành, nghề và lĩnh vực kinh doanh.

c. Thay đổi cơ cấu tổ chức quản lý Công ty.

d. Quyết định các giao dịch mua, bán tài sản (không bao gồm một phần hoặc toàn bộ các dự án đầu tư, quyền sử dụng đất và cơ sở hạ tầng trong các dự án đầu tư) của Công ty có giá trị từ 50% trở lên tổng giá trị tài sản của Công ty được ghi trong báo cáo tài chính gần nhất.

đ. Quyết định đầu tư dự án (bao gồm cả chuyển nhượng và nhận chuyển nhượng một phần hoặc toàn bộ các dự án đầu tư, quyền sử dụng đất, cơ sở hạ tầng trong các dự án) có tổng vốn đầu tư lớn hơn hoặc bằng ba (03) lần tổng giá trị tài sản của Công ty được ghi trong báo cáo tài chính gần nhất.

e. Tổ chức lại và giải thể Công ty.

g. Sửa đổi và bổ sung Điều lệ.

2. Các nghị quyết được thông qua khi được số cổ đông sở hữu trên 50% tổng số phiếu biểu quyết của tất cả cổ đông dự họp tán thành, trừ trường hợp quy định tại các Khoản 1, Khoản 3 Điều này, Khoản 1 Điều 17 và Khoản 8 Điều 22 Điều lệ này.

3. Việc biểu quyết bầu thành viên Hội đồng quản trị và Ban kiểm soát phải thực hiện theo phương thức bầu dồn phiếu, theo đó mỗi cổ đông có tổng số phiếu biểu quyết tương ứng với tổng số cổ phần sở hữu nhân với số thành viên được bầu của Hội đồng quản trị hoặc Ban kiểm soát và cổ đông có quyền dồn hết hoặc một phần tổng số phiếu bầu của mình cho một hoặc một số ứng cử viên. Người trúng cử thành viên Hội đồng quản trị hoặc Kiểm soát viên được xác định theo số phiếu bầu tính từ cao xuống thấp, bắt đầu từ ứng cử viên có số phiếu bầu cao nhất cho đến khi đủ số thành viên quy định tại Điều lệ công ty. Trường hợp có từ hai (02) ứng cử viên trở lên đạt cùng số phiếu bầu như nhau cho thành viên cuối cùng của Hội đồng quản trị hoặc Ban kiểm soát thì sẽ tiến hành bầu lại trong số các ứng cử viên có số phiếu bầu ngang nhau hoặc lựa chọn theo tiêu chí quy định tại quy chế bầu cử hoặc Điều lệ này.

4. Các Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông được thông qua bằng 100% tổng số cổ phần có quyền biểu quyết là hợp pháp và có hiệu lực ngay cả khi trình tự, thủ tục triệu tập họp và thông qua nghị quyết đó vi phạm quy định của Luật Doanh nghiệp và Điều lệ công ty.

Điều 22. Thẩm quyền và thể thức lấy ý kiến cổ đông bằng văn bản để thông qua Nghị quyết của Đại hội đồng cổ đông

1. Hội đồng quản trị có quyền lấy ý kiến cổ đông bằng văn bản để thông qua Nghị quyết của Đại hội đồng cổ đông khi xét thấy cần thiết vì lợi ích của Công ty. Nội dung xin ý kiến cổ đông bằng văn bản bao gồm các quy định tại khoản 2 Điều 15; khoản 1 Điều 21 Điều lệ Công ty và các nội dung khác thuộc thẩm quyền của Đại hội đồng cổ đông.

2. Hội đồng quản trị chuẩn bị phiếu lấy ý kiến, dự thảo nghị quyết của Đại hội đồng cổ đông, các tài liệu giải trình dự thảo nghị quyết và gửi đến tất cả các cổ đông có quyền biểu quyết chậm nhất mười (10) ngày trước thời hạn phải gửi lại phiếu lấy ý kiến. Yêu cầu và cách thức gửi phiếu lấy ý kiến và tài liệu kèm theo được thực hiện theo quy định tại khoản 3 Điều 18 Điều lệ này.

3. Phiếu lấy ý kiến phải có các nội dung chủ yếu sau đây:

a. Tên, địa chỉ trụ sở chính, mã số doanh nghiệp.

b. Mục đích lấy ý kiến.

c. Họ, tên, địa chỉ liên lạc, quốc tịch, số giấy tờ pháp lý của cá nhân đối với cổ đông là cá nhân; tên, mã số doanh nghiệp hoặc số giấy tờ pháp lý của tổ chức, địa chỉ trụ sở chính đối với cổ đông là tổ chức hoặc họ, tên, địa chỉ liên lạc, quốc tịch, số giấy tờ pháp lý của cá nhân đối với đại diện của cổ đông là tổ chức; số lượng cổ phần của từng loại và số phiếu biểu quyết của cổ đông.

d. Vấn đề cần lấy ý kiến để thông qua quyết định.

đ. Phương án biểu quyết bao gồm tán thành, không tán thành và không có ý kiến.

e. Thời hạn phải gửi về Công ty phiếu lấy ý kiến đã được trả lời.

g. Họ, tên, chữ ký của Chủ tịch Hội đồng quản trị.

4. Cổ đông có thể gửi phiếu lấy ý kiến đã trả lời đến công ty bằng hình thức gửi thư, fax hoặc thư điện tử theo quy định sau đây:

a. Gửi thư: Phiếu lấy ý kiến đã được trả lời phải có chữ ký của cổ đông là cá nhân, của người đại diện theo uỷ quyền hoặc người đại diện theo pháp luật của cổ đông là tổ chức. Phiếu lấy ý kiến gửi về Công ty phải được đựng trong phong bì dán kín và không ai được quyền mở trước khi kiểm phiếu.

b. Gửi fax hoặc thư điện tử: Phiếu lấy ý kiến gửi về công ty qua fax hoặc thư điện tử phải được giữ bí mật đến thời điểm kiểm phiếu.

c. Các phiếu lấy ý kiến gửi về Công ty sau thời hạn đã xác định tại nội dung phiếu lấy ý kiến hoặc đã bị mở trong trường hợp gửi thư và bị tiết lộ trong trường hợp gửi fax, thư điện tử là không hợp lệ. Phiếu lấy ý kiến không được gửi về được coi là phiếu không tham gia biểu quyết.

5. Hội đồng quản trị kiểm phiếu và lập biên bản kiểm phiếu dưới sự chứng kiến của Ban kiểm soát hoặc của cổ đông không nắm giữ chức vụ quản lý Công ty. Biên bản kiểm phiếu phải có các nội dung chủ yếu sau đây:

a. Tên, địa chỉ trụ sở chính, mã số doanh nghiệp.

b. Mục đích và các vấn đề cần lấy ý kiến để thông qua nghị quyết.

c. Số cổ đông với tổng số phiếu biểu quyết đã tham gia biểu quyết, trong đó phân biệt số phiếu biểu quyết hợp lệ và số biểu quyết không hợp lệ và phương thức gửi phiếu biểu quyết, kèm theo phụ lục danh sách cổ đông tham gia biểu quyết.

d. Tổng số phiếu tán thành, không tán thành và không có ý kiến đối với từng vấn đề.

đ. Vấn đề được thông qua và tỷ lệ biểu quyết thông qua tương ứng.

e. Họ, tên, chữ ký của Chủ tịch Hội đồng quản trị, người kiểm phiếu và người giám sát kiểm phiếu.

Các thành viên Hội đồng quản trị, người kiểm phiếu và người giám sát kiểm phiếu phải liên đới chịu trách nhiệm về tính trung thực, chính xác của biên bản kiểm phiếu; liên đới chịu trách nhiệm về các thiệt hại phát sinh từ các quyết định được thông qua do kiểm phiếu không trung thực, không chính xác.

6. Biên bản kiểm phiếu và nghị quyết phải được gửi đến các cổ đông trong thời hạn 15 ngày, kể từ ngày kết thúc kiểm phiếu. Việc gửi biên bản kiểm phiếu và nghị quyết có thể thay thế bằng việc đăng tải trên trang thông tin điện tử của công ty trong thời hạn 24 giờ, kể từ thời điểm kết thúc kiểm phiếu.

7. Phiếu lấy ý kiến đã được trả lời, biên bản kiểm phiếu, nghị quyết đã được thông

qua và tài liệu có liên quan gửi kèm theo phiếu lấy ý kiến đều phải được lưu giữ tại trụ sở chính của Công ty.

8. Nghị quyết được thông qua dưới hình thức lấy ý kiến bằng văn bản nếu được số cổ đông sở hữu trên 50% tổng số phiếu biểu quyết của tất cả cổ đông có quyền biểu quyết tán thành, trừ trường hợp quy định tại Khoản 1, Điều 21 Điều lệ này, Nghị quyết được thông qua dưới hình thức lấy ý kiến bằng văn bản nếu được số cổ đông sở hữu trên 65% tổng số phiếu biểu quyết của tất cả cổ đông có quyền biểu quyết tán thành và có giá trị như Nghị quyết được thông qua tại cuộc họp Đại hội đồng cổ đông.

Điều 23. Nghị quyết, Biên bản họp Đại hội đồng cổ đông

1. Cuộc họp Đại hội đồng cổ đông phải được ghi Biên bản và có thể ghi âm hoặc ghi và lưu giữ dưới hình thức điện tử khác. Biên bản phải lập bằng tiếng Việt, có thể lập thêm bằng tiếng nước ngoài và có các nội dung chủ yếu sau đây:

a. Tên, địa chỉ trụ sở chính, mã số doanh nghiệp.

b. Thời gian và địa điểm họp Đại hội đồng cổ đông.

c. Chương trình họp và nội dung cuộc họp.

d. Họ, tên chủ tọa và thư ký.

e. Tóm tắt diễn biến cuộc họp và các ý kiến phát biểu tại cuộc họp Đại hội đồng cổ đông về từng vấn đề trong chương trình họp.

f. Số cổ đông và tổng số phiếu biểu quyết của các cổ đông dự họp, phụ lục danh sách đăng ký cổ đông, đại diện cổ đông dự họp với số cổ phần và số phiếu bầu tương ứng.

g. Tổng số phiếu biểu quyết đối với từng vấn đề biểu quyết, trong đó ghi rõ phương thức biểu quyết, tổng số phiếu hợp lệ, không hợp lệ, tán thành, không tán thành và không có ý kiến; tỷ lệ tương ứng trên tổng số phiếu biểu quyết của cổ đông dự họp.

h. Các vấn đề đã được thông qua và tỷ lệ phiếu biểu quyết thông qua tương ứng.

i. Họ, tên và chữ ký của chủ tọa và thư ký. Trường hợp chủ tọa, thư ký từ chối ký biên bản họp thì biên bản này có hiệu lực nếu được tất cả thành viên khác của Hội đồng quản trị tham dự họp ký và có đầy đủ nội dung theo quy định tại khoản này. Biên bản họp ghi rõ việc chủ tọa, thư ký từ chối ký biên bản họp.

2. Biên bản họp Đại hội đồng cổ đông phải được lập xong và thông qua trước khi kết thúc cuộc họp. Chủ tọa và thư ký cuộc họp hoặc người khác ký tên trong biên bản họp phải liên đới chịu trách nhiệm về tính trung thực, chính xác của nội dung biên bản.

3. Biên bản lập bằng tiếng Việt và tiếng nước ngoài có hiệu lực pháp lý như nhau. Trường hợp có sự khác nhau về nội dung giữa biên bản bằng tiếng Việt và bằng tiếng nước ngoài thì nội dung trong biên bản bằng tiếng Việt được áp dụng.

4. Nghị quyết, Biên bản họp Đại hội đồng cổ đông, phụ lục danh sách cổ đông đăng ký dự họp kèm chữ ký của cổ đông, văn bản ủy quyền tham dự họp, tất cả các tài liệu đính kèm Biên bản (nếu có) và tài liệu có liên quan kèm theo thông báo mời họp

phải được công bố thông tin theo quy định pháp luật về công bố thông tin trên thị trường chứng khoán và phải được lưu giữ tại trụ sở chính của Công ty.

Điều 24. Yêu cầu hủy bỏ Nghị quyết của Đại hội đồng cổ đông

Trong thời hạn chín mươi (90) ngày, kể từ ngày nhận được Nghị quyết hoặc Biên bản họp Đại hội đồng cổ đông hoặc biên bản kết quả kiểm phiếu lấy ý kiến Đại hội đồng cổ đông, cổ đông hoặc nhóm cổ đông quy định tại khoản 2 Điều 115 Luật Doanh nghiệp có quyền yêu cầu Toà án hoặc Trọng tài xem xét, huỷ bỏ nghị quyết hoặc một phần nội dung nghị quyết Đại hội đồng cổ đông trong các trường hợp sau đây:

1. Trình tự, thủ tục triệu tập họp và ra quyết định của Đại hội đồng cổ đông vi phạm nghiêm trọng quy định của Luật Doanh nghiệp và Điều lệ Công ty, trừ trường hợp quy định tại khoản 4 Điều 21 Điều lệ này;

2. Nội dung nghị quyết vi phạm pháp luật hoặc Điều lệ Công ty.

CHƯƠNG VII. HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

Điều 25. Ứng cử, đề cử thành viên Hội đồng quản trị

1. Trường hợp đã xác định được ứng cử viên Hội đồng quản trị, Công ty phải công bố thông tin liên quan đến các ứng cử viên tối thiểu mười (10) ngày trước ngày khai mạc họp Đại hội đồng cổ đông trên trang thông tin điện tử của Công ty để cổ đông có thể tìm hiểu về các ứng cử viên này trước khi bỏ phiếu, ứng cử viên Hội đồng quản trị phải có cam kết bằng văn bản về tính trung thực, chính xác của các thông tin cá nhân được công bố và phải cam kết thực hiện nhiệm vụ một cách trung thực, cẩn trọng và vì lợi ích cao nhất của Công ty nếu được bầu làm thành viên Hội đồng quản trị. Thông tin liên quan đến ứng cử viên Hội đồng quản trị được công bố bao gồm:

a. Họ tên, ngày, tháng, năm sinh;

b. Trình độ chuyên môn;

c. Quá trình công tác;

d. Các chức danh quản lý khác (bao gồm cả chức danh Hội đồng quản trị của công ty khác);

e. Lợi ích có liên quan tới Công ty và các bên có liên quan của Công ty;

f. Công ty phải có trách nhiệm công bố thông tin về các công ty mà ứng cử viên đang nắm giữ chức vụ thành viên Hội đồng quản trị, các chức danh quản lý khác và các lợi ích có liên quan tới công ty của ứng cử viên Hội đồng quản trị (nếu có).

2. Cổ đông hoặc nhóm cổ đông sở hữu từ 10% tổng số cổ phần phổ thông trở lên có quyền đề cử ứng cử viên Hội đồng quản trị theo quy định tại khoản 3 Điều 12 Điều lệ này.

3. Trường hợp số lượng ứng cử viên Hội đồng quản trị thông qua đề cử và ứng cử vẫn không đủ số lượng cần thiết theo quy định tại khoản 3 Điều 12 Điều lệ này, Hội đồng quản trị đương nhiệm giới thiệu thêm ứng cử viên hoặc tổ chức đề cử theo quy định tại Điều lệ công ty, Quy chế nội bộ về quản trị công ty và Quy chế hoạt động của

Hội đồng quản trị. Việc Hội đồng quản trị đương nhiệm giới thiệu thêm ứng cử viên phải được công bố rõ ràng trước khi Đại hội đồng cổ đông biểu quyết bầu thành viên Hội đồng quản trị theo quy định của pháp luật.

4. Thành viên Hội đồng quản trị phải đáp ứng các tiêu chuẩn và điều kiện theo quy định tại khoản 1, khoản 2 Điều 155 Luật Doanh nghiệp.

Điều 26. Thành phần và nhiệm kỳ của thành viên Hội đồng quản trị

1. Số lượng thành viên Hội đồng quản trị là năm (05) người.

2. Nhiệm kỳ của thành viên Hội đồng quản trị không quá năm (05) năm và có thể được bầu lại với số nhiệm kỳ không hạn chế. Một cá nhân chỉ được bầu làm thành viên độc lập Hội đồng quản trị của Công ty không quá hai (02) nhiệm kỳ liên tục. Trường hợp tất cả thành viên Hội đồng quản trị cùng kết thúc nhiệm kỳ thì các thành viên đó tiếp tục là thành viên Hội đồng quản trị cho đến khi có thành viên mới được bầu thay thế và tiếp quản công việc.

3. Cơ cấu Hội đồng quản trị như sau:

Cơ cấu Hội đồng quản trị của Công ty phải đảm bảo tối thiểu 1/3 tổng số thành viên Hội đồng quản trị là thành viên không điều hành. Công ty hạn chế tối đa thành viên Hội đồng quản trị kiêm nhiệm chức danh điều hành của Công ty để đảm bảo tính độc lập của Hội đồng quản trị. Tổng số thành viên độc lập Hội đồng quản trị phải đảm bảo có tối thiểu 01 thành viên độc lập.

4. Thành viên Hội đồng quản trị không còn tư cách thành viên Hội đồng quản trị trong trường hợp bị Đại hội đồng cổ đông miễn nhiệm, bãi nhiệm, thay thế theo quy định tại Điều 160 Luật Doanh nghiệp.

5. Hội đồng quản trị phải triệu tập họp Đại hội đồng cổ đông để bầu bổ sung thành viên Hội đồng quản trị trong trường hợp sau đây:

a. Trường hợp số thành viên Hội đồng quản trị bị giảm quá 1/3 so với tổng số thành viên Hội đồng quản trị quy định tại Điều lệ thì Hội đồng quản trị phải triệu tập họp Đại hội đồng cổ đông trong thời hạn sáu mươi (60) ngày, kể từ ngày số thành viên bị giảm quá 1/3 để bầu bổ sung thành viên Hội đồng quản trị.

b. Số lượng thành viên độc lập Hội đồng quản trị giảm xuống, không bảo đảm tỷ lệ theo quy định tại khoản 3 Điều 26 của Điều lệ này.

c. Trừ trường hợp quy định tại điểm a và điểm b khoản này, Đại hội đồng cổ đông bầu thành viên mới thay thế thành viên Hội đồng quản trị đã bị miễn nhiệm, bãi nhiệm tại cuộc họp gần nhất.

6. Việc bổ nhiệm các thành viên Hội đồng quản trị phải được công bố thông tin theo các quy định pháp luật về công bố thông tin trên thị trường chứng khoán.

7. Thành viên Hội đồng quản trị không nhất thiết phải là cổ đông của Công ty.

Điều 27. Quyền hạn và nghĩa vụ của Hội đồng quản trị

1. Hội đồng quản trị là cơ quan quản lý Công ty, có toàn quyền nhân danh Công

ty để quyết định, thực hiện quyền và nghĩa vụ của công ty, trừ các quyền và nghĩa vụ thuộc thẩm quyền của Đại hội đồng cổ đông.

2. Quyền và nghĩa vụ của Hội đồng quản trị do luật pháp, Điều lệ, các quy chế nội bộ của Công ty và quyết định của Đại hội đồng cổ đông quy định. Cụ thể, Hội đồng quản trị có những quyền hạn và nghĩa vụ sau:

a. Quyết định chiến lược, kế hoạch phát triển trung hạn và kế hoạch kinh doanh hàng năm của Công ty.

b. Kiến nghị loại cổ phần và tổng số cổ phần được quyền chào bán của từng loại;

c. Quyết định bán cổ phần chưa bán trong phạm vi số cổ phần được quyền chào bán của từng loại; quyết định huy động thêm vốn theo hình thức khác.

d. Quyết định giá bán cổ phần và trái phiếu của Công ty.

đ. Quyết định việc Công ty mua lại không quá 10% tổng số cổ phần của từng loại đã bán trong thời hạn 12 tháng theo quy định tại khoản 1 và 2 Điều 133 Luật doanh nghiệp.

e. Quyết định đầu tư dự án (bao gồm cả chuyển nhượng và nhận chuyển nhượng một phần hoặc toàn bộ các dự án đầu tư, quyền sử dụng đất, cơ sở hạ tầng trong các dự án) không thuộc thẩm quyền quyết định của Đại hội đồng cổ đông quy định tại Điều 15 Điều lệ này.

f. Quyết định các giao dịch mua, bán tài sản (không bao gồm một phần hoặc toàn bộ các dự án đầu tư, quyền sử dụng đất và cơ sở hạ tầng trong các dự án đầu tư) không thuộc thẩm quyền quyết định của Đại hội đồng cổ đông quy định tại Điều 15 Điều lệ này.

g. Quyết định giải pháp phát triển thị trường, tiếp thị và công nghệ.

h. Thông qua hợp đồng mua, bán, vay, cho vay và hợp đồng, giao dịch khác thuộc thẩm quyền quyết định của Đại hội đồng cổ đông theo quy định tại điểm d, điểm đ khoản 1 Điều 15 Điều lệ này và khoản 1, khoản 3 Điều 167 Luật Doanh nghiệp.

i. Về công tác cán bộ:

- Bầu, miễn nhiệm, bãi nhiệm Chủ tịch Hội đồng quản trị;
- Bổ nhiệm, miễn nhiệm, ký kết hợp đồng, chấm dứt hợp đồng, khen thưởng, quyết định mức lương, thưởng đối với chức danh Tổng Giám đốc;
- Bổ nhiệm Thư ký công ty và các chức danh giúp việc cho Hội đồng quản trị.
- Trên cơ sở đề nghị của Tổng giám đốc hoặc theo quyết định của Hội đồng quản trị: bổ nhiệm, miễn nhiệm, bãi nhiệm, khen thưởng, quyết định mức lương, thưởng đối với các chức danh: Phó Tổng giám đốc, Kế toán trưởng, Người đại diện phần vốn của Công ty tại các doanh nghiệp khác;
- Thông qua việc Tổng giám đốc bổ nhiệm, miễn nhiệm, bãi nhiệm, khen thưởng, quyết định mức lương, thưởng đối với các chức danh: Trưởng phòng, ban Công ty, người đứng đầu các đơn vị trực thuộc. Trong trường hợp cần thiết, Hội đồng quản trị

có thể trực tiếp thực hiện quyền này thay Tổng giám đốc.

k. Giám sát, chỉ đạo Tổng giám đốc và người quản lý khác trong điều hành công việc kinh doanh hằng ngày của Công ty.

l. Quyết định cơ cấu tổ chức, quy chế quản lý nội bộ của Công ty, quyết định thành lập công ty con, chi nhánh, văn phòng đại diện và việc góp vốn, mua cổ phần của doanh nghiệp khác.

m. Duyệt chương trình, nội dung tài liệu phục vụ họp Đại hội đồng cổ đông, triệu tập họp Đại hội đồng cổ đông hoặc lấy ý kiến để Đại hội đồng cổ đông thông qua nghị quyết.

n. Trình báo cáo tài chính hằng năm đã được kiểm toán lên Đại hội đồng cổ đông.

o. Kiến nghị mức cổ tức được trả; quyết định thời hạn và thủ tục trả cổ tức hoặc xử lý lỗ phát sinh trong quá trình kinh doanh.

p. Kiến nghị việc tổ chức lại, giải thể Công ty; yêu cầu phá sản Công ty.

q. Quyết định ban hành Quy chế hoạt động Hội đồng quản trị, Quy chế nội bộ về quản trị công ty sau khi được Đại hội đồng cổ đông thông qua; Hội đồng quản trị có quyền ban hành, sửa đổi, bãi bỏ các quy chế quản lý nội bộ của Công ty không thuộc thẩm quyền của Đại hội đồng cổ đông.

s. Quyền và nghĩa vụ khác theo quy định của Luật Doanh nghiệp, Luật Chứng khoán, quy định khác của pháp luật.

3. Hội đồng quản trị phải báo cáo Đại hội đồng cổ đông kết quả hoạt động của Hội đồng quản trị theo quy định tại Điều 280 Nghị định số 155/2020/NĐ-CP ngày 31 tháng 12 năm 2020 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Chứng khoán.

Điều 28. Thù lao, thưởng và lợi ích khác của thành viên Hội đồng quản trị

1. Công ty có quyền trả thù lao, thưởng cho thành viên Hội đồng quản trị theo kết quả và hiệu quả kinh doanh.

2. Thành viên Hội đồng quản trị được hưởng thù lao công việc và thưởng. Thù lao công việc được tính theo số ngày công cần thiết hoàn thành nhiệm vụ của thành viên Hội đồng quản trị và mức thù lao mỗi ngày. Hội đồng quản trị dự tính mức thù lao cho từng thành viên theo nguyên tắc nhất trí. Tổng mức thù lao và thưởng của Hội đồng quản trị do Đại hội đồng cổ đông quyết định tại cuộc họp thường niên.

3. Thù lao của từng thành viên Hội đồng quản trị được tính vào chi phí kinh doanh của Công ty theo quy định của pháp luật về thuế thu nhập doanh nghiệp, được thể hiện thành mục riêng trong báo cáo tài chính hằng năm của Công ty và phải báo cáo Đại hội đồng cổ đông tại cuộc họp thường niên.

4. Thành viên Hội đồng quản trị nắm giữ chức vụ điều hành (bao gồm cả chức vụ Chủ tịch), hoặc thành viên Hội đồng quản trị làm việc tại các tiểu ban của Hội đồng quản trị hoặc thực hiện những công việc khác ngoài phạm vi nhiệm vụ thông thường

của một thành viên Hội đồng quản trị, có thể được trả thêm thù lao dưới dạng một khoản tiền công trọn gói theo từng lần, lương, hoa hồng, phần trăm lợi nhuận hoặc dưới hình thức khác theo quyết định của Hội đồng quản trị.

5. Thành viên Hội đồng quản trị có quyền được thanh toán tất cả các chi phí đi lại, ăn, ở và các khoản chi phí hợp lý khác mà họ đã phải chi trả khi thực hiện trách nhiệm thành viên Hội đồng quản trị của mình, bao gồm cả các chi phí phát sinh trong việc tới tham dự các cuộc họp Đại hội đồng cổ đông, Hội đồng quản trị hoặc các tiểu ban của Hội đồng quản trị.

6. Thành viên Hội đồng quản trị có thể được Công ty mua bảo hiểm trách nhiệm sau khi có sự chấp thuận của Đại hội đồng cổ đông. Bảo hiểm này không bao gồm bảo hiểm cho những trách nhiệm của thành viên Hội đồng quản trị liên quan đến việc vi phạm pháp luật và Điều lệ công ty.

Điều 29. Chủ tịch Hội đồng quản trị

1. Hội đồng quản trị phải lựa chọn trong số các thành viên Hội đồng quản trị để bầu ra Chủ tịch.

2. Chủ tịch Hội đồng quản trị không kiêm chức Tổng giám đốc của Công ty.

3. Chủ tịch Hội đồng quản trị có quyền và nghĩa vụ sau đây:

a. Lập chương trình, kế hoạch hoạt động của Hội đồng quản trị.

b. Chuẩn bị chương trình, nội dung, tài liệu phục vụ cuộc họp; triệu tập, chủ trì và làm chủ tọa cuộc họp Hội đồng quản trị.

c. Tổ chức việc thông qua nghị quyết, quyết định của Hội đồng quản trị.

d. Giám sát quá trình tổ chức thực hiện các nghị quyết, quyết định của Hội đồng quản trị.

e. Chủ tọa cuộc họp Đại hội đồng cổ đông.

f. Quyền và nghĩa vụ khác theo quy định của Luật Doanh nghiệp.

4. Trường hợp Chủ tịch Hội đồng quản trị có đơn từ chức hoặc bị bãi nhiệm, miễn nhiệm, Hội đồng quản trị phải bầu người thay thế trong thời hạn mười (10) ngày kể từ ngày nhận đơn từ chức hoặc bị bãi nhiệm, miễn nhiệm.

5. Trường hợp Chủ tịch Hội đồng quản trị vắng mặt hoặc không thể thực hiện được nhiệm vụ của mình thì phải ủy quyền bằng văn bản cho thành viên khác thực hiện quyền và nghĩa vụ của Chủ tịch Hội đồng quản trị nhưng chỉ trong trường hợp Chủ tịch đã thông báo cho Hội đồng quản trị rằng mình vắng mặt hoặc phải vắng mặt vì những lý do bất khả kháng hoặc mất khả năng thực hiện nhiệm vụ của mình. Trường hợp không có người được ủy quyền hoặc Chủ tịch Hội đồng quản trị chết, mất tích, bị tạm giam, đang chấp hành hình phạt tù, đang chấp hành biện pháp xử lý hành chính tại cơ sở cai nghiện bắt buộc, cơ sở giáo dục bắt buộc, trốn khỏi nơi cư trú, bị hạn chế hoặc mất năng lực hành vi dân sự, có khó khăn trong nhận thức, làm chủ hành vi, bị Tòa án cấm đảm nhiệm chức vụ, cấm hành nghề hoặc làm công việc nhất định thì các thành viên còn lại

bầu một người trong số các thành viên giữ chức Chủ tịch Hội đồng quản trị theo nguyên tắc đa số thành viên còn lại tán thành cho đến khi có quyết định mới của Hội đồng quản trị.

Điều 30. Các cuộc họp của Hội đồng quản trị

1. Chủ tịch Hội đồng quản trị được bầu trong cuộc họp đầu tiên của Hội đồng quản trị trong thời hạn bảy (07) ngày làm việc kể từ ngày kết thúc bầu cử Hội đồng quản trị đó. Cuộc họp này do thành viên có số phiếu bầu cao nhất hoặc tỷ lệ phiếu bầu cao nhất triệu tập và chủ trì. Trường hợp có nhiều hơn một thành viên có số phiếu bầu hoặc tỷ lệ phiếu bầu cao nhất và ngang nhau thì các thành viên bầu theo nguyên tắc đa số để chọn một người trong số họ triệu tập họp Hội đồng quản trị.

2. Hội đồng quản trị phải họp ít nhất mỗi quý 01 lần và có thể họp bất thường.

3. Các cuộc họp bất thường. Chủ tịch phải triệu tập họp Hội đồng quản trị trong các trường hợp sau đây:

a. Có đề nghị của Ban kiểm soát hoặc thành viên độc lập Hội đồng quản trị;

b. Có đề nghị của Tổng giám đốc hoặc ít nhất năm (05) Người quản lý khác;

c. Có đề nghị của ít nhất hai (02) thành viên Hội đồng quản trị;

d. Các trường hợp khác theo quy định của pháp luật.

4. Đề nghị quy định tại Khoản 3 Điều này phải được lập thành văn bản, trong đó nêu rõ mục đích, vấn đề cần thảo luận và quyết định thuộc thẩm quyền của Hội đồng quản trị.

5. Chủ tịch Hội đồng quản trị phải triệu tập họp Hội đồng quản trị trong thời hạn bảy (07) ngày làm việc kể từ ngày nhận được đề nghị quy định tại Khoản 3 Điều này. Trường hợp Chủ tịch Hội đồng quản trị không chấp nhận triệu tập họp theo đề nghị thì Chủ tịch phải chịu trách nhiệm về những thiệt hại xảy ra đối với Công ty; người đề nghị có quyền thay thế Chủ tịch Hội đồng quản trị triệu tập họp Hội đồng quản trị.

6. Chủ tịch Hội đồng quản trị hoặc người triệu tập họp Hội đồng quản trị phải gửi thông báo mời họp chậm nhất là ba (03) ngày làm việc trước ngày họp. Thông báo họp phải xác định cụ thể thời gian và địa điểm, chương trình, các vấn đề thảo luận và quyết định. Thông báo mời họp phải kèm theo tài liệu sử dụng tại cuộc họp và phiếu biểu quyết của thành viên Hội đồng quản trị.

Thông báo mời họp Hội đồng quản trị có thể được gửi bằng giấy mời, điện thoại, fax, thư điện tử, nhưng phải bảo đảm đến được địa chỉ liên lạc của từng thành viên Hội đồng quản trị được đăng ký tại Công ty.

7. Chủ tịch Hội đồng quản trị hoặc người triệu tập gửi thông báo mời họp và các tài liệu kèm theo đến các thành viên Ban Kiểm soát như đối với các thành viên Hội đồng quản trị.

Thành viên Ban Kiểm soát có quyền dự các cuộc họp Hội đồng quản trị; có quyền thảo luận nhưng không được biểu quyết.

8. Cuộc họp của Hội đồng quản trị được tiến hành khi có từ ba phần tư (3/4) tổng

số thành viên trở lên dự họp. Trường hợp cuộc họp được triệu tập theo quy định tại khoản này không đủ số thành viên dự họp theo quy định, thì được triệu tập lần thứ hai trong thời hạn bảy (07) ngày kể từ ngày dự định họp lần thứ nhất. Trường hợp này, cuộc họp được tiến hành nếu có hơn một nửa số thành viên Hội đồng quản trị dự họp.

9. Thành viên Hội đồng quản trị được coi là tham dự và biểu quyết tại cuộc họp trong trường hợp sau đây:

a. Tham dự và biểu quyết trực tiếp tại cuộc họp.

b. Ủy quyền cho người khác đến dự họp và biểu quyết theo quy định tại Khoản 11 Điều này.

c. Tham dự và biểu quyết thông qua hội nghị trực tuyến, bỏ phiếu điện tử hoặc hình thức điện tử khác.

d. Gửi phiếu biểu quyết đến cuộc họp thông qua thư, fax, thư điện tử.

10. Trường hợp gửi phiếu biểu quyết đến cuộc họp thông qua thư, phiếu biểu quyết phải đựng trong phong bì dán kín và phải được chuyển đến Chủ tịch Hội đồng quản trị chậm nhất là một (01) giờ trước khi khai mạc. Phiếu biểu quyết chỉ được mở trước sự chứng kiến của tất cả những người dự họp.

11. Thành viên phải tham dự đầy đủ các cuộc họp Hội đồng quản trị. Thành viên được ủy quyền cho người khác dự họp và biểu quyết nếu được đa số thành viên Hội đồng quản trị chấp thuận.

12. Nghị quyết, quyết định của Hội đồng quản trị được thông qua nếu được đa số thành viên dự họp tán thành; trường hợp số phiếu ngang nhau thì quyết định cuối cùng thuộc về phía có ý kiến của Chủ tịch Hội đồng quản trị.

Hội đồng quản trị có quyền thông qua các nghị quyết/quyết định về bất kỳ vấn đề nào thuộc thẩm quyền của Hội đồng quản trị bằng cách lấy ý kiến bằng văn bản của các thành viên Hội đồng quản trị. Các Nghị quyết/quyết định loại này được thông qua và có hiệu lực, giá trị như nghị quyết/quyết định được các thành viên Hội đồng quản trị thông qua tại một cuộc họp được triệu tập và tổ chức theo thông lệ.

Điều 31. Các tiểu ban của Hội đồng quản trị

1. Hội đồng quản trị có thể thành lập tiểu ban trực thuộc để phụ trách về chính sách phát triển, nhân sự, lương thưởng, kiểm toán nội bộ, quản lý rủi ro. Số lượng thành viên của tiểu ban do Hội đồng quản trị quyết định có tối thiểu là ba (03) người bao gồm thành viên của Hội đồng quản trị và thành viên bên ngoài. Các thành viên độc lập Hội đồng quản trị/thành viên Hội đồng quản trị không điều hành nên chiếm đa số trong tiểu ban và một trong số các thành viên này được bổ nhiệm làm Trưởng tiểu ban theo quyết định của Hội đồng quản trị. Hoạt động của tiểu ban phải tuân thủ theo quy định của Hội đồng quản trị. Nghị quyết của tiểu ban chỉ có hiệu lực khi có đa số thành viên tham dự và biểu quyết thông qua tại cuộc họp của tiểu ban.

2. Việc thực thi quyết định của Hội đồng quản trị, hoặc của tiểu ban trực thuộc

Hội đồng quản trị phải phù hợp với các quy định pháp luật hiện hành và quy định tại Điều lệ công ty, Quy chế nội bộ về quản trị công ty.

Điều 32. Người phụ trách quản trị công ty

1. Hội đồng quản trị bổ nhiệm ít nhất một (01) người làm phụ trách quản trị công ty để hỗ trợ công tác quản trị công ty tại doanh nghiệp. Người phụ trách quản trị công ty có thể kiêm nhiệm làm Thư ký công ty theo quy định tại khoản 5 Điều 156 Luật Doanh nghiệp.

2. Người phụ trách quản trị công ty không được đồng thời làm việc cho tổ chức kiểm toán được chấp thuận đang thực hiện kiểm toán các báo cáo tài chính của Công ty.

3. Người phụ trách quản trị công ty có các quyền và nghĩa vụ sau:

a. Tư vấn Hội đồng quản trị trong việc tổ chức họp Đại hội đồng cổ đông theo quy định và các công việc liên quan giữa Công ty và cổ đông.

b. Chuẩn bị các cuộc họp Hội đồng quản trị, Ban kiểm soát và Đại hội đồng cổ đông theo yêu cầu của Hội đồng quản trị hoặc Ban kiểm soát.

c. Tư vấn về thủ tục của các cuộc họp.

d. Tham dự các cuộc họp.

đ. Tư vấn thủ tục lập các nghị quyết của Hội đồng quản trị phù hợp với quy định của pháp luật.

e. Cung cấp các thông tin tài chính, bản sao biên bản họp Hội đồng quản trị và các thông tin khác cho thành viên Hội đồng quản trị và thành viên Ban kiểm soát.

g. Giám sát và báo cáo Hội đồng quản trị về hoạt động công bố thông tin của Công ty.

h. Là đầu mối liên lạc với các bên có quyền lợi liên quan.

i. Bảo mật thông tin theo các quy định của pháp luật và Điều lệ công ty.

k. Các quyền và nghĩa vụ khác theo quy định của pháp luật.

CHƯƠNG VIII. TỔNG GIÁM ĐỐC VÀ NGƯỜI ĐIỀU HÀNH KHÁC

Điều 33. Tổ chức bộ máy quản lý

Hệ thống quản lý của Công ty phải đảm bảo bộ máy quản lý chịu trách nhiệm trước Hội đồng quản trị và chịu sự giám sát, chỉ đạo của Hội đồng quản trị trong công việc kinh doanh hằng ngày của Công ty. Công ty có Tổng giám đốc, các Phó tổng giám đốc và Kế toán trưởng do Hội đồng quản trị bổ nhiệm. Việc bổ nhiệm miễn nhiệm, bãi nhiệm các chức danh nêu trên phải được thông qua bằng nghị quyết, quyết định của Hội đồng quản trị.

Điều 34. Người điều hành Công ty

1. Người điều hành Công ty bao gồm Tổng giám đốc, Phó Tổng giám đốc, Kế toán trưởng.

2. Theo đề nghị của Tổng giám đốc và được sự chấp thuận của Hội đồng quản

trị, Công ty được tuyển dụng người điều hành khác với số lượng và tiêu chuẩn phù hợp với cơ cấu và quy chế quản lý của Công ty do Hội đồng quản trị quy định. Người điều hành doanh nghiệp phải có trách nhiệm để hỗ trợ Công ty đạt được các mục tiêu đề ra trong hoạt động và tổ chức.

3. Tổng giám đốc được trả lương và thưởng. Tiền lương và thưởng của Tổng giám đốc do Hội đồng quản trị quyết định.

4. Tiền lương của người điều hành được tính vào chi phí kinh doanh của Công ty theo quy định của pháp luật về thuế thu nhập doanh nghiệp, được thể hiện thành mục riêng trong báo cáo tài chính hằng năm của Công ty và phải báo cáo Đại hội đồng cổ đông tại cuộc họp thường niên.

Điều 35. Bổ nhiệm, miễn nhiệm, nhiệm vụ và quyền hạn của Tổng giám đốc

1. Hội đồng quản trị bổ nhiệm một (01) thành viên trong Hội đồng quản trị hoặc thuê một người khác làm Tổng giám đốc.

2. Tổng giám đốc là người điều hành công việc kinh doanh hằng ngày của Công ty; chịu sự giám sát của Hội đồng quản trị; chịu trách nhiệm trước Hội đồng quản trị và trước pháp luật về việc thực hiện quyền, nghĩa vụ được giao.

3. Nhiệm kỳ của Tổng giám đốc không quá năm (05) năm; có thể được bổ nhiệm lại với số nhiệm kỳ không hạn chế. Tổng giám đốc phải đáp ứng các tiêu chuẩn, điều kiện theo quy định của pháp luật.

4. Tổng giám đốc có các quyền hạn và trách nhiệm sau:

a. Quyết định các vấn đề liên quan đến công việc kinh doanh hằng ngày của Công ty mà không thuộc thẩm quyền của Hội đồng quản trị;

b. Tổ chức thực hiện các nghị quyết, quyết định của Hội đồng quản trị;

c. Tổ chức thực hiện kế hoạch kinh doanh và phương án đầu tư của Công ty;

d. Kiến nghị phương án cơ cấu tổ chức, quy chế quản lý nội bộ của Công ty;

đ. Bổ nhiệm, miễn nhiệm, bãi nhiệm các chức danh quản lý trong Công ty, trừ các chức danh thuộc thẩm quyền của Hội đồng quản trị;

e. Quyết định tiền lương và lợi ích khác đối với người lao động trong Công ty, kể cả người quản lý thuộc thẩm quyền bổ nhiệm của Tổng giám đốc;

g. Tuyển dụng lao động;

h. Kiến nghị phương án trả cổ tức hoặc xử lý lỗ trong kinh doanh;

i. Quyền và nghĩa vụ khác theo quy định của pháp luật.

5. Hội đồng quản trị có thể miễn nhiệm Tổng giám đốc khi đa số thành viên Hội đồng quản trị có quyền biểu quyết dự họp tán thành và bổ nhiệm Tổng giám đốc mới thay thế.

CHƯƠNG IX. BAN KIỂM SOÁT

Điều 36. Ứng cử, đề cử thành viên Ban kiểm soát (Kiểm soát viên)

1. Việc ứng cử, đề cử thành viên Ban kiểm soát được thực hiện tương tự quy định

tại khoản 1, khoản 2 Điều 25 Điều lệ này.

2. Trường hợp số lượng các ứng viên Ban kiểm soát thông qua đề cử và ứng cử vẫn không đủ số lượng cần thiết, Ban kiểm soát đương nhiệm có thể giới thiệu thêm ứng viên hoặc tổ chức đề cử theo quy định tại Điều lệ công ty, Quy chế nội bộ về quản trị công ty và Quy chế hoạt động của Ban kiểm soát. Việc Ban kiểm soát đương nhiệm giới thiệu thêm ứng viên phải được công bố rõ ràng trước khi Đại hội đồng cổ đông biểu quyết bầu thành viên Ban kiểm soát theo quy định của pháp luật.

Điều 37. Thành phần Ban kiểm soát

1. Ban kiểm soát có ba (03) thành viên. Nhiệm kỳ của thành viên Ban kiểm soát không quá 05 năm và có thể được bầu lại với số nhiệm kỳ không hạn chế.

2. Thành viên Ban kiểm soát phải đáp ứng các tiêu chuẩn và điều kiện theo quy định tại Điều 169 của Luật Doanh nghiệp và không thuộc các trường hợp sau:

a. Làm việc trong bộ phận kế toán, tài chính của Công ty;

b. Là thành viên hay nhân viên của công ty kiểm toán độc lập thực hiện kiểm toán các báo cáo tài chính của Công ty trong ba (03) năm liền trước đó.

3. Thành viên Ban Kiểm soát bị miễn nhiệm trong các trường hợp sau:

a. Không còn đủ tiêu chuẩn và điều kiện làm thành viên Ban kiểm soát theo quy định tại khoản 2 Điều này.

b. Có đơn từ chức và được chấp thuận.

4. Thành viên Ban kiểm soát bị bãi nhiệm trong các trường hợp sau:

a. Không hoàn thành nhiệm vụ, công việc được phân công.

b. Không thực hiện quyền và nghĩa vụ của mình trong sáu (06) tháng liên tục, trừ trường hợp bất khả kháng.

c. Vi phạm nhiều lần, vi phạm nghiêm trọng nghĩa vụ của thành viên Ban kiểm soát theo quy định của Luật Doanh nghiệp.

d. Trường hợp khác theo nghị quyết Đại hội đồng cổ đông.

Điều 38. Trưởng Ban kiểm soát

1. Trưởng Ban kiểm soát do Ban kiểm soát bầu trong số các thành viên Ban kiểm soát; việc bầu, miễn nhiệm, bãi nhiệm theo nguyên tắc đa số. Ban kiểm soát phải có hơn một nửa số thành viên thường trú ở Việt Nam. Trưởng Ban kiểm soát phải có bằng tốt nghiệp đại học trở lên thuộc một trong các chuyên ngành kinh tế, tài chính, kế toán, kiểm toán, luật, quản trị kinh doanh hoặc chuyên ngành có liên quan đến hoạt động kinh doanh của doanh nghiệp.

2. Quyền và nghĩa vụ của Trưởng Ban kiểm soát:

a. Triệu tập cuộc họp Ban kiểm soát.

b. Yêu cầu Hội đồng quản trị, Tổng giám đốc và người điều hành khác cung cấp các thông tin liên quan để báo cáo Ban kiểm soát.

c. Lập và ký báo cáo của Ban kiểm soát sau khi đã tham khảo ý kiến của Hội

đồng quản trị để trình Đại hội đồng cổ đông.

Điều 39. Quyền và nghĩa vụ Ban kiểm soát

Ban kiểm soát có các quyền, nghĩa vụ theo quy định tại Điều 170 Luật Doanh nghiệp và các quyền, nghĩa vụ sau:

1. Đề xuất, kiến nghị Đại hội đồng cổ đông phê duyệt danh sách tổ chức kiểm toán được chấp thuận thực hiện kiểm toán Báo cáo tài chính của Công ty; quyết định tổ chức kiểm toán được chấp thuận thực hiện kiểm tra hoạt động của Công ty, bãi miễn kiểm toán viên được chấp thuận khi xét thấy cần thiết.

2. Chịu trách nhiệm trước cổ đông về hoạt động giám sát của mình.

3. Giám sát tình hình tài chính của Công ty, việc tuân thủ pháp luật trong hoạt động của thành viên Hội đồng quản trị, Tổng giám đốc, người quản lý khác.

4. Đảm bảo phối hợp hoạt động với Hội đồng quản trị, Tổng giám đốc và cổ đông.

5. Trường hợp phát hiện hành vi vi phạm pháp luật hoặc vi phạm Điều lệ công ty của thành viên Hội đồng quản trị, Tổng giám đốc và người điều hành khác của Công ty, Ban kiểm soát phải thông báo bằng văn bản cho Hội đồng quản trị trong vòng 48 giờ, yêu cầu người có hành vi vi phạm chấm dứt vi phạm và có giải pháp khắc phục hậu quả.

6. Xây dựng Quy chế hoạt động của Ban kiểm soát và trình Đại hội đồng cổ đông thông qua.

7. Báo cáo tại Đại hội đồng cổ đông theo quy định tại Điều 290 Nghị định số 155/2020/NĐ-CP ngày 31/12/2020 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Chứng khoán.

8. Có quyền tiếp cận hồ sơ, tài liệu của Công ty lưu giữ tại trụ sở chính, chi nhánh và địa điểm khác; có quyền đến địa điểm làm việc của người quản lý và nhân viên của Công ty trong giờ làm việc.

9. Có quyền yêu cầu Hội đồng quản trị, thành viên Hội đồng quản trị, Tổng giám đốc và người quản lý khác cung cấp đầy đủ, chính xác, kịp thời thông tin, tài liệu về công tác quản lý, điều hành và hoạt động kinh doanh của Công ty.

10. Các quyền và nghĩa vụ khác theo quy định của pháp luật.

Điều 40. Cuộc họp của Ban kiểm soát

1. Ban kiểm soát phải họp ít nhất hai (02) lần trong một năm, số lượng thành viên tham dự họp ít nhất là hai phần ba (2/3) số thành viên Ban kiểm soát. Biên bản họp Ban kiểm soát được lập chi tiết và rõ ràng. Người ghi biên bản và các thành viên Ban kiểm soát tham dự họp phải ký tên vào biên bản cuộc họp. Các biên bản họp của Ban kiểm soát phải được lưu giữ nhằm xác định trách nhiệm của từng thành viên Ban kiểm soát.

2. Ban kiểm soát có quyền yêu cầu thành viên Hội đồng quản trị, Tổng giám đốc và đại diện tổ chức kiểm toán được chấp thuận tham dự và trả lời các vấn đề cần được làm rõ.

Điều 41. Tiền lương, thù lao, thưởng và lợi ích khác của thành viên Ban kiểm soát

1. Thành viên Ban kiểm soát được trả tiền lương, thù lao, thưởng và lợi ích khác theo quyết định của Đại hội đồng cổ đông. Đại hội đồng cổ đông quyết định tổng mức tiền lương, thù lao, thưởng, lợi ích khác và ngân sách hoạt động hằng năm của Ban kiểm soát.

2. Thành viên Ban kiểm soát được thanh toán chi phí ăn, ở, đi lại, chi phí sử dụng dịch vụ tư vấn độc lập với mức hợp lý. Tổng mức thù lao và chi phí này không vượt quá tổng ngân sách hoạt động hằng năm của Ban kiểm soát đã được Đại hội đồng cổ đông chấp thuận, trừ trường hợp Đại hội đồng cổ đông có quyết định khác.

3. Tiền lương và chi phí hoạt động của Ban kiểm soát được tính vào chi phí kinh doanh của Công ty theo quy định của pháp luật về thuế thu nhập doanh nghiệp, quy định khác của pháp luật có liên quan và phải được lập thành mục riêng trong báo cáo tài chính hằng năm của Công ty.

CHƯƠNG X. TRÁCH NHIỆM CỦA THÀNH VIÊN HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ, THÀNH VIÊN BAN KIỂM SOÁT, TỔNG GIÁM ĐỐC VÀ NGƯỜI ĐIỀU HÀNH KHÁC

Điều 42. Trách nhiệm trung thực và tránh các xung đột về quyền lợi

1. Thành viên Hội đồng quản trị, thành viên Ban kiểm soát, Tổng giám đốc và Người quản lý khác phải công khai các lợi ích liên quan theo quy định của Luật Doanh nghiệp và văn bản pháp luật khác có liên quan.

2. Thành viên Hội đồng quản trị, thành viên Ban kiểm soát, Tổng giám đốc, người quản lý khác và những người có liên quan của các thành viên này chỉ được sử dụng những thông tin có được nhờ chức vụ của mình để phục vụ lợi ích của Công ty.

3. Thành viên Hội đồng quản trị, thành viên Ban kiểm soát, Tổng giám đốc và Người quản lý khác có nghĩa vụ thông báo bằng văn bản cho Hội đồng quản trị, Ban kiểm soát về các giao dịch giữa Công ty, công ty con, công ty khác do Công ty nắm quyền kiểm soát trên 50% trở lên vốn điều lệ với chính đối tượng đó hoặc với những người có liên quan của đối tượng đó theo quy định của pháp luật. Đối với các giao dịch nêu trên do Đại hội đồng cổ đông hoặc Hội đồng quản trị chấp thuận, Công ty phải thực hiện công bố thông tin về các nghị quyết này theo quy định của pháp luật chứng khoán về công bố thông tin.

4. Thành viên Hội đồng quản trị không được biểu quyết đối với giao dịch mang lại lợi ích cho thành viên đó hoặc người có liên quan của thành viên đó theo quy định của Luật Doanh nghiệp và Điều lệ Công ty.

5. Thành viên Hội đồng quản trị, thành viên Ban kiểm soát, Tổng giám đốc, người quản lý khác và những người có liên quan của các đối tượng này không được sử dụng hoặc tiết lộ cho người khác các thông tin nội bộ để thực hiện các giao dịch có liên quan.

6. Giao dịch giữa Công ty với một hoặc nhiều thành viên Hội đồng quản trị, thành

viên Ban kiểm soát, Tổng giám đốc, người điều hành khác và các cá nhân, tổ chức có liên quan đến các đối tượng này không bị vô hiệu trong các trường hợp sau đây:

a. Đối với giao dịch có giá trị nhỏ hơn 35% tổng giá trị tài sản được ghi trong báo cáo tài chính gần nhất, những nội dung quan trọng của hợp đồng hoặc giao dịch cũng như các mối quan hệ và lợi ích của thành viên Hội đồng quản trị, thành viên Ban kiểm soát, Tổng giám đốc, Người điều hành khác đã được báo cáo Hội đồng quản trị và được Hội đồng quản trị thông qua bằng đa số phiếu tán thành của những thành viên Hội đồng quản trị không có lợi ích liên quan.

b. Đối với giao dịch có giá trị lớn hơn 35% hoặc giao dịch dẫn đến tổng giá trị giao dịch phát sinh trong vòng mười hai (12) tháng kể từ ngày thực hiện giao dịch đầu tiên có giá trị từ 35% trở lên tổng giá trị tài sản được ghi trong báo cáo tài chính gần nhất, những nội dung quan trọng của giao dịch này cũng như mối quan hệ và lợi ích của thành viên Hội đồng quản trị, thành viên Ban kiểm soát, Tổng giám đốc, người điều hành khác đã được công bố cho các cổ đông và được Đại hội đồng cổ đông thông qua bằng phiếu biểu quyết của các cổ đông không có lợi ích liên quan.

Điều 43. Trách nhiệm về thiệt hại và bồi thường

1. Thành viên Hội đồng quản trị, thành viên Ban kiểm soát, Tổng giám đốc và Người điều hành khác vi phạm nghĩa vụ, trách nhiệm trung thực và cẩn trọng, không hoàn thành nghĩa vụ của mình phải chịu trách nhiệm về những thiệt hại do hành vi vi phạm của mình gây ra.

2. Công ty bồi thường cho những người đã, đang hoặc có thể trở thành một bên liên quan trong các vụ khiếu nại, kiện, khởi tố (bao gồm các vụ việc dân sự, hành chính và không phải là các vụ kiện do Công ty là người khởi kiện) nếu người đó đã hoặc đang là thành viên Hội đồng quản trị, thành viên Ban kiểm soát, Tổng giám đốc, Người điều hành khác, nhân viên hoặc là đại diện được Công ty uỷ quyền, đã hoặc đang thực hiện nhiệm vụ theo ủy quyền của Công ty, hành động trung thực, cẩn trọng vì lợi ích của Công ty trên cơ sở tuân thủ luật pháp và không có bằng chứng xác nhận rằng người đó đã vi phạm trách nhiệm của mình.

3. Chi phí bồi thường bao gồm chi phí phán quyết, các khoản tiền phạt, các khoản phải thanh toán phát sinh trong thực tế (kể cả phí thuê luật sư) khi giải quyết những vụ việc này trong khuôn khổ luật pháp cho phép. Công ty có thể mua bảo hiểm cho những người này để tránh những trách nhiệm bồi thường nêu trên.

CHƯƠNG XI. QUYỀN TRA CỨU SỔ SÁCH VÀ HỒ SƠ CÔNG TY

Điều 44. Quyền tra cứu sổ sách và hồ sơ

1. Cổ đông phổ thông có quyền tra cứu sổ sách và hồ sơ, cụ thể như sau:

a. Cổ đông phổ thông có quyền xem xét, tra cứu và trích lục thông tin về tên và địa chỉ liên lạc trong danh sách cổ đông có quyền biểu quyết; yêu cầu sửa đổi thông tin không chính xác của mình; xem xét, tra cứu, trích lục hoặc sao chụp Điều lệ công ty,

biên bản họp Đại hội đồng cổ đông và nghị quyết Đại hội đồng cổ đông;

b. Cổ đông hoặc nhóm cổ đông sở hữu từ 05% tổng số cổ phần phổ thông trở lên có quyền xem xét, tra cứu, trích lục sổ biên bản và nghị quyết, quyết định của Hội đồng quản trị, báo cáo tài chính giữa năm và hằng năm, báo cáo của Ban kiểm soát, hợp đồng, giao dịch phải thông qua Hội đồng quản trị và tài liệu khác, trừ tài liệu liên quan đến bí mật thương mại, bí mật kinh doanh của Công ty.

2. Trường hợp đại diện được ủy quyền của cổ đông và nhóm cổ đông yêu cầu tra cứu sổ sách và hồ sơ thì phải kèm theo giấy ủy quyền của cổ đông và nhóm cổ đông mà người đó đại diện hoặc bản sao công chứng của giấy ủy quyền này.

3. Thành viên Hội đồng quản trị, thành viên Ban kiểm soát, Tổng giám đốc và Người điều hành khác có quyền tra cứu sổ đăng ký cổ đông của Công ty, danh sách cổ đông và những sổ sách và hồ sơ khác của Công ty vì những mục đích liên quan tới chức vụ của mình với điều kiện các thông tin này phải được bảo mật.

4. Công ty sẽ phải lưu Điều lệ này và những bản sửa đổi bổ sung Điều lệ, Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp, các quy chế, các tài liệu chứng minh quyền sở hữu tài sản, biên bản họp và nghị quyết của Đại hội đồng cổ đông và Hội đồng quản trị, các báo cáo của Hội đồng quản trị, của Ban kiểm soát, báo cáo tài chính hàng năm, sổ sách kế toán và bất cứ giấy tờ nào khác theo quy định của pháp luật tại trụ sở chính hoặc một nơi khác với điều kiện là các cổ đông và cơ quan đăng ký kinh doanh được thông báo về địa điểm lưu trữ các giấy tờ này.

5. Điều lệ Công ty phải được công bố trên trang thông tin điện tử của Công ty.

CHƯƠNG XII. CÔNG NHÂN VIÊN VÀ CÔNG ĐOÀN

Điều 45. Công nhân viên và công đoàn

1. Tổng giám đốc phải lập kế hoạch để Hội đồng quản trị thông qua các vấn đề liên quan đến việc tuyển dụng, cho người lao động nghỉ việc, tiền lương, bảo hiểm xã hội, phúc lợi, khen thưởng và kỷ luật đối với người điều hành doanh nghiệp và người lao động.

2. Tổng giám đốc phải lập kế hoạch để Hội đồng quản trị thông qua các vấn đề liên quan đến mối quan hệ của Công ty với các tổ chức công đoàn được công nhận theo các chuẩn mực, thông lệ và chính sách quản lý tốt nhất, những thông lệ và chính sách quy định tại Điều lệ này, các quy chế của Công ty và quy định pháp luật hiện hành.

CHƯƠNG XIII. PHÂN PHỐI LỢI NHUẬN

Điều 46. Phân phối lợi nhuận

1. Đại hội đồng cổ đông quyết định mức chi trả cổ tức và hình thức chi trả cổ tức hàng năm từ lợi nhuận được giữ lại của Công ty.

2. Công ty không thanh toán lãi cho khoản tiền trả cổ tức hay khoản tiền chi trả liên quan tới một loại cổ phiếu.

3. Hội đồng quản trị có thể kiến nghị Đại hội đồng cổ đông thông qua việc thanh toán toàn bộ hoặc một phần cổ tức bằng cổ phiếu và Hội đồng quản trị là cơ quan thực thi quyết định này.

4. Trường hợp cổ tức hay những khoản tiền khác liên quan tới một loại cổ phiếu được chi trả bằng tiền mặt, Công ty phải chi trả bằng tiền đồng Việt Nam. Việc chi trả có thể thực hiện trực tiếp hoặc thông qua các ngân hàng trên cơ sở các thông tin chi tiết về tài khoản ngân hàng do cổ đông cung cấp. Trường hợp Công ty đã chuyển khoản theo đúng các thông tin chi tiết về ngân hàng do cổ đông cung cấp mà cổ đông đó không nhận được tiền, Công ty không phải chịu trách nhiệm về khoản tiền Công ty đã chuyển cho cổ đông này. Việc thanh toán cổ tức đối với các cổ phiếu niêm yết/đăng ký giao dịch tại Sở giao dịch chứng khoán có thể được tiến hành thông qua công ty chứng khoán hoặc Tổng Công ty lưu ký và bù trừ chứng khoán Việt Nam.

5. Căn cứ Luật doanh nghiệp, Luật chứng khoán, Hội đồng quản trị thông qua nghị quyết xác định một ngày cụ thể để chốt danh sách cổ đông. Căn cứ theo ngày đó, những người đăng ký với tư cách cổ đông hoặc người sở hữu các chứng khoán khác được quyền nhận cổ tức bằng tiền mặt hoặc cổ phiếu, nhận thông báo hoặc tài liệu khác.

6. Các vấn đề khác liên quan đến phân phối lợi nhuận được thực hiện theo quy định của pháp luật.

CHƯƠNG XIV. TÀI KHOẢN NGÂN HÀNG, NĂM TÀI CHÍNH VÀ CHẾ ĐỘ KẾ TOÁN

Điều 47. Tài khoản ngân hàng

1. Công ty mở tài khoản tại các ngân hàng Việt Nam hoặc tại các chi nhánh ngân hàng nước ngoài được phép hoạt động tại Việt Nam.

2. Theo sự chấp thuận trước của cơ quan có thẩm quyền, trong trường hợp cần thiết, Công ty có thể mở tài khoản ngân hàng ở nước ngoài theo các quy định của pháp luật.

3. Công ty tiến hành tất cả các khoản thanh toán và giao dịch kế toán thông qua các tài khoản tiền Việt Nam hoặc ngoại tệ tại các ngân hàng mà Công ty mở tài khoản.

Điều 48. Năm tài chính

Năm tài chính của Công ty bắt đầu từ ngày đầu tiên của tháng Một hàng năm và kết thúc vào ngày thứ 31 của tháng 12 cùng năm. Năm tài chính đầu tiên bắt đầu từ ngày cấp Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh (hoặc giấy phép kinh doanh đối với những ngành, nghề kinh doanh có điều kiện) và kết thúc vào ngày thứ 31 của tháng 12 ngay sau ngày cấp Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh (giấy phép kinh doanh) đó.

Điều 49. Chế độ kế toán

1. Chế độ kế toán Công ty sử dụng là chế độ kế toán doanh nghiệp hoặc chế độ kế toán đặc thù được cơ quan có thẩm quyền chấp thuận.

2. Công ty lập sổ sách kế toán bằng tiếng Việt và lưu giữ hồ sơ kế toán theo quy định pháp luật về kế toán và pháp luật liên quan. Những hồ sơ này phải chính xác, cập nhật, có hệ thống và phải đủ để chứng minh và giải trình các giao dịch của Công ty.

3. Công ty sử dụng đồng Việt Nam làm đơn vị tiền tệ dùng trong kế toán.

CHƯƠNG XV. BÁO CÁO TÀI CHÍNH, BÁO CÁO THƯỜNG NIÊN, TRÁCH NHIỆM CÔNG BỐ THÔNG TIN

Điều 50. Báo cáo tài chính năm, bán niên và quý

1. Công ty phải lập bản báo cáo tài chính năm và báo cáo tài chính năm phải được kiểm toán theo quy định tại Điều 52 Điều lệ này và quy định pháp luật. Công ty công bố báo cáo tài chính năm đã được kiểm toán theo quy định của pháp luật về công bố thông tin trên thị trường chứng khoán và nộp cho cơ quan nhà nước có thẩm quyền.

2. Báo cáo tài chính năm phải bao gồm đầy đủ các báo cáo, phụ lục, thuyết minh theo quy định pháp luật về kế toán doanh nghiệp. Báo cáo tài chính năm phải phản ánh một cách trung thực và khách quan tình hình hoạt động của Công ty.

3. Công ty phải lập và công bố các báo cáo tài chính bán niên đã soát xét và báo cáo tài chính quý theo các quy định của pháp luật về công bố thông tin trên thị trường chứng khoán và nộp cho cơ quan nhà nước có thẩm quyền.

Điều 51. Báo cáo thường niên

Công ty phải lập và công bố Báo cáo thường niên theo các quy định của pháp luật về chứng khoán và thị trường chứng khoán.

CHƯƠNG XVI. KIỂM TOÁN CÔNG TY

Điều 52. Kiểm toán

1. Đại hội đồng cổ đông chỉ định một công ty kiểm toán độc lập hoặc thông qua danh sách các công ty kiểm toán độc lập và ủy quyền cho Hội đồng quản trị quyết định lựa chọn một trong số các đơn vị này tiến hành kiểm toán báo cáo tài chính của Công ty cho năm tài chính tiếp theo dựa trên những điều khoản và điều kiện thoả thuận với Hội đồng quản trị.

2. Báo cáo kiểm toán được đính kèm báo cáo tài chính năm của Công ty.

3. Kiểm toán viên độc lập thực hiện việc kiểm toán báo cáo tài chính của Công ty được tham dự các cuộc họp Đại hội đồng cổ đông và được quyền nhận các thông báo và các thông tin khác liên quan đến cuộc họp Đại hội đồng cổ đông và được phát biểu ý kiến tại đại hội về các vấn đề có liên quan đến việc kiểm toán báo cáo tài chính của Công ty.

CHƯƠNG XVII. DẤU CỦA CÔNG TY

Điều 53. Dấu của Công ty

1. Dấu bao gồm dấu được làm tại cơ sở khắc dấu hoặc dấu dưới hình thức chữ ký

số theo quy định của pháp luật về giao dịch điện tử.

2. Hội đồng quản trị quyết định loại dấu, số lượng, hình thức và nội dung dấu của Công ty, chi nhánh, văn phòng đại diện của Công ty (nếu có).

3. Hội đồng quản trị, Tổng giám đốc sử dụng và quản lý dấu theo quy định của pháp luật hiện hành.

CHƯƠNG XVIII. GIẢI THỂ CÔNG TY

Điều 54. Giải thể Công ty

1. Công ty có thể bị giải thể trong những trường hợp sau:

a. Giải thể Công ty theo nghị quyết, quyết định của Đại hội đồng cổ đông;

b. Bị thu hồi Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp (hoặc giấy phép khác tương đương), trừ trường hợp Luật Quản lý thuế có quy định khác;

c. Các trường hợp khác theo quy định của pháp luật.

2. Việc giải thể Công ty do Đại hội đồng cổ đông quyết định, Hội đồng quản trị thực hiện. Quyết định giải thể này phải thông báo hoặc phải được chấp thuận của cơ quan có thẩm quyền (nếu bắt buộc) theo quy định.

Điều 55. Thanh lý

1. Sau khi có một quyết định giải thể Công ty, Hội đồng quản trị phải thành lập Ban thanh lý gồm ba (03) thành viên, trong đó hai (02) thành viên do Đại hội đồng cổ đông chỉ định và một (01) thành viên do Hội đồng quản trị chỉ định từ một công ty kiểm toán độc lập. Ban thanh lý sẽ chuẩn bị các quy chế hoạt động của mình. Các thành viên của Ban thanh lý có thể được lựa chọn trong số nhân viên Công ty hoặc chuyên gia độc lập. Tất cả các chi phí liên quan đến thanh lý sẽ được Công ty ưu tiên thanh toán trước các khoản nợ khác của Công ty.

2. Ban thanh lý có trách nhiệm báo cáo cho Cơ quan đăng ký kinh doanh về ngày thành lập và ngày bắt đầu hoạt động. Kể từ thời điểm đó, Ban thanh lý sẽ thay mặt Công ty trong tất cả các công việc liên quan đến thanh lý Công ty trước Toà án và các cơ quan hành chính.

3. Tiền thu được từ việc thanh lý sẽ được thanh toán theo thứ tự sau:

a. Các chi phí thanh lý;

b. Các khoản nợ lương, trợ cấp thôi việc và bảo hiểm xã hội và các quyền lợi khác của người lao động theo thỏa ước lao động tập thể và hợp đồng lao động đã ký kết;

c. Nợ thuế;

d. Các khoản nợ khác của Công ty;

đ. Số dư còn lại sau khi đã thanh toán tất cả các khoản nợ từ mục (a) đến (d) trên đây sẽ được phân chia cho các cổ đông. Các cổ phần ưu đãi sẽ ưu tiên thanh toán trước.

CHƯƠNG XIX. GIẢI QUYẾT TRANH CHẤP NỘI BỘ

Điều 56. Giải quyết tranh chấp nội bộ

1. Trường hợp phát sinh tranh chấp hay khiếu nại có liên quan tới hoạt động của Công ty, quyền và nghĩa vụ của các cổ đông theo quy định tại Luật Doanh nghiệp, Điều lệ Công ty, các quy định pháp luật khác hoặc thỏa thuận giữa:

a. Cổ đông với Công ty;

b. Cổ đông với Hội đồng quản trị, Ban kiểm soát, Tổng giám đốc hay người điều hành khác.

Các bên liên quan cố gắng giải quyết tranh chấp đó thông qua thương lượng và hoà giải. Trừ trường hợp tranh chấp liên quan tới Hội đồng quản trị hay Chủ tịch Hội đồng quản trị, Chủ tịch Hội đồng quản trị sẽ chủ trì việc giải quyết tranh chấp và yêu cầu từng bên trình bày các thông tin liên quan đến tranh chấp trong vòng mười lăm (15) ngày làm việc kể từ ngày tranh chấp phát sinh. Trường hợp tranh chấp liên quan tới Hội đồng quản trị hay Chủ tịch Hội đồng quản trị, bất cứ bên nào cũng có thể yêu cầu Đại hội đồng cổ đông chỉ định một chuyên gia độc lập làm trung gian hòa giải cho quá trình giải quyết tranh chấp.

2. Trường hợp không đạt được quyết định hoà giải trong vòng sáu (06) tuần từ khi bắt đầu quá trình hoà giải hoặc nếu quyết định của trung gian hoà giải không được các bên chấp nhận, một bên có thể đưa tranh chấp đó ra Trọng tài hoặc Toà án.

3. Các bên tự chịu chi phí có liên quan tới thủ tục thương lượng và hoà giải. Việc thanh toán các chi phí của Tòa án được thực hiện theo phán quyết của Tòa án.

CHƯƠNG XX. BỔ SUNG VÀ SỬA ĐỔI ĐIỀU LỆ

Điều 57. Bổ sung và sửa đổi Điều lệ

1. Việc bổ sung, sửa đổi Điều lệ này phải được Đại hội đồng cổ đông xem xét quyết định.

2. Trường hợp pháp luật có quy định liên quan đến hoạt động của Công ty chưa được đề cập trong bản Điều lệ này hoặc trường hợp có những quy định mới của pháp luật khác với những điều khoản trong Điều lệ này thì những quy định của pháp luật đó được áp dụng và điều chỉnh hoạt động của Công ty.

CHƯƠNG XXI. NGÀY HIỆU LỰC

Điều 58. Ngày hiệu lực

1. Bản điều lệ này gồm XXI chương 58 điều, được Đại hội đồng cổ đông Công ty Cổ phần SJ Group thông qua ngày 23 tháng 04 năm 2026 tại Hà Nội và cùng chấp thuận hiệu lực toàn văn của Điều lệ này.

2. Điều lệ này được lưu giữ tại trụ sở chính Công ty.

3. Điều lệ này là duy nhất và chính thức của Công ty.

4. Các bản sao hoặc trích lục Điều lệ Công ty có giá trị khi có chữ ký của Chủ

tịch Hội đồng quản trị hoặc tối thiểu 1/2 tổng số thành viên Hội đồng quản trị.

Chữ ký của Người đại diện theo pháp luật của Công ty

TM.HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ
CHỦ TỊCH

M.S.D.N:0101399461 - C.T.C.P - CÔNG TY CỔ PHẦN SJ GROUP - THÀNH PHỐ HÀ NỘI

Bùi Quang Bách

TL. TỔNG GIÁM ĐỐC
CHÁNH VĂN PHÒNG

M.S.D.N:0101399461 - C.T.C.P - CÔNG TY CỔ PHẦN SJ GROUP - THÀNH PHỐ HÀ NỘI

Vũ Cao Kỳ

PHỤ LỤC 01: DANH SÁCH CỔ ĐÔNG SÁNG LẬP

Số TT	Tên cổ đông	Địa chỉ	Số cổ phần	Giá trị cổ phần (VNĐ)
1	Tổng công ty Sông Đà - CTCP	Nhà G10, số 493 đường Nguyễn Trãi, phường Thanh Xuân Nam, quận Thanh Xuân, thành phố Hà Nội	0	0
2	Phan Ngọc Diệp	Phòng 5, Khu B, Tập thể CBCNV Sông Đà, phường Tân Thịnh, thành phố Hòa Bình, tỉnh Hòa Bình	0	0
3	Trần Tiến Dũng	Số nhà 83 Kim Mã, phường Giảng Võ, quận Ba Đình, thành phố Hà Nội	0	0

BẢN SAO

CÔNG TY CỔ PHẦN SJ GROUP

Digitally signed by CÔNG TY CỔ PHẦN SJ GROUP
DN: c=VN, st=HÀ NỘI, l=Hoài Đức, cn=CÔNG TY CỔ PHẦN SJ GROUP, 0.9.2342.19200300.100.1.1=MST:0101399461
Date: 2025.03.11 15:29:33 +07'00'

Công ty Cổ phần SJ Group
[tên trước đây là Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Đô thị và Khu Công nghiệp Sông Đà]

Báo cáo tài chính hợp nhất

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

Công ty Cổ phần SJ Group
[tên trước đây là Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Đô thị và Khu Công nghiệp Sông Đà]

MỤC LỤC

	Trang
Thông tin chung	1 - 2
Báo cáo của Ban Tổng Giám đốc	3
Báo cáo kiểm toán độc lập	4 - 5
Bảng cân đối kế toán hợp nhất	6 - 8
Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất	9 - 10
Báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất	11 - 12
Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất	13 - 63

Công ty Cổ phần SJ Group
[tên trước đây là Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Đô thị và Khu Công nghiệp Sông Đà]

THÔNG TIN CHUNG

CÔNG TY

Công ty Cổ phần SJ Group ("Công ty"), tên trước đây là Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Đô thị và Khu Công nghiệp Sông Đà, là một công ty cổ phần được thành lập theo Luật Doanh nghiệp của Việt Nam theo Giấy Chứng nhận Đăng ký Doanh nghiệp số 0103002731 do Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Hà Nội cấp ngày 8 tháng 8 năm 2003. Công ty sau đó cũng nhận được các Giấy Chứng nhận Đăng ký Doanh nghiệp sửa đổi với lần gần nhất là lần thứ 13 số 0101399461 cấp ngày 11 tháng 4 năm 2024. Theo Giấy Chứng nhận Đăng ký Doanh nghiệp sửa đổi lần thứ 13 ngày 11 tháng 4 năm 2024, Công ty đã đổi tên từ Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Đô thị và Khu Công nghiệp Sông Đà thành Công ty Cổ phần SJ Group.

Hoạt động chính trong năm hiện tại của Công ty là:

- Kinh doanh bất động sản;
- Kinh doanh các dịch vụ bất động sản;
- Kinh doanh khai thác các dịch vụ về nhà ở, khu đô thị và khu công nghiệp.

Công ty có trụ sở chính tại ô đất TT2, Khu đô thị mới Nam An Khánh, Xã An Khánh, Huyện Hoài Đức, Thành phố Hà Nội, Việt Nam.

HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

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

Ông Bùi Quang Bách	Chủ tịch kiêm thành viên độc lập	Bổ nhiệm ngày 21 tháng 8 năm 2024
Ông Đỗ Văn Bình	Phó chủ tịch	Bổ nhiệm ngày 21 tháng 8 năm 2024
	Chủ tịch	Miễn nhiệm ngày 21 tháng 8 năm 2024
Ông Phương Xuân Thụy	Phó chủ tịch	Bổ nhiệm ngày 21 tháng 8 năm 2024
Ông Nguyễn Phú Cường	Thành viên	
Bà Chu Thị Thu Hương	Thành viên	

BAN KIỂM SOÁT

Các thành viên Ban kiểm soát trong năm và vào ngày lập báo cáo này như sau:

Bà Lê Thị Thúy	Trưởng ban
Bà Trần Thị Thanh Huyền	Thành viên
Ông Nguyễn Ngọc Thắng	Thành viên

BAN KIỂM TOÁN NỘI BỘ

Thành viên Ban kiểm toán nội bộ trong năm và vào ngày lập báo cáo này như sau:

Ông Nguyễn Minh Sơn	Trưởng ban

BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

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

Ông Nguyễn Việt Cường	Quyền Tổng Giám đốc	Bổ nhiệm ngày 15 tháng 7 năm 2024
Ông Đỗ Trọng Quỳnh	Tổng Giám đốc	Miễn nhiệm ngày 15 tháng 7 năm 2024
Ông Nguyễn Trần Dũng	Phó Tổng Giám đốc	
Ông Nguyễn Công Chính	Phó Tổng Giám đốc	
Ông Trần Như Trung	Phó Tổng Giám đốc	
Ông Trần Oanh	Phó Tổng Giám đốc	
Ông Nguyễn Hải Ninh	Giám đốc Tài chính	
Ông Nguyễn Đức Diện	Phó Tổng Giám đốc	Miễn nhiệm ngày 31 tháng 3 năm 2024

NGƯỜI ĐẠI DIỆN THEO PHÁP LUẬT

Người đại diện theo pháp luật của Công ty từ ngày 1 tháng 1 năm 2024 đến ngày 15 tháng 7 năm 2024 là Ông Đỗ Trọng Quỳnh, và từ ngày 15 tháng 7 năm 2024 đến ngày lập báo cáo này là Ông Nguyễn Việt Cường theo Quyết định số 12/TB-CT-CBTT của Hội đồng Quản trị Công ty ngày 15 tháng 7 năm 2024.

Ông Nguyễn Hải Ninh, Giám đốc Tài chính Công ty, được Ông Nguyễn Việt Cường ủy quyền ký báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024 của Công ty theo Giấy Ủy quyền số 117/GUQ-CT-TCKT ngày 29 tháng 8 năm 2024.

KIỂM TOÁN VIÊN

Công ty Trách nhiệm Hữu hạn Ernst & Young Việt Nam là công ty kiểm toán cho Công ty.

Công ty Cổ phần SJ Group
[tên trước đây là Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Đô thị và Khu Công nghiệp Sông Đà]

BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Ban Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần SJ Group, tên trước đây là Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Đô thị và Khu Công nghiệp Sông Đà ("Công ty"), trình bày báo cáo này và báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty và các công ty con cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024.

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

Ban Tổng Giám đốc chịu trách nhiệm đảm bảo báo cáo tài chính hợp nhất cho từng năm tài chính phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính hợp nhất, kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất của Công ty và các công ty con trong năm. Trong quá trình lập báo cáo tài chính hợp nhất này, Ban Tổng Giám đốc cần phải:

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

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

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

CÔNG BỐ CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

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

Thay mặt Ban Tổng Giám đốc

CÔNG TY CỔ PHẦN SJ GROUP

Nguyễn Hải Ninh
Giám đốc Tài chính

Hà Nội, Việt Nam

Ngày 7 tháng 3 năm 2025

CHỨNG THỰC BẢN SAO ĐÚNG VỚI BẢN CHÍNH
Ngày: 28-10-2026
54890 --- 01
Số chứng thực.....Quyển số.....SCT/BS.

VĂN PHÒNG CÔNG CHỨNG NGUYỄN HUỆ
P. Ô CHỢ DỪA - T.P HÀ NỘI

CÔNG CHỨNG VIÊN
Nguyễn Đức Tuấn

Ernst & Young Vietnam Limited
20th Floor, Bitexco Financial Tower
2 Hai Trieu Street, District 1
Ho Chi Minh City, S.R. of Vietnam

Tel: +84 28 3824 5252
Fax: +84 28 3824 5250
ey.com

Building a better working world

Số tham chiếu: 11448693/68618899-HN

BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP

Kính gửi: Các cổ đông của Công ty Cổ phần SJ Group

Chúng tôi đã kiểm toán báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo của Công ty Cổ phần SJ Group, tên trước đây là Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Đô thị và Khu Công nghiệp Sông Đà ("Công ty") và các công ty con được lập ngày 7 tháng 3 năm 2025 và được trình bày từ trang 6 đến trang 63, bao gồm bảng cân đối kế toán hợp nhất vào ngày 31 tháng 12 năm 2024, báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất cho năm tài chính kết thúc cùng ngày và các thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo.

Trách nhiệm của Ban Tổng Giám đốc Công ty

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

Trách nhiệm của Kiểm toán viên

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

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

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

A member firm of Ernst & Young Global Limited

Building a better working world

Ý kiến của Kiểm toán viên

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

Công ty Trách nhiệm Hữu hạn Ernst & Young Việt Nam

Phùng Mạnh Phú Phó Tổng Giám đốc Số Giấy CNĐKHN kiểm toán: 2598-2023-004-1	Ngô Thị Phương Nhung Kiểm toán viên Số Giấy CNĐKHN kiểm toán: 3069-2024-004-1

Hà Nội, Việt Nam

Ngày 7 tháng 3 năm 2025

A member firm of Ernst & Young Global Limited

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT
ngày 31 tháng 12 năm 2024

Đơn vị tính: VND

Mã số	*TÀI SẢN*	*Thuyết minh*	*Số cuối năm*	*Số đầu năm*
100	**A. TÀI SẢN NGẮN HẠN**		**5.038.895.124.317**	**4.749.599.418.611**
110	***I. Tiền và các khoản tương đương tiền***	***5***	***172.907.922.346***	***68.219.290.512***
111	1. Tiền		155.271.833.314	36.102.580.790
112	2. Các khoản tương đương tiền		17.636.089.032	32.116.709.722
120	***II. Đầu tư tài chính ngắn hạn***		***18.324.664.452***	***24.469.112.005***
121	1. Chứng khoán kinh doanh	6.1	17.817.000.000	17.817.000.000
122	2. Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh	6.1	(10.988.400.000)	(12.689.830.000)
123	3. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	6.2	11.496.064.452	19.341.942.005
130	***III. Các khoản phải thu ngắn hạn***		***623.255.756.061***	***453.960.374.485***
131	1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	7.1	213.928.461.543	169.522.298.278
132	2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	7.2	43.782.834.765	35.619.664.569
135	3. Phải thu về cho vay ngắn hạn	8	6.000.000.000	6.000.000.000
136	4. Phải thu ngắn hạn khác	9	496.312.882.764	352.313.614.127
137	5. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	10	(136.768.423.011)	(109.495.202.489)
140	***IV. Hàng tồn kho***	***11***	***4.201.847.486.703***	***4.182.465.766.640***
141	1. Hàng tồn kho		4.206.538.358.379	4.187.156.638.316
149	2. Dự phòng giảm giá hàng tồn kho		(4.690.871.676)	(4.690.871.676)
150	***V. Tài sản ngắn hạn khác***		***22.559.294.755***	***20.484.874.969***
151	1. Chi phí trả trước ngắn hạn	12	18.859.184.270	17.429.009.856
152	2. Thuế GTGT được khấu trừ	19	2.781.414.661	2.554.248.869
153	3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước		918.695.824	501.616.244

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT (tiếp theo)
ngày 31 tháng 12 năm 2024

Đơn vị tính: VND

Mã số	*TÀI SẢN*	*Thuyết minh*	*Số cuối năm*	*Số đầu năm*
200	**B. TÀI SẢN DÀI HẠN**		**2.805.367.424.813**	**2.724.379.436.831**
210	***I. Các khoản phải thu dài hạn***		***117.053.467.975***	***117.053.467.975***
212	1. Trả trước cho người bán dài hạn	7.2	49.982.867.975	49.982.867.975
216	2. Phải thu dài hạn khác	9	67.070.600.000	67.070.600.000
220	***II. Tài sản cố định***		***220.499.841.314***	***228.420.658.219***
221	1. Tài sản cố định hữu hình	13	219.754.546.616	227.655.779.389
222	Nguyên giá		326.912.110.150	333.101.555.568
223	Giá trị khấu hao lũy kế		(107.157.563.534)	(105.445.776.179)
227	2. Tài sản cố định vô hình		745.294.698	764.878.830
228	Nguyên giá		999.212.051	999.212.051
229	Giá trị hao mòn lũy kế		(253.917.353)	(234.333.221)
230	***III. Bất động sản đầu tư***	***14***	***4.431.310.670***	***5.064.624.458***
231	1. Nguyên giá		15.832.845.014	15.832.845.014
232	2. Giá trị khấu hao lũy kế		(11.401.534.344)	(10.768.220.556)
240	***IV. Tài sản dở dang dài hạn***	***16***	***2.383.769.630.914***	***2.292.208.849.932***
241	1. Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang dài hạn	16.1	2.370.682.770.951	2.280.663.814.668
242	2. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	16.2	13.086.859.963	11.545.035.264
250	***V. Đầu tư tài chính dài hạn***	***17***	***42.598.642.330***	***53.253.750.276***
252	1. Đầu tư vào công ty liên kết, liên doanh	17.1	-	8.997.050.899
253	2. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	17.2	58.243.068.750	58.243.068.750
254	3. Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn	17.2	(15.644.426.420)	(14.986.369.373)
255	4. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn		-	1.000.000.000
260	***VI. Tài sản dài hạn khác***		***37.014.531.610***	***28.378.085.971***
261	1. Chi phí trả trước dài hạn	12	13.188.330.744	13.929.078.746
262	2. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	31.3	23.826.200.866	14.449.007.225
270	**TỔNG CỘNG TÀI SẢN**		**7.844.262.549.130**	**7.473.978.855.442**

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT (tiếp theo)
ngày 31 tháng 12 năm 2024

Đơn vị tính: VND

Mã số	*NGUỒN VỐN*	*Thuyết minh*	*Số cuối năm*	*Số đầu năm*
300	**C. NỢ PHẢI TRẢ**		**4.850.384.833.056**	**4.712.392.279.671**
310	***I. Nợ ngắn hạn***		***2.257.149.727.818***	***3.057.764.277.663***
311	1. Phải trả người bán ngắn hạn	18.1	113.384.793.963	141.159.454.903
312	2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	18.2	655.544.874.240	3.338.191.261
313	3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	19	186.036.837.668	116.822.774.787
314	4. Phải trả người lao động		14.509.278.596	15.362.290.948
315	5. Chi phí phải trả ngắn hạn	20	659.810.021.510	1.164.004.198.215
318	6. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn		675.259.724	599.439.627
319	7. Phải trả ngắn hạn khác	21	336.932.307.523	623.978.296.090
320	8. Vay ngắn hạn	22	197.380.000.000	899.095.000.000
322	9. Quỹ khen thưởng, phúc lợi	23	92.876.354.594	93.404.631.832
330	***II. Nợ dài hạn***		***2.593.235.105.238***	***1.654.628.002.008***
332	1. Người mua trả tiền trước dài hạn	18.2	193.208.327.754	193.208.327.754
333	2. Chi phí phải trả dài hạn	20	3.205.579.520	2.958.996.480
337	3. Phải trả dài hạn khác	21	1.986.815.822.463	899.986.388.520
338	4. Vay dài hạn	22	408.046.870.000	556.426.870.000
342	5. Dự phòng phải trả dài hạn		1.958.505.501	2.047.419.254
400	**D. VỐN CHỦ SỞ HỮU**		**2.993.877.716.074**	**2.761.586.575.771**
410	***I. Vốn chủ sở hữu***	***24***	***2.993.877.716.074***	***2.761.586.575.771***
411	1. Vốn cổ phần đã phát hành		1.148.555.400.000	1.148.555.400.000
411a	*- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết*		*1.148.555.400.000*	*1.148.555.400.000*
412	2. Thặng dư vốn cổ phần		219.017.196.787	219.017.196.787
414	3. Vốn khác của chủ sở hữu		48.750.000.000	48.750.000.000
415	4. Cổ phiếu quỹ		(61.161.904.650)	(61.161.904.650)
418	5. Quỹ đầu tư phát triển		749.270.472.555	749.270.472.555
420	6. Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu		7.523.041.519	7.523.041.519
421	7. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối		866.237.448.209	595.590.949.684
421a	*- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối đến cuối năm trước*		*597.729.396.647*	*410.253.828.172*
421b	*- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối năm nay*		*268.508.051.562*	*185.337.121.512*
429	8. Lợi ích cổ đông không kiểm soát	25	15.686.061.654	54.041.419.876
440	**TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN**		**7.844.262.549.130**	**7.473.978.855.442**

Hà Nội, Việt Nam
Ngày 7 tháng 3 năm 2025

Người lập	Kế toán trưởng	Giám đốc Tài chính
Nguyễn Thị Quỳnh	Trần Việt Dũng	Nguyễn Hải Ninh

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT
cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024

Đơn vị tính: VND

Mã số	*CHỈ TIÊU*	*Thuyết minh*	*Năm nay*	*Năm trước*
01	1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	26.1	646.014.829.304	416.023.571.847
02	2. Các khoản giảm trừ doanh thu	26.1	-	-
10	3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	26.1	646.014.829.304	416.023.571.847
11	4. Giá vốn hàng bán và dịch vụ cung cấp	27	(209.298.963.958)	(228.830.861.296)
20	5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ		436.715.865.346	187.192.710.551
21	6. Doanh thu hoạt động tài chính	26.2	5.076.016.982	113.890.731.579
22	7. Chi phí tài chính		445.016.788	(2.855.349)
23	*Trong đó: Chi phí lãi vay*		*(598.356.165)*	*(472.898.630)*
24	8. Phần lỗ trong công ty liên kết		-	(728.011.682)
25	9. Chi phí bán hàng		(2.248.077.257)	(2.386.682.829)
26	10. Chi phí quản lý doanh nghiệp	28	(67.791.478.018)	(46.488.328.087)
30	11. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh		372.197.343.841	251.477.564.183
31	12. Thu nhập khác		975.226.592	6.089.239.590
32	13. Chi phí khác	29	(17.542.713.424)	(4.953.970.832)
40	14. (Lỗ)/lợi nhuận khác		(16.567.486.832)	1.135.268.758
50	15. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế		355.629.857.009	252.612.832.941
51	16. Chi phí thuế TNDN hiện hành	31.1	(96.227.889.152)	(71.543.812.900)
52	17. Thu nhập thuế TNDN hoãn lại	31.3	9.987.771.807	2.696.561.512

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT (tiếp theo)
cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024

Đơn vị tính: VND

Mã số	*CHỈ TIÊU*	*Thuyết minh*	*Năm nay*	*Năm trước (Trình bày lại)*
60	**18. Lợi nhuận sau thuế TNDN**		**269.389.739.664**	**183.765.581.553**
61	**19. Lợi nhuận sau thuế của công ty mẹ**	**24.1**	**268.508.051.562**	**185.337.121.512**
62	**20. Lợi nhuận/(lỗ) sau thuế của cổ đông không kiểm soát**	**25**	**881.688.102**	**(1.571.539.959)**
70	**21. Lãi cơ bản trên cổ phiếu**	**33**	**2.357**	**1.626**
71	**22. Lãi suy giảm trên cổ phiếu**	**33**	**2.357**	**1.626**

Hà Nội, Việt Nam

Ngày 7 tháng 3 năm 2025

Nguyễn Thị Quỳnh	Trần Việt Dũng	Nguyễn Hải Ninh
Người lập	Kế toán trưởng	Giám đốc Tài chính

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT
cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024

Đơn vị tính: VND

Mã số	*CHỈ TIÊU*	*Thuyết minh*	*Năm nay*	*Năm trước*
	I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH			
01	**Lợi nhuận trước thuế**		**355.629.857.009**	**252.612.832.941**
	Điều chỉnh cho các khoản:			
02	Khấu hao và hao mòn tài sản cố định và bất động sản đầu tư		7.721.860.397	7.151.051.987
03	Các khoản dự phòng		26.229.847.569	17.813.102
05	Lãi từ hoạt động đầu tư		(5.508.471.528)	(113.162.719.897)
06	Chi phí lãi vay	22	598.356.165	472.898.630
08	**Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động**		**384.671.449.612**	**147.091.876.763**
09	Tăng các khoản phải thu		(197.212.847.471)	(64.412.081.295)
10	Tăng hàng tồn kho		(108.568.406.050)	(503.183.675.588)
11	Tăng/(giảm) các khoản phải trả		877.553.098.507	(345.280.250.371)
12	Tăng chi phí trả trước		(689.426.412)	(2.030.386.942)
14	Tiền lãi vay đã trả		(675.502.279.160)	(13.564.270.341)
15	Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	19	(80.820.780.479)	(46.391.512.710)
17	Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh		(922.470.632)	(1.850.355.543)
20	**Lưu chuyển tiền thuần từ sử dụng vào hoạt động kinh doanh**		**198.508.337.915**	**(829.620.656.027)**
	II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ			
21	Tiền chi để mua sắm, xây dựng tài sản cố định (TSCĐ) và các tài sản dài hạn khác		(1.541.824.699)	(2.371.729.335)
22	Tiền thu do thanh lý, nhượng bán TSCĐ và các tài sản dài hạn khác		432.454.546	-
23	Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác		(14.695.796.256)	(32.554.582.004)
24	Tiền thu hồi cho vay		23.541.673.809	36.143.926.408
25	Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác		(36.112.300.000)	(192.000.000.000)
26	Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác		10.500.000.000	160.000.000.000
27	Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia		3.501.954.519	5.164.777.659
30	**Lưu chuyển tiền thuần sử dụng vào hoạt động đầu tư**		**(14.373.838.081)**	**(25.617.607.272)**

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT (tiếp theo)
cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024

Đơn vị tính: VND

Mã số	*CHỈ TIÊU*	*Thuyết minh*	*Năm nay*	*Năm trước*
	III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH			
33	Tiền thu từ đi vay và hợp tác kinh doanh		1.398.320.000.000	1.639.521.870.000
34	Tiền chi trả nợ gốc vay và hợp tác kinh doanh		(1.264.092.910.000)	(792.002.090.000)
36	Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho cổ đông thiểu số		(213.672.958.000)	(735.000.000)
40	**Lưu chuyển tiền thuần (sử dụng vào)/từ hoạt động tài chính**		**(79.445.868.000)**	**846.784.780.000**
50	**Lưu chuyển tiền thuần trong năm**		**104.688.631.834**	**(8.453.483.299)**
60	**Tiền và tương đương tiền đầu năm**		**68.219.290.512**	**76.672.773.811**
70	**Tiền và tương đương tiền cuối năm**	**5**	**172.907.922.346**	**68.219.290.512**

Hà Nội, Việt Nam
Ngày 7 tháng 3 năm 2025

Nguyễn Thị Quỳnh	Trần Việt Dũng	Nguyễn Hải Ninh
Người lập	Kế toán trưởng	Giám đốc Tài chính

1. THÔNG TIN VỀ CÔNG TY

Công ty Cổ phần SJ Group ("Công ty"), tên trước đây là Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Đô thị và Khu Công nghiệp Sông Đà, là một công ty cổ phần được thành lập theo Luật Doanh nghiệp của Việt Nam theo Giấy Chứng nhận Đăng ký Doanh nghiệp số 0103002731 do Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Hà Nội cấp vào ngày 8 tháng 8 năm 2003. Công ty sau đó cũng nhận được các Giấy Chứng nhận Đăng ký Doanh nghiệp sửa đổi với lần gần nhất là lần thứ 13 số 0101399461 cấp ngày 11 tháng 4 năm 2024. Theo Giấy Chứng nhận Đăng ký Doanh nghiệp sửa đổi lần thứ 13 ngày 11 tháng 4 năm 2024, Công ty đã đổi tên từ Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Đô thị và Khu Công nghiệp Sông Đà thành Công ty Cổ phần SJ Group.

Hoạt động chính trong năm hiện tại của Công ty là:

- Kinh doanh bất động sản;
- Kinh doanh các dịch vụ bất động sản;
- Kinh doanh khai thác các dịch vụ về nhà ở, khu đô thị và khu công nghiệp.

Chu kỳ sản xuất kinh doanh bình quân của hoạt động chuyển nhượng bất động sản của Công ty bắt đầu từ thời điểm xin giấy phép đầu tư, thực hiện giải phóng mặt bằng, xây dựng cơ bản cho đến thời điểm hoàn thiện. Do vậy, chu kỳ sản xuất kinh doanh của Công ty có thể kéo dài trên 12 tháng.

Chu kỳ sản xuất, kinh doanh của các hoạt động khác của Công ty thông thường là trong vòng 12 tháng.

Công ty có trụ sở chính tại ô đất TT2, Khu đô thị mới Nam An Khánh, Xã An Khánh, Huyện Hoài Đức, Thành phố Hà Nội, Việt Nam.

Số lượng nhân viên của Công ty và các công ty con tại ngày 31 tháng 12 năm 2024 là: 271 (ngày 31 tháng 12 năm 2023: 305).

Tính chất mùa vụ của hoạt động ảnh hưởng đến báo cáo

Do đặc tính của ngành kinh doanh bất động sản, doanh thu chuyển nhượng bất động sản phụ thuộc vào tình trạng hoàn thành của các dự án bất động sản và tình hình thị trường tại các thời điểm các dự án được chào bán. Mặt khác, doanh thu cho thuê và cung cấp dịch vụ quản lý bất động sản dự kiến sẽ ổn định trong suốt cả năm trừ khi Công ty và các công ty con đưa các sản phẩm đầu tư mới vào thị trường.

1. THÔNG TIN VỀ CÔNG TY (tiếp theo)

Cơ cấu tổ chức

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2024, Công ty có 5 chi nhánh hạch toán phụ thuộc (tại ngày 31 tháng 12 năm 2023: 5 chi nhánh hạch toán phụ thuộc). Chi tiết như sau:

Tên	*Địa chỉ*
Chi nhánh An Khánh - Công ty Cổ phần SJ Group	Khu đô thị mới Nam An Khánh, Xã An Khánh, Huyện Hoài Đức, Thành phố Hà Nội
Chi nhánh Quảnh Ninh - Công ty Cổ phần SJ Group	Số nhà 801, tổ 5, khu 9, Đường Nguyễn Văn Cừ, Phường Hồng Hải, Thành phố Hạ Long, Tỉnh Quảng Ninh
Chi nhánh Đà Nẵng - Công ty Cổ phần SJ Group	Tầng 12, Tòa nhà Ngân hàng Phát triển Việt Nam khu vực Quảng Nam – Đà Nẵng, số 74 Quang Trung, Phường Thạch Thang, Quận Hải Châu, Thành phố Đà Nẵng
Sàn giao dịch bất động sản SJ Group - Chi nhánh Công ty Cổ phần SJ Group	Tòa nhà Sudico, Đường Mễ Trì, Phường Mỹ Đình 1, Quận Nam Từ Liêm, Thành phố Hà Nội
Ban quản lý dự án Văn La thuộc Công ty Cổ phần SJ Group	Lô TT2-13, dự án khu nhà ở Văn La, Phường Phú La, Quận Hà Đông, Thành phố Hà Nội.

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2024, Công ty có 7 công ty con (tại ngày 31 tháng 12 năm 2023: 7 công ty con) với thông tin chi tiết như sau:

STT	*Tên công ty*	*Tỷ lệ biểu quyết (%)*	*Tỷ lệ lợi ích (%)*	*Trụ sở chính*	*Hoạt động chính*
1	Công ty TNHH Một thành viên SJ Tiến Xuân	100%	100%	Khu đất Dịch Vụ 1-2, ngõ 323, đường Trần Hưng Đạo, xã Sủ Ngòi, thành phố Hòa Bình, tỉnh Hòa Bình, Việt Nam	Kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, chủ sử dụng hoặc đi thuê; cung cấp dịch vụ hoạt động thể thao, vui chơi và giải trí của các cơ sở thể thao, các công viên vui chơi và các công viên theo chủ đề.
2	Công ty TNHH Sudico Thăng Long	99,97%	99,97%	Khu Đô thị mới Nam An Khánh, xã An Khánh, huyện Hoài Đức, thành phố Hà Nội, Việt Nam	Tư vấn quản lý; tư vấn đầu tư; kinh doanh bất động sản; tư vấn, quảng cáo và quản lý bất động sản và các hoạt động khác.
3	Công ty Cổ phần SJ Dịch vụ	51%	51%	Tầng M3, tòa nhà CT1, khu đô thị Mỹ Đình, phường Mỹ Đình 1, quận Nam Từ Liêm, thành phố Hà Nội, Việt Nam	Kinh doanh các dịch vụ bất động sản; Kinh doanh khai thác các dịch vụ về nhà ở, khu đô thị và khu công nghiệp.

1. THÔNG TIN VỀ CÔNG TY (tiếp theo)

Cơ cấu tổ chức (tiếp theo)

STT	*Tên công ty*	*Tỷ lệ biểu quyết (%)*	*Tỷ lệ lợi ích (%)*	*Trụ sở chính*	*Hoạt động chính*
4	Công ty Cổ phần Sudico Miền Trung (*)	100%	100%	Tầng 2, tòa nhà 12 Hồ Xuân Hương, phường Mỹ An, quận Ngũ Hành Sơn, thành phố Đà Nẵng, Việt Nam	Tư vấn đầu tư, lập, thẩm định và thực hiện các dự án đầu tư xây dựng; kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, chủ sử dụng hoặc đi thuê.
5	Công ty Cổ phần Sudico Hòa Bình	96,4%	96,4%	Khu đất Dịch vụ 1-2, ngõ 323, đường Trần Hưng Đạo, Xã Sủ Ngòi, Thành phố Hòa Bình, Tỉnh Hòa Bình, Việt Nam	Kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, chủ sử dụng hoặc đi thuê; kinh doanh khu nhà ở, Khu đô thị, khu công nghiệp; kinh doanh khai thác dịch vụ nhà ở, Khu đô thị và khu công nghiệp; đầu tư tạo lập nhà, công trình để bán và cho thuê; đầu tư cải tạo đất và đầu tư các công trình đất đã có hạ tầng; dịch vụ bất động sản.
6	Công ty Cổ phần Vật liệu Xây dựng và Đầu tư Phát triển Sudico	71%	71%	Tòa nhà CT1, khối 25 tầng, Khu đô thị Mỹ Đình – Mễ Trì, Phường Mỹ Đình 1, Quận Nam Từ Liêm, Thành phố Hà Nội, Việt Nam	Sản xuất vật liệu xây dựng từ gạch, cát, xi măng, thạch cao; bán buôn, bán lẻ gạch bê tông khí chưng áp, vật liệu xây dựng, thiết bị nội thất; bán buôn máy, thiết bị và phụ tùng máy.
7	Công ty Cổ phần Tư vấn Sudico	57,84%	57,84%	Tầng 1, đơn nguyên 1, tòa nhà CT1, Khu đô thị Mỹ Đình – Mễ Trì, Phường Mỹ Đình 1, Quận Nam Từ Liêm, Thành phố Hà Nội, Việt Nam	Tư vấn thiết kế dự án, tư vấn thẩm định dự án, tư vấn lập báo cáo, tư vấn giám sát thi công, tư vấn quản lý dự án.

(*) Công ty Cổ phần Sudico Miền Trung đang trong quá trình giải thể theo Quyết định số 131/QĐ-CT-HĐQT của Hội đồng Quản trị Công ty ngày 20 tháng 11 năm 2012.

2. CƠ SỞ TRÌNH BÀY

2.1 *Chuẩn mực và Chế độ kế toán áp dụng*

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

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

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

2.2 *Hình thức sổ kế toán áp dụng*

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

2.3 *Kỳ kế toán năm*

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

2.4 *Đơn vị tiền tệ trong kế toán*

Báo cáo tài chính hợp nhất được lập bằng đơn vị tiền tệ trong kế toán của Công ty là VND.

2.5 *Cơ sở hợp nhất*

Báo cáo tài chính hợp nhất bao gồm báo cáo tài chính của Công ty và các công ty con cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024.

Các công ty con được hợp nhất toàn bộ kể từ ngày mua, là ngày Công ty và các công ty con thực sự nắm quyền kiểm soát công ty con, và tiếp tục được hợp nhất cho đến ngày Công ty thực sự chấm dứt quyền kiểm soát đối với công ty con.

Các báo cáo tài chính của Công ty mẹ và các công ty con sử dụng để hợp nhất được lập cho cùng một kỳ kế toán và được áp dụng các chính sách kế toán một cách nhất quán.

Số dư các tài khoản trên bảng cân đối kế toán giữa Công ty và các công ty con, các khoản thu nhập và chi phí, các khoản lãi hoặc lỗ nội bộ chưa thực hiện phát sinh từ các giao dịch này được loại trừ hoàn toàn.

2. CƠ SỞ TRÌNH BÀY (tiếp theo)

2.5 Cơ sở hợp nhất (tiếp theo)

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

Ảnh hưởng do các thay đổi trong tỷ lệ sở hữu công ty con mà không làm mất quyền kiểm soát được hạch toán vào lợi nhuận sau thuế chưa phân phối.

3. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU

3.1 Tiền và các khoản tương đương tiền

Tiền và các khoản tương đương tiền bao gồm tiền mặt tại quỹ, tiền gửi ngân hàng và các khoản đầu tư ngắn hạn có thời hạn gốc không quá ba tháng, có tính thanh khoản cao, có khả năng chuyển đổi dễ dàng thành các lượng tiền xác định và không có nhiều rủi ro trong chuyển đổi thành tiền.

3.2 Hàng tồn kho

Hàng hóa bất động sản

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

Giá thành của hàng hóa bất động sản bao gồm:

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

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

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

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

3.2 *Hàng tồn kho* (tiếp theo)

Dự phòng giảm giá hàng tồn kho

Dự phòng giảm giá hàng tồn kho được trích lập cho phần giá trị dự kiến bị tổn thất do các khoản suy giảm trong giá trị (do giảm giá v.v.) có thể xảy ra đối với thành phẩm, hàng hoá tồn kho thuộc quyền sở hữu của Công ty và các công ty con dựa trên bằng chứng hợp lý về sự suy giảm giá trị tại ngày kết thúc kỳ kế toán.

Số tăng hoặc giảm khoản dự phòng giảm giá hàng tồn kho được hạch toán vào giá vốn hàng bán trên báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất. Khi hàng tồn kho bị hủy bỏ do hết hạn sử dụng, mất phẩm chất, hư hỏng, không còn giá trị sử dụng, các khoản chênh lệch phát sinh giữa số dự phòng giảm giá hàng tồn kho đã trích lập và giá gốc hàng tồn kho được hạch toán vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất.

3.3 *Các khoản phải thu*

Các khoản phải thu được trình bày trên bảng cân đối kế toán hợp nhất theo giá trị ghi sổ các khoản phải thu từ khách hàng và phải thu khác sau khi cấn trừ các khoản dự phòng được lập cho các khoản phải thu khó đòi.

Dự phòng nợ phải thu khó đòi thể hiện phần giá trị của các khoản phải thu mà Công ty và các công ty con dự kiến không có khả năng thu hồi tại ngày kết thúc kỳ kế toán. Tăng hoặc giảm số dư tài khoản dự phòng được hạch toán vào chi phí quản lý doanh nghiệp trên báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất. Khi các khoản nợ phải thu khó đòi được xác định là không thể thu hồi được và kế toán thực hiện xóa nợ, các khoản chênh lệch phát sinh giữa số dự phòng nợ phải thu khó đòi và giá gốc nợ phải thu được hạch toán vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất.

3.4 *Tài sản cố định hữu hình*

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

Nguyên giá tài sản cố định hữu hình bao gồm giá mua và những chi phí có liên quan trực tiếp đến việc đưa tài sản vào sẵn sàng hoạt động như dự kiến và chi phí để tháo dỡ, di dời tài sản và khôi phục hiện trường tại địa điểm đặt tài sản, nếu có.

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

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

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

3.5 Thuê tài sản

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

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

Trong trường hợp Công ty và các công ty con là bên đi thuê

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

Trong trường hợp Công ty và các công ty con là bên cho thuê

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

Đối với trường hợp cho thuê tài sản theo hợp đồng thuê hoạt động thỏa mãn điều kiện ghi nhận doanh thu cho thuê ghi nhận một lần tại thuyết minh số 3.16 – Ghi nhận doanh thu, Công ty ghi nhận doanh thu một lần đối với toàn bộ số tiền cho thuê.

Đối với các trường hợp cho thuê tài sản theo hợp đồng thuê hoạt động còn lại, thu nhập từ tiền cho thuê hoạt động được hạch toán vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất theo phương pháp đường thẳng trong suốt thời gian cho thuê.

3.6 Khấu hao và hao mòn

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

Quyền sử dụng đất có thời hạn	45 năm
Nhà cửa, vật kiến trúc	6 - 50 năm
Máy móc, thiết bị	3 - 7 năm
Phương tiện vận tải	5 - 7 năm
Thiết bị văn phòng	3 - 5 năm
Tài sản cố định khác	3 - 5 năm

3.7 Bất động sản đầu tư

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

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

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

3.7 Bất động sản đầu tư (tiếp theo)

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

Nhà cửa, vật kiến trúc	25 năm

Đối với các bất động sản đầu tư cho thuê dài hạn có nhận trước tiền cho thuê của nhiều kỳ mà doanh thu được ghi nhận một lần cho toàn bộ số tiền cho thuê nhận trước như được trình bày tại Thuyết minh số 3.15, khấu hao và hao mòn bất động sản đầu tư này được ghi nhận toàn bộ một lần cùng thời điểm ghi nhận doanh thu.

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

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

3.8 Chi phí đi vay

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

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

3.9 Chi phí trả trước

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

3.10 Hợp nhất kinh doanh và lợi thế thương mại

Hợp nhất kinh doanh được hạch toán theo phương pháp giá mua. Giá phí hợp nhất kinh doanh bao gồm giá trị hợp lý tại ngày diễn ra trao đổi của các tài sản đem trao đổi, các khoản nợ phải trả đã phát sinh hoặc đã được thừa nhận và các công cụ vốn do bên mua phát hành để đổi lấy quyền kiểm soát bên bị mua và các chi phí liên quan trực tiếp đến việc hợp nhất kinh doanh. Tài sản, nợ phải trả có thể xác định được và những khoản nợ tiềm tàng phải gánh chịu trong hợp nhất kinh doanh của bên bị mua được ghi nhận theo giá trị hợp lý tại ngày hợp nhất kinh doanh.

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

3.10 Hợp nhất kinh doanh và lợi thế thương mại (tiếp theo)

Lợi thế thương mại phát sinh từ hợp nhất kinh doanh được ghi nhận ban đầu theo giá gốc, là phần chênh lệch giữa giá phí hợp nhất kinh doanh so với phần sở hữu của bên mua trong giá trị hợp lý của tài sản, nợ phải trả có thể xác định được và các khoản nợ tiềm tàng đã ghi nhận. Nếu giá phí hợp nhất kinh doanh thấp hơn giá trị hợp lý của tài sản thuần của bên bị mua, phần chênh lệch đó sẽ được ghi nhận vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất. Sau ghi nhận ban đầu, lợi thế thương mại được xác định giá trị bằng nguyên giá trừ đi giá trị phân bổ lũy kế. Lợi thế thương mại được ghi ngay vào chi phí sản xuất, kinh doanh (nếu giá trị nhỏ) hoặc được phân bổ theo phương pháp đường thẳng trong thời gian hữu ích được ước tính là mười (10) năm (nếu giá trị lớn). Định kỳ, Công ty phải đánh giá tổn thất lợi thế thương mại tại công ty con, nếu có bằng chứng cho thấy số lợi thế thương mại bị tổn thất lớn hơn số phân bổ hàng năm thì phân bổ theo số lợi thế thương mại bị tổn thất ngay trong năm phát sinh.

3.11 Các khoản đầu tư

Đầu tư vào các công ty liên kết

Các khoản đầu tư vào các công ty liên kết được hạch toán theo phương pháp vốn chủ sở hữu. Công ty liên kết là công ty mà trong đó Công ty và các công ty con có ảnh hưởng đáng kể nhưng không phải là công ty con hay công ty liên doanh của Công ty và các công ty con. Thông thường, Công ty và các công ty con được coi là có ảnh hưởng đáng kể nếu sở hữu trên 20% quyền biểu quyết ở đơn vị nhận đầu tư.

Theo phương pháp vốn chủ sở hữu, khoản đầu tư được ghi nhận ban đầu trên bảng cân đối kế toán hợp nhất theo giá gốc, sau đó được điều chỉnh theo những thay đổi của phần sở hữu của Công ty trong giá trị tài sản thuần của công ty liên kết sau khi mua. Lợi thế thương mại phát sinh từ việc đầu tư vào công ty liên kết được phản ánh trong giá trị còn lại của khoản đầu tư. Công ty và các công ty con không phân bổ lợi thế thương mại này mà hàng năm thực hiện đánh giá xem lợi thế thương mại có bị suy giảm giá trị hay không.

Phần sở hữu của nhà đầu tư trong lợi nhuận/(lỗ) của công ty liên kết sau khi mua được phản ánh trên báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và phần sở hữu của nhà đầu tư trong thay đổi sau khi mua của các quỹ của công ty liên kết được ghi nhận vào các quỹ. Thay đổi lũy kế sau khi mua được điều chỉnh vào giá trị còn lại của khoản đầu tư vào công ty liên kết. Cổ tức nhận được/Lợi nhuận được chia từ công ty liên kết được cấn trừ vào khoản đầu tư vào công ty liên kết.

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

Chứng khoán kinh doanh và đầu tư góp vốn vào đơn vị khác

Chứng khoán kinh doanh và đầu tư góp vốn vào đơn vị khác được ghi nhận theo giá gốc.

Dự phòng giảm giá trị các khoản đầu tư

Dự phòng cho việc giảm giá trị của các khoản đầu tư được lập khi có bằng chứng chắc chắn cho thấy có sự suy giảm giá trị của các khoản đầu tư này vào ngày kết thúc kỳ kế toán.

Tăng hoặc giảm số dư dự phòng được hạch toán vào chi phí tài chính trong báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất.

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

3.11 Các khoản đầu tư (tiếp theo)

Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn

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

3.12 Các khoản phải trả và chi phí trích trước

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

3.13 Các khoản dự phòng

Dự phòng chung

Công ty và công ty con ghi nhận dự phòng khi có nghĩa vụ nợ hiện tại (nghĩa vụ pháp lý hoặc nghĩa vụ liên đới) là kết quả của một sự kiện đã xảy ra trong quá khứ. Việc thanh toán nghĩa vụ nợ này có thể sẽ dẫn đến sự giảm sút về những lợi ích kinh tế và Công ty và các công ty con có thể đưa ra được một ước tính đáng tin cậy về giá trị của nghĩa vụ nợ đó.

Khi Công ty và các công ty con cho rằng một phần hoặc toàn bộ chi phí để thanh toán một khoản dự phòng sẽ được hoàn lại bởi một bên thứ ba, ví dụ như thông qua hợp đồng bảo hiểm, khoản bồi hoàn này chỉ được ghi nhận là một tài sản riêng biệt khi việc nhận được bồi hoàn là gần như chắc chắn. Chi phí liên quan đến các khoản dự phòng được hạch toán vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất sau khi đã trừ đi các khoản bồi hoàn.

Nếu ảnh hưởng về giá trị thời gian của tiền là trọng yếu thì giá trị của một khoản dự phòng cần được chiết khấu về giá trị hiện tại sử dụng tỷ lệ chiết khấu là tỷ lệ trước thuế và phản ánh rõ những rủi ro cụ thể của khoản nợ đó. Khi giá trị của khoản dự phòng được chiết khấu, phần tăng lên theo thời gian của khoản dự phòng được ghi nhận là chi phí tài chính.

Trợ cấp thôi việc phải trả

Trợ cấp thôi việc cho nhân viên được trích trước vào cuối mỗi kỳ báo cáo cho toàn bộ người lao động đã làm việc tại Công ty và các công ty con được hơn 12 tháng cho đến ngày lập bảng cân đối kế toán theo tỷ lệ một nửa mức lương bình quân tháng cho mỗi năm làm việc tính đến ngày 31 tháng 12 năm 2008 theo Luật Lao động và các văn bản hướng dẫn có liên quan. Mức lương bình quân tháng để tính trợ cấp thôi việc sẽ được điều chỉnh vào cuối mỗi kỳ báo cáo theo mức lương bình quân của sáu tháng gần nhất tính đến thời điểm lập báo cáo tài chính hợp nhất. Tăng hoặc giảm trong khoản trích trước này ngoại trừ phần thanh toán thực tế cho người lao động sẽ được ghi nhận vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất.

Khoản trợ cấp thôi việc trích trước này được sử dụng để trả trợ cấp thôi việc cho người lao động khi chấm dứt hợp đồng lao động theo Điều 46 của Bộ luật Lao động.

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

3.14 Vốn góp của chủ sở hữu

Cổ phiếu phổ thông

Cổ phiếu phổ thông được ghi nhận theo giá phát hành trừ đi các chi phí phát sinh liên quan trực tiếp đến việc phát hành cổ phiếu, sau khi trừ đi các ảnh hưởng thuế. Các chi phí này được ghi nhận là một khoản khấu trừ từ thặng dư vốn cổ phần.

Thặng dư vốn cổ phần

Thặng dư vốn cổ phần phản ánh khoản chênh lệch giữa mệnh giá và giá phát hành cổ phiếu trừ đi chi phí phát hành cổ phiếu thực tế phát sinh.

Cổ phiếu quỹ

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

3.15 Phân chia lợi nhuận

Lợi nhuận thuần sau thuế thu nhập doanh nghiệp (không bao gồm các khoản lãi từ giao dịch mua giá rẻ) có thể được chia cho các nhà đầu tư/cổ đông sau khi được các cấp có thẩm quyền/đại hội đồng cổ đông phê duyệt và sau khi đã trích lập các quỹ dự phòng theo Điều lệ của Công ty và công ty con và các quy định của pháp luật Việt Nam.

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

Quỹ đầu tư và phát triển

Quỹ này được trích lập nhằm phục vụ việc mở rộng hoạt động hoặc đầu tư chiều sâu của Công ty và các công ty con.

Quỹ khen thưởng, phúc lợi

Quỹ này được trích lập để khen thưởng, khuyến khích vật chất, đem lại lợi ích chung và nâng cao phúc lợi cho công nhân viên, và được trình bày như một khoản phải trả trên bảng cân đối kế toán hợp nhất.

3.16 Ghi nhận doanh thu

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

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

3.16 Ghi nhận doanh thu (tiếp theo)

Doanh thu từ chuyển nhượng bất động sản

Doanh thu được ghi nhận khi bên bán đã chuyển giao cho bên mua phần lớn các rủi ro và lợi ích gắn liền với quyền sở hữu bất động sản, thông thường là trùng với việc chuyển giao bất động sản, và khả năng thu hồi giá chuyển nhượng bất động sản được đảm bảo một cách hợp lý.

Nếu một giao dịch không đáp ứng được điều kiện ghi nhận doanh thu nói trên, các khoản thanh toán theo tiến độ nhận được từ khách hàng được ghi nhận vào khoản mục người mua trả tiền trước trên bảng cân đối kế toán hợp nhất đến khi tất cả các điều kiện nêu trên được đáp ứng.

Doanh thu cung cấp dịch vụ

Khi có thể xác định được kết quả hợp đồng một cách chắc chắn, doanh thu sẽ được ghi nhận dựa vào mức độ hoàn thành công việc. Mức độ hoàn thành công việc được xác định theo khối lượng công việc đã được khách hàng xác nhận

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 từ tiền lãi

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

Cổ tức và lợi nhuận được chia

Cổ tức và lợi nhuận được chia được ghi nhận khi Công ty được quyền nhận cổ tức hoặc được quyền nhận lợi nhuận từ việc góp vốn.

Doanh thu cho thuê bất động sản

Doanh thu cho thuê ghi nhận hàng kỳ

Doanh thu từ cho thuê tài sản theo hợp đồng thuê hoạt động được hạch toán vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất theo phương pháp đường thẳng trong suốt thời gian cho thuê.

Doanh thu cho thuê ghi nhận một lần

Đối với trường hợp cho thuê tài sản có nhận trước tiền cho thuê của nhiều kỳ và thời gian cho thuê chiếm trên 90% thời gian sử dụng hữu ích của tài sản, Công ty và các công ty con ghi nhận doanh thu một lần đối với toàn bộ số tiền cho thuê nhận trước khi thỏa mãn đồng thời các điều kiện sau:

- Bên đi thuê không có quyền hủy ngang hợp đồng thuê và Công ty và các công ty con không có nghĩa vụ phải trả lại số tiền đã nhận trước trong mọi trường hợp và dưới mọi hình thức;
- 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;
- 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; và
- Công ty và các công ty con ước tính được tương đối đầy đủ giá vốn của hoạt động cho thuê.

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

3.17 Giá vốn bất động sản được chuyển nhượng

Giá vốn đất và tài sản trên đất/căn hộ đã bán bao gồm toàn bộ các chi phí phát sinh trực tiếp cho các hoạt động phát triển đất và nhà hoặc các chi phí có thể phân bổ trên cơ sở hợp lý cho các hoạt động này bao gồm:

- Các chi phí về đất và phát triển đất;
- Các chi phí xây dựng và liên quan đến xây dựng; và
- Các chi phí khác có liên quan phát sinh trong quá trình hình thành bất động sản như các chi phí phát sinh từ hoạt động phát triển đất và công trình trên đất hiện tại và trong tương lai của dự án (như chi phí phát triển cơ sở hạ tầng kỹ thuật chung và chi phí phát triển quỹ đất bắt buộc dành cho các mục đích công cộng v.v.).

3.18 Thuế

Thuế thu nhập hiện hành

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

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

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

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

3.18 Thuế (tiếp theo)

Thuế thu nhập hoãn lại

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

Thuế thu nhập hoãn lại phải trả được ghi nhận cho tất cả các khoản chênh lệch tạm thời chịu thuế, ngoại trừ:

- Thuế thu nhập hoãn lại phải trả phát sinh từ ghi nhận ban đầu của một tài sản hay nợ phải trả từ một giao dịch mà giao dịch này không có ảnh hưởng đến lợi nhuận kế toán và lợi nhuận tính thuế thu nhập (hoặc lỗ tính thuế) tại thời điểm phát sinh giao dịch.
- Các chênh lệch tạm thời chịu thuế gắn liền với các khoản đầu tư vào công ty con, công ty liên kết khi Công ty và các công ty con có khả năng kiểm soát thời gian hoàn nhập khoản chênh lệch tạm thời và chắc chắn khoản chênh lệch tạm thời sẽ không được hoàn nhập trong tương lai có thể dự đoán.

Tài sản thuế thu nhập hoãn lại cần được ghi nhận cho tất cả các chênh lệch tạm thời được khấu trừ, giá trị được khấu trừ chuyển sang các năm sau của các khoản lỗ tính thuế và các khoản ưu đãi thuế chưa sử dụng, khi chắc chắn trong tương lai sẽ có lợi nhuận tính thuế để sử dụng những chênh lệch tạm thời được khấu trừ, các khoản lỗ tính thuế và các ưu đãi thuế chưa sử dụng này, ngoại trừ:

- Tài sản thuế hoãn lại phát sinh từ ghi nhận ban đầu của một tài sản hoặc nợ phải trả từ một giao dịch mà giao dịch này không có ảnh hưởng đến lợi nhuận kế toán và lợi nhuận tính thuế thu nhập (hoặc lỗ tính thuế) tại thời điểm phát sinh giao dịch; và
- Đối với các chênh lệch tạm thời được khấu trừ phát sinh từ các khoản đầu tư vào các công ty con, công ty liên kết, tài sản thuế thu nhập hoãn lại được ghi nhận khi chắc chắn là chênh lệch tạm thời sẽ được hoàn nhập trong tương lai có thể dự đoán được và có lợi nhuận chịu thuế để sử dụng được khoản chênh lệch tạm thời đó.

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

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

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

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

3.18 Thuế (tiếp theo)

Thuế thu nhập hoãn lại (tiếp theo)

Công ty và các công ty con chỉ được bù trừ các tài sản thuế thu nhập hoãn lại và thuế thu nhập hoãn lại phải nộp khi Công ty và các công ty con có quyền hợp pháp được bù trừ giữa tài sản thuế thu nhập hiện hành với thuế thu nhập hiện hành phải nộp và các tài sản thuế thu nhập hoãn lại và thuế thu nhập hoãn lại phải trả này liên quan tới thuế thu nhập doanh nghiệp được quản lý bởi cùng một cơ quan thuế:

- Đối với cùng một đơn vị chịu thuế; hoặc
- Công ty và các công ty con dự định thanh toán thuế thu nhập hiện hành phải nộp và tài sản thuế thu nhập hiện hành trên cơ sở thuần hoặc thu hồi tài sản đồng thời với việc thanh toán nợ phải trả trong từng kỳ tương lai khi các khoản trọng yếu của thuế thu nhập hoãn lại phải trả hoặc tài sản thuế thu nhập hoãn lại được thanh toán hoặc thu hồi.

3.19 Thông tin bộ phận

Một bộ phận là một cấu phần có thể xác định riêng biệt được của Công ty và các công ty con tham gia vào việc cung cấp các sản phẩm hoặc dịch vụ liên quan (bộ phận chia theo hoạt động kinh doanh) hoặc cung cấp sản phẩm hoặc dịch vụ trong một môi trường kinh tế cụ thể (bộ phận được chia theo khu vực địa lý), mỗi bộ phận này chịu rủi ro và thu được lợi ích khác biệt với các bộ phận khác.

Hoạt động kinh doanh bất động sản và cung cấp các dịch vụ liên quan trong lãnh thổ Việt Nam là hoạt động chủ yếu tạo ra doanh thu và lợi nhuận cho Công ty và các công ty con, trong khi các khoản kinh doanh khác chiếm tỷ trọng nhỏ trong tổng doanh thu của Công ty và các công ty con. Do vậy, Ban Tổng Giám đốc giả định rằng Công ty và các công ty con hoạt động trong một bộ phận kinh doanh duy nhất là kinh doanh bất động sản và các dịch vụ liên quan và một bộ phận chia theo vùng địa lý trọng yếu là Việt Nam.

3.20 Các bên liên quan

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

4. CÁC GIAO DỊCH NHẬN CHUYỂN NHƯỢNG CỔ PHẦN QUAN TRỌNG TRONG NĂM

Nhận chuyển nhượng cổ phần tại Công ty Cổ phần Sudico Hòa Bình

Vào ngày 3 tháng 1 năm 2024, Công ty đã hoàn tất các thủ tục để nhận chuyển nhượng 3.925.250 cổ phần, tương ứng với 31,4% tại Công ty Cổ phần Sudico Hòa Bình, công ty con của Công ty, từ các cổ đông cá nhân với giá phí chuyển nhượng là 36.112.300.000 VND. Theo đó, tỷ lệ biểu quyết và tỷ lệ lợi ích của Công ty tại công ty con này tăng thêm 31,4% lên 96,4%.

5. TIỀN VÀ CÁC KHOẢN TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN

Đơn vị tính: VND

	Số cuối năm	*Số đầu năm*
Tiền mặt	4.194.253.967	965.150.998
Tiền gửi ngân hàng	151.077.579.347	35.137.429.792
Các khoản tương đương tiền (*)	17.636.089.032	32.116.709.722
TỔNG CỘNG	**172.907.922.346**	**68.219.290.512**

(*) Các khoản tương đương tiền bao gồm các khoản tiền gửi bằng VND tại các ngân hàng thương mại và tại một công ty chứng khoán có kỳ hạn từ 1 đến 3 tháng và hưởng lãi suất từ 2,6%/năm đến 14,4%/năm (ngày 31 tháng 12 năm 2023: từ 6,5%/năm đến 14,4%/năm).

6. ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH NGẮN HẠN

6.1 *Chứng khoán kinh doanh*

Đơn vị tính: VND

	Số cuối năm			*Số đầu năm*		
	Giá gốc	*Giá trị hợp lý*	*Dự phòng*	*Giá gốc*	*Giá trị hợp lý*	*Dự phòng*
Chứng khoán kinh doanh:						
Cổ phiếu	**17.817.000.000**	**6.828.600.000**	**(10.988.400.000)**	**17.817.000.000**	**5.127.170.000**	**(12.689.830.000)**
Công ty Cổ phần Đầu tư Nhà Đất Việt	*15.829.000.000*	*6.331.600.000*	*(9.497.400.000)*	*15.829.000.000*	*4.590.410.000*	*(11.238.590.000)*
Công ty Cổ phần Đầu tư PV2	*1.988.000.000*	*497.000.000*	*(1.491.000.000)*	*1.988.000.000*	*536.760.000*	*(1.451.240.000)*
TỔNG CỘNG	**17.817.000.000**	**6.828.600.000**	**(10.988.400.000)**	**17.817.000.000**	**5.127.170.000**	**(12.689.830.000)**

6.2 *Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn*

Đây là các khoản tiền gửi bằng VND tại các ngân hàng thương mại, có kỳ hạn còn lại từ 6 tháng đến 9 tháng và hưởng lãi suất từ 2,9%/năm đến 5,5%/năm (ngày 31 tháng 12 năm 2023: từ 3,7%/năm đến 9%/năm).

7. PHẢI THU NGẮN HẠN CỦA KHÁCH HÀNG VÀ TRẢ TRƯỚC CHO NGƯỜI BÁN

7.1 *Phải thu ngắn hạn của khách hàng*

Đơn vị tính: VND

	Số cuối năm	*Số đầu năm*
Phải thu từ khách hàng	192.701.027.940	159.555.025.632
Công ty Cổ phần SDP	*32.683.500.972*	*32.683.500.972*
Công ty TNHH Xây dựng và Phát triển Dự án Việt Nam	*20.498.750.000*	*20.498.750.000*
Công ty TNHH Sản xuất Kinh doanh Xuất nhập khẩu Bình Minh	*18.951.528.945*	*18.951.528.945*
Công ty Cổ phần Tập đoàn Đất Quảng	*16.189.317.360*	*20.689.317.360*
Công ty Cổ phần Đầu tư Tập đoàn Phúc Hà	*15.419.772.082*	*15.419.772.082*
Công ty Cổ phần Đầu tư Sài Gòn – Hà Nội	*14.058.131.952*	-
Các khoản phải thu khách hàng khác	*74.900.026.629*	*51.312.156.273*
Phải thu từ các bên liên quan *(Thuyết minh số 32)*	21.227.433.603	9.967.272.646
TỔNG CỘNG	**213.928.461.543**	**169.522.298.278**
Trong đó:		
Dự án Khu Đô thị mới Nam An Khánh	*177.095.390.812*	*131.331.312.422*
Dự án Khu Đô thị Mỹ Đình – Mễ Trì	*19.907.314.945*	*19.919.273.945*
Các dự án và phải thu thương mại khác	*16.925.755.786*	*18.271.711.911*
Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	(75.649.314.778)	(52.532.344.256)

Chi tiết tình hình tăng giảm dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi

Đơn vị tính: VND

	Số cuối năm	*Số đầu năm*
Số đầu năm	52.532.344.256	52.532.344.256
Cộng: Dự phòng trích lập trong năm	23.278.859.869	-
Trừ: Hoàn nhập dự phòng trong năm	(161.889.347)	-
Số cuối năm	**75.649.314.778**	**52.532.344.256**

7.2 *Trả trước cho người bán*

Đơn vị tính: VND

	Số cuối năm	*Số đầu năm*
Ngắn hạn		
Công ty Cổ phần Xây lắp điện công nghiệp	13.298.884.015	-
Các khoản trả trước khác	30.483.950.750	35.619.664.569
TỔNG CỘNG	**43.782.834.765**	**35.619.664.569**
Dự phòng trả trước khó đòi	(891.145.653)	(891.145.653)
Dài hạn		
Hội đồng bồi thường giải phóng mặt bằng huyện Hoài Đức	49.982.867.975	49.982.867.975
TỔNG CỘNG	**49.982.867.975**	**49.982.867.975**

8. PHẢI THU VỀ CHO VAY NGẮN HẠN

Đơn vị tính: VND

	Số cuối năm	*Số đầu năm*
Phải thu về cho vay ngắn hạn (*)	6.000.000.000	6.000.000.000
TỔNG CỘNG	**6.000.000.000**	**6.000.000.000**

(*) Đây là khoản cho vay tín chấp với một đối tác doanh nghiệp có kỳ hạn 3 tháng, hưởng lãi suất 14,37%/năm.

9. PHẢI THU KHÁC

Đơn vị tính: VND

	Số cuối năm		*Số đầu năm*	
	Giá trị	*Dự phòng*	*Giá trị*	*Dự phòng*
Ngắn hạn				
Đặt cọc theo hợp đồng chuyển nhượng phần vốn góp (*)	192.000.000.000	-	192.000.000.000	-
Tạm ứng cho nhân viên	123.972.149.408	(46.560.092.435)	139.475.711.642	(46.560.092.435)
Hỗ trợ tài chính (**)	161.666.805.824	-	-	-
Phải thu khác	18.673.927.532	(13.667.870.145)	20.837.902.485	(9.511.620.145)
TỔNG CỘNG	**496.312.882.764**	**(60.227.962.580)**	**352.313.614.127**	**(56.071.712.580)**
Trong đó:				
Phải thu từ các bên liên quan (Thuyết minh số 32)	*33.408.967.406*	-	-	-
Phải thu các bên khác	*462.903.915.358*	*(60.227.962.580)*	*352.313.614.127*	*(56.071.712.580)*
Dài hạn				
Phải thu về chuyển nhượng cổ phần tại Công ty Cổ phần Xi măng Hạ Long	67.070.600.000	-	67.070.600.000	-
TỔNG CỘNG	**67.070.600.000**	**-**	**67.070.600.000**	**-**

(*) Đây là khoản đặt cọc cho một cá nhân theo Hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng phần vốn góp số 01/HĐĐC/SUDICO-LQA ngày 16 tháng 5 năm 2023 để mua vốn góp của một đối tác doanh nghiệp hoạt động trong lĩnh vực bất động sản. Theo Phụ lục gia hạn ngày 16 tháng 11 năm 2024, việc chuyển nhượng sẽ được thực hiện không muộn hơn ngày 16 tháng 11 năm 2025.

(**) Đây là khoản hỗ trợ tài chính của Công ty cho một số khách hàng mua bất động sản tại một dự án của Công ty để khách hàng hoàn thiện các bất động sản này. Các khoản hỗ trợ này sẽ được hoàn trả trong thời hạn dưới 1 năm kể từ ngày giải ngân.

9. PHẢI THU KHÁC (tiếp theo)

Chi tiết tình hình tăng giảm dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi

Đơn vị tính: VND

	Số cuối năm	*Số đầu năm*
Số đầu năm	56.071.712.580	55.975.312.318
Cộng: Dự phòng trích lập trong năm	4.156.250.000	96.400.262
Số cuối năm	**60.227.962.580**	**56.071.712.580**

10. NỢ PHẢI THU QUÁ HẠN

Đơn vị tính: VND

	Số cuối năm		*Số đầu năm*	
	Giá gốc	*Giá trị có thể thu hồi*	*Giá gốc*	*Giá trị có thể thu hồi*
Công ty Cổ phần SDP	32.683.500.972	22.866.585.000	32.683.500.972	22.866.585.000
Công ty TNHH Xây dựng và Phát triển Dự án Việt Nam	20.498.750.000	-	20.498.750.000	5.699.500.000
Công ty TNHH Sản xuất Kinh doanh Xuất nhập khẩu Bình Minh	18.951.528.945	13.290.519.751	18.951.528.945	13.290.519.751
Công ty Cổ phần Tập đoàn Đất Quảng	16.189.317.360	8.094.658.680	-	-
Công ty Cổ phần Đầu tư Kinh doanh và Phát triển Hạ tầng Khu công nghiệp Phúc Hà	15.419.772.082	-	15.419.772.082	-
Nợ phải thu các đối tượng khác	87.269.172.061	9.991.854.978	86.940.059.872	23.141.804.631
TỔNG CỘNG	**191.012.041.420**	**54.243.618.409**	**174.493.611.871**	**64.998.409.382**

11. HÀNG TỒN KHO

Đơn vị tính: VND

	Số cuối năm		*Số đầu năm*	
	Giá gốc	*Dự phòng*	*Giá gốc*	*Dự phòng*
Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang	4.206.500.529.737	(4.690.871.676)	4.187.116.461.038	(4.690.871.676)
Dự án Khu Đô thị mới Nam An Khánh	*4.136.438.327.059*	-	*4.118.614.693.402*	-
Dự án Mở rộng phía Đông Nam - Khu dân cư Bắc đường Trần Hưng Đạo	*56.145.291.958*	-	*56.106.266.354*	-
Các dự án khác	*13.916.910.720*	*(4.690.871.676)*	*12.395.501.282*	*(4.690.871.676)*
Công cụ, dụng cụ	37.628.642	-	40.177.278	-
TỔNG CỘNG	**4.206.500.529.737**	**(4.690.871.676)**	**4.187.156.638.316**	**(4.690.871.676)**

Các hạng mục hàng tồn kho sau đây đã được sử dụng làm tài sản đảm bảo cho các hợp đồng hợp tác đầu tư (Thuyết minh số 21) và các khoản vay (Thuyết minh số 22) tại ngày 31 tháng 12 năm 2024:

(i) Quyền tài sản phát sinh từ các lô đất hỗn hợp, cao tầng với diện tích 32.634 m2 và các lô đất thấp tầng với diện tích 11.124 m2 thuộc Dự án Khu đô thị Nam An Khánh đã được thế chấp cho Hợp đồng hợp tác đầu tư của Công ty với một đối tác doanh nghiệp.

(ii) Quyền tài sản phát sinh từ các lô đất thấp tầng với tổng diện tích 17.175 m2 thuộc dự án Khu đô thị Nam An Khánh đã được thế chấp cho khoản vay của Công ty với một ngân hàng thương mại.

(iii) Quyền tài sản phát sinh từ các lô đất hỗn hợp, cao tầng với tổng diện tích 49.147 m2 thuộc Dự án Khu đô thị Nam An Khánh đã được thế chấp cho Hợp đồng hợp tác đầu tư của Công ty với một đối tác doanh nghiệp.

(iv) Quyền tài sản phát sinh từ các lô đất cao tầng với diện tích 73.669 m2 và các lô đất thấp tầng với diện tích 10.170 m2 thuộc Dự án Khu đô thị Nam An Khánh đã được thế chấp cho Hợp đồng hợp tác đầu tư của Công ty với một đối tác doanh nghiệp.

12. CHI PHÍ TRẢ TRƯỚC

Đơn vị tính: VND

	Số cuối năm	*Số đầu năm*
Ngắn hạn		
Chi phí hạ tầng lô đất TH1 và TH2 Dự án Mỹ Đình – Mễ Trì (*)	16.469.107.524	16.469.107.524
Chi phí trả trước ngắn hạn khác	2.390.076.746	959.902.332
TỔNG CỘNG	**18.859.184.270**	**17.429.009.856**
Dài hạn		
Hỗ trợ tài chính theo hợp đồng hợp tác kinh doanh dịch vụ giáo dục (**)	9.649.517.127	10.060.134.879
Chi phí sửa chữa lớn	3.376.773.009	3.231.546.154
Chi phí trả trước dài hạn khác	162.040.608	637.397.713
TỔNG CỘNG	**13.188.330.744**	**13.929.078.746**

(*) Đây là chi phí phát triển hạ tầng của lô đất TH1 và TH2 thuộc dự án Mỹ Đình - Mễ Trì dự kiến sẽ được các bên nhận bàn giao các lô đất này bồi hoàn cho Công ty. Theo Quyết định số 20/2004/QĐ-UBND ngày 19 tháng 2 năm 2004 của Ủy ban Nhân dân Thành phố Hà Nội về việc phê duyệt quy hoạch chi tiết Khu đô thị Mỹ Đình – Mễ Trì và Quyết định số 5577/QĐ-UBND ngày 15 tháng 12 năm 2006 của Ủy ban Nhân dân Thành phố Hà Nội về việc điều chỉnh một số chỉ tiêu về sử dụng đất để xây dựng Khu đô thị Mỹ Đình – Mễ Trì, Công ty có trách nhiệm đầu tư đồng bộ hạ tầng kỹ thuật theo quy hoạch và bàn giao lại 2 lô đất TH1 và TH2 để xây dựng trường tiểu học và trung học. Công ty đã thực hiện tạm thời bàn giao lô đất TH1 cho Trường Trung học Phổ thông Dân lập Marie Curie vào ngày 28 tháng 6 năm 2012 và lô đất TH2 cho Ủy ban Nhân dân Quận Nam Từ Liêm để xây dựng Trường Tiểu học và Trung học Cơ sở Mỹ Đình 1 theo Quyết định số 2066/QĐ-UBND ngày 8 tháng 5 năm 2015 của Ủy ban Nhân dân Thành phố Hà Nội.

(**) Đây là khoản cam kết hỗ trợ tài chính mà Công ty đã trả cho một đối tác là đơn vị cung cấp dịch vụ giáo dục để vận hành hoạt động trường phổ thông liên cấp nằm trong Khu đô thị mới Nam An Khánh theo hợp đồng hợp tác kinh doanh dịch vụ giáo dục được ký kết ngày 29 tháng 5 năm 2017.

13. TÀI SẢN CỐ ĐỊNH HỮU HÌNH

Đơn vị tính: VND

	Nhà cửa, vật kiến trúc (*)	*Máy móc, thiết bị*	*Phương tiện vận tải*	*Thiết bị văn phòng*	*Tài sản cố định khác*	*Tổng cộng*
Nguyên giá:						
Số đầu năm	303.122.638.105	1.649.646.014	23.890.507.803	3.493.067.898	945.695.748	333.101.555.568
Thanh lý, nhượng bán	-	-	(6.189.445.418)	-	-	(6.189.445.418)
Số cuối năm	303.122.638.105	1.649.646.014	17.701.062.385	3.493.067.898	945.695.748	326.912.110.150
Trong đó:						
Đã khấu hao hết	*9.338.284.722*	*1.134.746.578*	*18.477.054.137*	*2.615.548.364*	*945.695.748*	*32.511.329.549*
Giá trị khấu hao lũy kế:						
Số đầu năm	76.011.926.646	1.567.874.114	23.626.845.077	3.293.434.594	945.695.748	105.445.776.179
Khấu hao trong năm	7.753.234.788	39.730.102	33.594.541	74.673.342	-	7.901.232.773
Thanh lý, nhượng bán	-	-	(6.189.445.418)	-	-	(6.189.445.418)
Số cuối năm	83.765.161.434	1.607.604.216	17.470.994.200	3.368.107.936	945.695.748	107.157.563.534
Giá trị còn lại:						
Số đầu năm	227.110.711.459	81.771.900	263.662.726	199.633.304	-	227.655.779.389
Số cuối năm	219.357.476.671	42.041.798	230.068.185	124.959.962	-	219.754.546.616

(*) Nhà cửa, vật kiến trúc bao gồm các tầng từ 15 đến 18 của tòa nhà hỗn hợp HH3, Khu Đô thị Mỹ Đình – Mễ Trì với tổng nguyên giá là 68,5 tỷ VND. Giá trị của tòa nhà hỗn hợp này đang được tạm hạch toán dựa trên dựa trên dự toán tổng mức đầu tư của tòa nhà. Tại ngày 31 tháng 12 năm 2024, Công ty đang hoàn thiện hồ sơ chứng từ để hoàn tất việc ký hợp đồng thuê đất với Sở Tài nguyên và Môi trường Thành phố Hà Nội.

14. BẤT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ

Đơn vị tính: VND

	Nhà cửa, vật kiến trúc
Nguyên giá:	
Số đầu năm	15.832.845.014
Số cuối năm	15.832.845.014
Giá trị khấu hao lũy kế:	
Số đầu năm	10.768.220.556
- Khấu hao trong năm	633.313.788
Số cuối năm	11.401.534.344
Giá trị còn lại:	
Số đầu năm	5.064.624.458
Số cuối năm	4.431.310.670

Bất động sản đầu tư của Công ty bao gồm tầng 1 các tòa nhà CT1, CT4, CT6, CT9 thuộc Khu Đô thị Mỹ Đình - Mễ Trì đang được Công ty sử dụng cho mục đích cho thuê hoạt động.

Công ty chưa thực hiện xác định giá trị hợp lý cho toàn bộ bất động sản đầu tư tại ngày 31 tháng 12 năm 2024 do chưa thu thập đủ thông tin về thị trường để phục vụ cho mục đích xác định giá trị hợp lý.

15. CHI PHÍ ĐI VAY ĐƯỢC VỐN HÓA

Trong năm, Công ty và các công ty con đã vốn hóa các chi phí đi vay với tổng số tiền là 277,9 tỷ VND (năm 2023: 304,7 tỷ VND) liên quan đến các khoản vốn vay để đầu tư phát triển Dự án Khu Đô thị mới Nam An Khánh và Dự án Khu dân cư Thịnh Lang - Hòa Bình.

16. TÀI SẢN DỞ DANG DÀI HẠN

16.1 *Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang dài hạn*

Đơn vị tính: VND

	Giá gốc (đồng thời là giá trị có thể thu hồi)	
	Số cuối năm	*Số đầu năm*
Dự án Khu Đô thị mới Hòa Hải – Đà Nẵng	1.240.755.269.391	1.238.027.191.934
Dự án Khu Đô thị Mỹ Đình – Mễ Trì	174.514.961.000	172.917.044.334
Dự án Tiền Xuân	157.326.206.765	156.716.265.602
Dự án Khu Đô thị Nam An Khánh mở rộng	110.833.590.663	109.310.494.838
Dự án Khu Đô thị Thịnh Lang – Hòa Bình	138.700.171.052	60.377.540.308
Dự án Vân La – Văn Khê – Hà Đông	548.552.572.080	543.315.277.652
TỔNG CỘNG	**2.370.682.770.951**	**2.280.663.814.668**

Toàn bộ các dự án nêu trên đang trong quá trình đền bù, giải phóng mặt bằng và hoàn thiện các thủ tục với các cơ quan quản lý Nhà nước. Do đó, Công ty và các công ty con đánh giá chưa thể hoàn thành các dự án nêu trên trong ngắn hạn và đã trình bày các dự án này là tài sản dở dang dài hạn.

16.2 *Chi phí xây dựng cơ bản dở dang*

Đơn vị tính: VND

	Số cuối năm	*Số đầu năm*
Dự án Khu sinh thái Sông Đà – Ngọc Vừng	13.086.859.963	11.545.035.264
TỔNG CỘNG	**13.086.859.963**	**11.545.035.264**

17. ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH DÀI HẠN

Đơn vị tính: VND

	Thuyết minh	*Số cuối năm*			*Số đầu năm*		
		Giá gốc	*Dự phòng*	*Giá trị ghi sổ*	*Giá gốc*	*Dự phòng*	*Giá trị ghi sổ*
Đầu tư vào công ty liên kết	17.1	-	-	-	8.997.050.899	-	8.997.050.899
Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	17.2	58.243.068.750	(15.644.426.420)	42.598.642.330	58.243.068.750	(14.986.369.373)	43.256.699.377
Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	17.3	-	-	-	1.000.000.000	-	1.000.000.000
TỔNG CỘNG		**58.243.068.750**	**(15.644.426.420)**	**42.598.642.330**	**68.240.119.649**	**(14.986.369.373)**	**53.253.750.276**

17.1 Đầu tư vào công ty liên kết

	Ngày 31 tháng 12 năm 2024		*Ngày 31 tháng 12 năm 2023*	
Tên đơn vị	*Tỷ lệ vốn nắm giữ*	*Tỷ lệ quyền biểu quyết*	*Tỷ lệ vốn nắm giữ*	*Tỷ lệ quyền biểu quyết*
Công ty Cổ phần Xây dựng Sudico (*)	0%	0%	26%	33,3%

(*) Căn cứ theo Nghị quyết số 21/NQ-CT-HĐQT ngày 22 tháng 4 năm 2024, Hội đồng Quản trị Công ty đã phê duyệt chủ trương thoái vốn của Công ty và các công ty con tại Công ty Cổ phần Xây dựng Sudico. Công ty đã hoàn tất chuyển nhượng toàn bộ cổ phần tại Công ty Cổ phần Xây dựng Sudico cho một đối tác cá nhân với tổng giá trị chuyển nhượng 10,5 tỷ VND và ghi nhận khoản lãi 500 triệu VND từ thanh lý khoản đầu tư này (Thuyết minh số 26.2).

17. ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH DÀI HẠN (tiếp theo)

17.1 *Đầu tư vào công ty liên kết* (tiếp theo)

Giá trị khoản đầu tư vào các công ty liên kết này như sau:

Đơn vị tính: VND

	Công ty Cổ phần Xây dựng Sudico
Giá trị đầu tư:	
Số đầu năm	10.000.000.000
- Giảm do thanh lý	(10.000.000.000)
Số cuối năm	-
Phần lũy kế lỗ sau khi mua công ty liên kết:	
Số đầu năm	(1.002.949.101)
- Giảm do thanh lý	(1.002.949.101)
Số cuối năm	-
Giá trị còn lại:	
Số đầu năm	8.997.050.899
Số cuối năm	-

17. ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH DÀI HẠN (tiếp theo)

17.2 Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác

Đơn vị tính: VND

	Tỷ lệ sở hữu	*Tỷ lệ biểu quyết*	*Số cuối năm*			*Số đầu năm*		
			Giá gốc	*Dự phòng*	*Giá trị ghi sổ (i)*	*Giá gốc*	*Dự phòng*	*Giá trị ghi sổ (i)*
Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Vân Phong	15,7%	15,7%	23.493.000.000	(8.650.131.890)	14.842.868.110	23.493.000.000	(8.650.131.890)	14.842.868.110
Công ty Cổ phần Đầu tư Vinare	10,6%	10,6%	10.000.000.000	(122.888.552)	9.877.111.448	10.000.000.000	-	10.000.000.000
Tổng Công ty Cổ phần Bảo hiểm Toàn Cầu	2,75%	2,75%	11.550.068.750	-	11.550.068.750	11.550.068.750	-	11.550.068.750
Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Nhà và Đô thị HUDSE	18,9%	18,9%	7.200.000.000	(871.405.978)	6.328.594.022	7.200.000.000	(336.237.483)	6.863.762.517
Công ty Cổ phần Gạch nhẹ Phúc Sơn	18,87%	18,87%	6.000.000.000	(6.000.000.000)	-	6.000.000.000	(6.000.000.000)	-
TỔNG CỘNG			**58.243.068.750**	**(15.644.426.420)**	**42.598.642.330**	**58.243.068.750**	**(14.986.369.373)**	**43.256.699.377**

(i) Giá trị hợp lý các khoản đầu tư này chưa xác định được tại ngày 31 tháng 12 năm 2024 do chưa có đủ các thông tin cần thiết để đánh giá giá trị hợp lý.

18. PHẢI TRẢ CHO NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN VÀ NGƯỜI MUA TRẢ TIỀN TRƯỚC

18.1 Phải trả người bán ngắn hạn

Đơn vị tính: VND

	Giá trị (Đồng thời là số có khả năng trả nợ)	
	Số cuối năm	*Số đầu năm*
Công ty TNHH Xây dựng và Phát triển Hạ tầng Ánh Dương	15.949.386.093	27.820.346.089
Công ty Cổ phần SDP	10.671.917.606	10.671.917.606
Công ty Cổ phần Xây dựng Sao Vàng	12.871.841.500	12.871.841.500
Phải trả đối tượng khác	73.891.648.764	89.795.349.708
TỔNG CỘNG	**113.384.793.963**	**141.159.454.903**

18.2 Người mua trả tiền trước

Đơn vị tính: VND

	Số cuối năm	*Số đầu năm*
Ngắn hạn		
Công ty Cổ phần đầu tư Sài Gòn – Hà Nội	652.145.494.817	-
Người mua trả tiền trước khác	3.399.379.423	3.338.191.261
TỔNG CỘNG	**655.544.874.240**	**3.338.191.261**
Dài hạn		
Dự án Khu đô thị Mỹ Đình – Mễ Trì	193.208.327.754	193.208.327.754
TỔNG CỘNG	**193.208.327.754**	**193.208.327.754**

19. THUẾ VÀ CÁC KHOẢN PHẢI THU/PHẢI NỘP NHÀ NƯỚC

Đơn vị tính: VND

	Số đầu năm	*Số phát sinh trong năm*	*Số đã cấn trừ trong năm*	*Số cuối năm*
Phải thu				
Thuế giá trị gia tăng	2.554.248.869	12.418.803.876	(12.191.638.084)	2.781.414.661
TỔNG CỘNG	**2.554.248.869**	**12.418.803.876**	**(12.191.638.084)**	**2.781.414.661**

Đơn vị tính: VND

	Số đầu năm	*Số phải nộp trong năm*	*Số đã nộp/cấn trừ trong năm*	*Số cuối năm*
Phải nộp				
Thuế thu nhập doanh nghiệp	109.978.736.586	96.227.889.152	(110.461.180.727)	95.745.445.011
Thuế giá trị gia tăng	5.673.158.028	120.507.236.679	(37.066.793.913)	89.113.600.794
Thuế thu nhập cá nhân	1.051.826.773	7.076.567.347	(7.068.357.918)	1.060.036.202
Thuế, phí khác	119.053.400	93.121.511	(94.419.250)	117.755.661
TỔNG CỘNG	**116.822.774.787**	**223.904.814.689**	**(154.690.751.808)**	**186.036.837.668**

20. CHI PHÍ PHẢI TRẢ

Đơn vị tính: VND

	Số cuối năm	*Số đầu năm*
Ngắn hạn:		
Chi phí phát triển cơ sở hạ tầng và chi phí xây dựng trích trước (*)	490.574.245.949	602.580.918.417
Chi phí lãi vay phải trả	83.072.574.464	511.623.279.180
Trích trước phải trả và lãi trả chậm (**)	59.169.433.600	30.011.384.261
Chi phí hỗ trợ lãi suất	20.006.504.936	13.060.921.448
Các khoản khác	6.903.262.561	6.727.694.909
TỔNG CỘNG	**659.810.021.510**	**1.164.004.198.215**
Dài hạn:		
Chi phí thuê đất	3.205.579.520	2.958.996.480
TỔNG CỘNG	**3.205.579.520**	**2.958.996.480**

(*) Bao gồm chi phí phát triển cơ sở hạ tầng và xây dựng trích trước của thành phẩm bất động sản đã bàn giao tại Dự án Khu đô thị mới Nam An Khánh và Dự án Mở rộng phía Đông Nam – Khu dân cư Bắc đường Trần Hưng Đạo.

(**) Đây là khoản chi phí Công ty dự kiến phải trả và chi phí lãi trả chậm tương ứng.

21. PHẢI TRẢ KHÁC

Đơn vị tính: VND

		Số cuối năm	*Số đầu năm*
Ngắn hạn			
Phải trả hợp tác kinh doanh	(iii)	225.000.000.000	299.997.910.000
Tiền góp vốn vào dự án Khu đô thị mới Nam An Khánh của khách hàng	(i)	43.704.177.857	43.704.177.857
Quỹ bảo trì		24.771.823.089	22.575.945.615
Phải trả ngân sách Thành phố Hà Nội	(ii)	13.084.244.056	13.084.244.056
Khen thưởng phải trả nhân viên từ nguồn quỹ khen thưởng, phúc lợi		11.522.700.000	11.522.700.000
Cổ tức phải trả		55.875.000	212.939.760.000
Các khoản phải trả khác		18.793.487.521	20.153.558.562
TỔNG CỘNG		**336.932.307.523**	**623.978.296.090**
Trong đó:			
Phải trả ngắn hạn khác		*336.932.307.523*	*623.978.296.090*
Dài hạn			
Phải trả hợp tác kinh doanh	(iii)	1.784.320.000.000	700.000.000.000
Tiền góp vốn dự án Khu đô thị Văn La – Văn Khê của khách hàng	(iv)	154.941.892.200	154.941.892.200
Nhận trước từ Học viện Chính sách và Phát triển	(v)	27.945.880.873	27.945.880.873
Nhận trước từ Trường THPT Dân lập Marie Curie	(vi)	10.938.966.538	10.938.966.538
Các khoản đặt cọc thuê ki-ốt và đặt cọc mua nhà		8.669.082.852	6.159.648.909
TỔNG CỘNG		**1.986.815.822.463**	**899.986.388.520**
Trong đó:			
Phải trả dài hạn cho các bên liên quan (Thuyết minh số 32)		*1.127.000.000*	*1.127.000.000*
Phải trả dài hạn khác		*1.985.688.822.463*	*898.859.388.520*

21. PHẢI TRẢ KHÁC (tiếp theo)

(i) Theo các hợp đồng góp vốn và nhận phân chia nhà ở thuộc Dự án Khu đô thị mới Nam An Khánh, các bên tham gia góp vốn với số tiền được xác định trên cơ sở diện tích lô đất là sản phẩm dự kiến được phân chia để Công ty sử dụng cho việc đầu tư xây dựng nhà ở của dự án. Khi hoàn thành, Công ty và bên góp vốn sẽ thực hiện mọi hành động cần thiết để thanh lý chuyển toàn bộ số tiền góp vốn từ Hợp đồng góp vốn sang ký kết Hợp đồng mua bán cho quyền sử dụng lô đất cùng căn nhà được xác định trên cho bên tham gia.

(ii) Theo Công văn số 230/UBND-KT của Ủy ban Nhân dân Thành phố Hà Nội, Công ty được giao thực hiện xây dựng và bán các căn hộ thuộc đơn nguyên 3 của tòa nhà CT9, Khu đô thị Mỹ Đình - Mễ Trì và phần lợi nhuận thu được phải nộp lại ngân sách Nhà nước. Công ty đã tạm tính phần lợi nhuận phải nộp lại là 13.084.244.056 VND.

(iii) Tại ngày 31 tháng 12 năm 2024, các khoản phải trả dài hạn về hợp tác kinh doanh bao gồm:

- Hợp đồng Hợp tác kinh doanh với một đối tác doanh nghiệp ngày 30 tháng 10 năm 2023:

Theo hợp đồng được ký ngày ngày 30 tháng 10 năm 2023, đối tác này góp vốn hợp tác đầu tư vào Công ty để Công ty thực hiện kinh doanh tại Dự án khu đô thị mới Nam An Khánh và các mục đích kinh doanh khác của Công ty. Số tiền góp vốn hợp tác kinh doanh sẽ được ân hạn 12 tháng kể từ ngày góp vốn lần đầu tiên. Các kỳ hạn tiếp theo hoàn trả 12 tháng/lần, mỗi lần hoàn trả 25% vốn thực góp.

Lợi ích của việc góp vốn bao gồm lãi phát sinh từ việc góp vốn được tính tại từng thời kỳ, được thay đổi 3 tháng/lần và lợi ích tăng thêm.

Tài sản đảm bảo cho hợp đồng hợp tác kinh doanh kể trên là quyền tài sản phát sinh từ các lô đất cao tầng với diện tích 73.689 m2 và các lô đất thấp tầng với diện tích 10.170 m2 có ký hiệu thuộc Dự án Khu đô thị Nam An Khánh và phần mở rộng khu B.

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2024, số tiền vốn góp phải trả của hợp đồng hợp tác kinh doanh này là 900 tỷ VND.

21. PHẢI TRẢ KHÁC (tiếp theo)

(iii) Tại ngày 31 tháng 12 năm 2024, các khoản phải trả dài hạn về hợp tác kinh doanh bao gồm (tiếp theo):

- Hợp đồng Hợp tác kinh doanh với một đối tác doanh nghiệp ngày 11 tháng 5 năm 2024:

Theo hợp đồng được ký ngày 11 tháng 5 năm 2024, đối tác này góp vốn hợp tác đầu tư vào Công ty để Công ty thực hiện các hoạt động sản xuất và kinh doanh tại các Lô đất Cao tầng, Hỗn hợp có ký hiệu CT6, HH2C và các Lô đất thấp tầng có ký hiệu TT127, TT128 tại Dự án Khu đô thị Nam An Khánh. Số tiền góp vốn hợp tác kinh doanh sẽ được ân hạn 12 tháng kể từ lần góp vốn đầu tiên. Các kỳ hạn tiếp theo hoàn trả 12 tháng/lần, mỗi lần hoàn trả 16,5% vốn thực góp, lần cuối cùng hoàn trả số tiền còn lại.

Lợi ích của việc góp vốn bao gồm lãi phát sinh từ việc góp vốn được tính tại từng thời kỳ, được thay đổi 3 tháng/lần và lợi ích tăng thêm.

Tài sản đảm bảo cho hợp đồng hợp tác kinh doanh kể trên là quyền tài sản phát sinh từ lô đất hỗn hợp, cao tầng có ký hiệu HH2C với diện tích 49.147 m2 thuộc Dự án Khu đô thị Nam An Khánh và phần mở rộng khu B.

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2024, số tiền vốn góp phải trả của hợp đồng hợp tác kinh doanh này là 611 tỷ VND.

- Hợp đồng Hợp tác kinh doanh với một đối tác doanh nghiệp ngày 19 tháng 8 năm 2024:

Theo hợp đồng được ký ngày 19 tháng 8 năm 2024, đối tác này góp vốn hợp tác đầu tư vào Công ty để Công ty thực hiện các hoạt động sản xuất và kinh doanh tại các Lô đất Cao tầng có ký hiệu CT5, CT6 và các lô đất thấp tầng có ký hiệu TT60, TT61, TT72, TT74 thuộc Dự án Khu đô thị Nam An Khánh. Số tiền góp vốn hợp tác kinh doanh sẽ được ân hạn 12 tháng kể từ lần góp vốn đầu tiên. Các kỳ hạn tiếp theo hoàn trả 12 tháng/lần, mỗi lần hoàn trả 25% vốn thực góp, lần cuối cùng hoàn trả số tiền còn lại.

Lợi ích của việc góp vốn bao gồm lãi phát sinh từ việc góp vốn được tính tại từng thời kỳ, được thay đổi 3 tháng/lần và lợi ích tăng thêm.

Tài sản đảm bảo cho hợp đồng hợp tác kinh doanh này là quyền tài sản phát sinh từ lô đất Hỗn hợp, Cao tầng có ký hiệu HH5, CT5, CT6 với diện tích 32.634 m2 và các lô đất Thấp tầng có kí hiệu TT127, TT129, TT131, TT156, TT80, TT81 với diện tích 11.124 m2 thuộc Dự án Khu đô thị mới Nam An Khánh và phần mở rộng khu B.

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2024, số tiền vốn góp phải trả của hợp đồng hợp tác kinh doanh này là 629,32 tỷ VND.

21. PHẢI TRẢ KHÁC (tiếp theo)

(iv) Theo các hợp đồng thỏa thuận về việc góp vốn cho Dự án Khu đô thị Văn La – Văn Khê, các bên tham gia góp vốn sẽ triển khai đầu tư, kinh doanh và phát triển dự án. Khi hoàn thành, tài sản sẽ được các bên thống nhất kinh doanh theo các hình thức phù hợp với quy định của pháp luật và lợi nhuận thu được sẽ được phân chia cho các bên tham gia theo tỷ lệ quy định trong hợp đồng. Theo đó, các khoản thanh toán theo hợp đồng này được ghi nhận là các khoản phải trả thay vì là các khoản trả trước của khách hàng.

(v) Theo Quyết định số 4651/QĐ-UBND ngày 26 tháng 8 năm 2016 của Ủy ban Nhân dân Thành phố Hà Nội về việc phê duyệt quy hoạch và thực hiện dự án đầu tư xây dựng Học viện Chính sách và Phát triển, Công ty có trách nhiệm bàn giao lại lô đất CQ thuộc Khu đô thị mới Nam An Khánh mở rộng với diện tích 50.876 m2 cho Ủy ban Nhân dân Thành phố Hà Nội để giao cho Học viện Chính sách và Phát triển thực hiện dự án xây dựng Học viện Chính sách và Phát triển theo Quyết định số 136/QĐ-BKHĐT ngày 5 tháng 2 năm 2016 của Bộ Kế hoạch và Đầu tư. Tại ngày 31 tháng 12 năm 2024, Công ty đã nhận trước tiền bồi hoàn với số tiền là 27,9 tỷ VND.

(vi) Theo Quyết định số 20/2004/QĐ-UBND ngày 19 tháng 2 năm 2004 của Ủy ban Nhân dân Thành phố Hà Nội về việc phê duyệt quy hoạch chi tiết Khu đô thị Mỹ Đình – Mễ Trì và Quyết định số 5577/QĐ-UBND ngày 15 tháng 12 năm 2006 của Ủy ban Nhân dân Thành phố Hà Nội về việc điều chỉnh một số chỉ tiêu về sử dụng đất để xây dựng Khu đô thị Mỹ Đình – Mễ Trì, Công ty có trách nhiệm đầu tư đồng bộ hạ tầng kỹ thuật theo quy hoạch và bàn giao lại lô đất TH1 để xây dựng trường trung học. Công ty đã thực hiện tạm thời bàn giao lô đất TH1 cho Trường Trung học Phổ thông Dân lập Marie Curie vào ngày 28 tháng 6 năm 2012. Tại ngày 31 tháng 12 năm 2024, Công ty đã nhận trước tiền bồi hoàn với số tiền là 10,9 tỷ VND.

22. VAY

Đơn vị tính: VND

	Thuyết minh	*Số đầu năm*		*Số phát sinh trong năm*		*Số cuối năm*	
		Giá trị	*Số có khả năng trả nợ*	*Tăng*	*Giảm*	*Giá trị*	*Số có khả năng trả nợ*
Vay ngắn hạn							
Vay dài hạn đến hạn trả	22.1	899.095.000.000	899.095.000.000	148.380.000.000	(899.095.000.000)	148.380.000.000	148.380.000.000
Vay cá nhân	22.2	-	-	89.000.000.000	(40.000.000.000)	49.000.000.000	49.000.000.000
TỔNG CỘNG		**899.095.000.000**	**899.095.000.000**	**237.380.000.000**	**(939.095.000.000)**	**197.380.000.000**	**197.380.000.000**
Vay dài hạn							
Vay ngân hàng	22.1	556.426.870.000	556.426.870.000	-	(148.380.000.000)	408.046.870.000	408.046.870.000
TỔNG CỘNG		**556.426.870.000**	**556.426.870.000**	**-**	**(148.380.000.000)**	**408.046.870.000**	**408.046.870.000**

22.1 *Vay ngân hàng*

Bên cho vay	*Số cuối năm (VND)*	*Lãi suất*	*Thời hạn và thanh toán*	*Tài sản đảm bảo*
Ngân hàng TMCP Quân Đội	556.426.870.000	Lãi suất 10%/năm đến hết ngày 6 tháng 12 năm 2024. Sau đó lãi suất sẽ được điều chỉnh 3 tháng 1 lần.	Trả nợ gốc định kỳ 3 tháng một lần, kỳ trả nợ gốc đầu tiên vào ngày 6 tháng 12 năm 2024 và kỳ trả nợ gốc cuối cùng ngày 6 tháng 12 năm 2028. Trả nợ lãi định kỳ 3 tháng một lần, kỳ trả nợ lãi đầu tiên vào ngày 25 tháng 3 năm 2024.	Quyền tài sản phát sinh từ 17.175 m2 đất ở thấp tầng theo Quyết định số 2797/QĐ-UBND ngày 17 tháng 6 năm 2011 của UBND Thành phố Hà Nội thuộc dự án Khu đô thị Nam An Khánh.
TỔNG CỘNG	**556.426.870.000**			
Trong đó:				
Vay dài hạn	*408.046.870.000*			
Vay dài hạn đến hạn trả	*148.380.000.000*			

22. VAY (tiếp theo)

22.2 *Vay cá nhân*

Đối tượng	*Số cuối năm (VND)*	*Kỳ hạn trả gốc và lãi*	*Lãi suất*	*Hình thức đảm bảo*
Ông Nguyễn Anh Quân	49.000.000.000	12 tháng kể từ ngày giải ngân (ngày 10 tháng 7 năm 2024). Tiền lãi được tất toán khi thanh lý hợp đồng.	11%/năm	Tín chấp
TỔNG CỘNG	**49.000.000.000**			

23. QUỸ KHEN THƯỞNG, PHÚC LỢI

Đơn vị tính: VND

	Năm nay	*Năm trước*
Số đầu năm	93.404.631.832	94.707.262.030
Trích quỹ trong năm (*Thuyết minh số 24*)	251.299.361	547.725.345
Sử dụng trong năm	(779.576.599)	(1.850.355.543)
Số cuối năm	**92.876.354.594**	**93.404.631.832**

24. VỐN CHỦ SỞ HỮU

24.1 *Tình hình tăng, giảm vốn chủ sở hữu*

Đơn vị tính: VND

	Vốn thuộc về các cổ đông của công ty mẹ							*Lợi ích cổ đông không kiểm soát*	*Tổng cộng*
	Vốn cổ phần	*Thặng dư vốn cổ phần*	*Cổ phiếu quỹ*	*Vốn khác của chủ sở hữu*	*Quỹ đầu tư phát triển*	*Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu*	*Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối*		
Năm trước									
Số đầu năm	1.148.555.400.000	219.017.196.787	(61.161.904.650)	48.750.000.000	749.270.472.555	7.523.041.519	406.871.991.921	56.615.345.254	2.575.442.543.386
- Lợi nhuận trong năm	-	-	-	-	-	-	185.337.121.512	(1.571.539.959)	183.765.581.553
- Trích quỹ khen thưởng, phúc lợi	-	-	-	-	-	-	(279.339.926)	(268.385.419)	(547.725.345)
- Cổ tức chia cho các cổ đông không kiểm soát	-	-	-	-	-	-	-	(735.000.000)	(735.000.000)
- Tăng khác	-	-	-	-	-	-	3.661.176.177	-	3.661.176.177
Số cuối năm	1.148.555.400.000	219.017.196.787	(61.161.904.650)	48.750.000.000	749.270.472.555	7.523.041.519	595.590.949.684	54.041.419.876	2.761.586.575.771
Năm nay									
Số đầu năm	1.148.555.400.000	219.017.196.787	(61.161.904.650)	48.750.000.000	749.270.472.555	7.523.041.519	595.590.949.684	54.041.419.876	2.761.586.575.771
- Lợi nhuận trong năm	-	-	-	-	-	-	258.508.051.562	881.688.102	259.389.739.664
- Trích quỹ khen thưởng, phúc lợi (*)	-	-	-	-	-	-	(126.162.674)	(123.136.667)	(251.299.341)
- Cổ tức chia cho các cổ đông không kiểm soát (*)	-	-	-	-	-	-	-	(735.000.000)	(735.000.000)
- Thay đổi tỷ lệ kiểm soát ở công ty con (**)	-	-	-	-	-	-	2.266.609.637	(38.378.909.637)	(36.112.300.000)
Số cuối năm	1.148.555.400.000	219.017.196.787	(61.161.904.650)	48.750.000.000	749.270.472.555	7.523.041.519	856.237.448.209	15.686.061.554	2.993.877.716.074

24. VỐN CHỦ SỞ HỮU (tiếp theo)

24.1 Tình hình tăng, giảm vốn chủ sở hữu (tiếp theo)

(*) Theo Nghị quyết số 01/2024/NQ-ĐHĐCĐ ngày 10 tháng 5 năm 2024 của Đại hội đồng Cổ đông Công ty Cổ phần SJ Dịch vụ, công ty con của Công ty, công ty này đã trích quỹ khen thưởng, phúc lợi với số tiền là 251.299.632 VND vàthông qua việc chi trả cổ tức với số tiền là 1.500.000.000 VND từ lợi nhuận sau thuế năm 2023 của công ty này (trong đó chi trả cổ tức bằng tiền cho cổ đông không kiểm soát là 735 triệu VND).

(**) Căn cứ theo Nghị quyết số 108/NQ-CT-HĐQT ngày 26 tháng 12 năm 2023, vào ngày 3 tháng 1 năm 2024, Công ty đã hoàn tất việc muathêm 31,4% cổ phần tại Công ty Cổ phần Sudico Hòa Bình, một công ty con của Công ty, từ các cổ đông cá nhân với giáphí chuyển nhượng là 36.112.300.000 VND. Theo đó,tỉ lệ biểu quyết và tỷ lệ lợi ích của Công ty tại công ty con này tăng từ 65% lên 96,4%.

24. VỐN CHỦ SỞ HỮU (tiếp theo)

24.2 *Chi tiết vốn đầu tư của chủ sở hữu*

Đơn vị tính: VND

	Số cuối năm			*Số đầu năm*		
	Tổng số	*Cổ phiếu thường*	*Cổ phiếu ưu đãi*	*Tổng số*	*Cổ phiếu thường*	*Cổ phiếu ưu đãi*
Công ty Cổ phần Thương mại Dịch vụ Đầu tư An Phát	417.458.620.000	417.458.620.000	-	417.458.620.000	417.458.620.000	-
Các cổ đông khác	731.096.780.000	731.096.780.000	-	731.096.780.000	731.096.780.000	-
Thặng dư vốn cổ phần	219.017.196.787	219.017.196.787	-	219.017.196.787	219.017.196.787	-
Cổ phiếu quỹ	(61.161.904.650)	(61.161.904.650)	-	(61.161.904.650)	(61.161.904.650)	-
TỔNG CỘNG	**1.306.410.692.137**	**1.306.410.692.137**	**-**	**1.306.410.692.137**	**1.306.410.692.137**	**-**

24.3 *Các giao dịch về vốn với các chủ sở hữu và phân phối cổ tức, lợi nhuận*

Đơn vị tính: VND

	Năm nay	*Năm trước*
Vốn đã góp		
Số đầu năm	1.148.555.400.000	1.148.555.400.000
Số cuối năm	1.148.555.400.000	1.148.555.400.000
Cổ tức đã công bố	**-**	**-**
Cổ tức đã trả	***212.937.958.000***	**-**
Trong đó		
Cổ tức trả bằng tiền	***212.937.958.000***	**-**

24. VỐN CHỦ SỞ HỮU (tiếp theo)

24.4 *Cổ phiếu*

	Số lượng (cổ phiếu)	
	Số cuối năm	*Số đầu năm*
Cổ phiếu đã phát hành	**114.855.540**	**114.855.540**
Cổ phiếu phổ thông đã phát hành và được góp vốn đầy đủ	114.855.540	114.855.540
Cổ phiếu quỹ	**958.060**	**958.060**
Cổ phiếu quỹ (cổ phiếu phổ thông)	958.060	958.060
Cổ phiếu đang lưu hành	**113.897.480**	**113.897.480**
Cổ phiếu phổ thông	113.897.480	113.897.480

Cổ phiếu của Công ty được niêm yết trên Sở Giao dịch Chứng khoán Thành phố Hồ Chí Minh ("HOSE") với mã chứng khoán SJS.

Mệnh giá cổ phiếu đang lưu hành: 10.000 VND (tại ngày 31 tháng 12 năm 2023: 10.000 VND).

25. LỢI ÍCH CỔ ĐÔNG KHÔNG KIỂM SOÁT

Đơn vị tính: VND

	Số tiền
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2024	
Vốn điều lệ đã góp	2.110.300.000
Thặng dư vốn cổ phần	117.250.000
Quỹ đầu tư phát triển	2.326.996.666
Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	11.131.514.988
	15.686.061.654
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024	
Phần lãi thuộc về cổ đông không kiểm soát	881.688.102
	881.688.102

26. DOANH THU

26.1 *Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ*

Đơn vị tính: VND

	Năm nay	*Năm trước*
Tổng doanh thu	**646.014.829.304**	**416.023.571.847**
Trong đó:		
Doanh thu từ chuyển nhượng bất động sản	*564.510.493.504*	*334.461.452.804*
Doanh thu cung cấp dịch vụ	*74.070.805.325*	*64.929.037.523*
Doanh thu cho thuê bất động sản đầu tư	*7.433.530.475*	*12.346.341.520*
Doanh thu cho thuê dài hạn ghi nhận một lần	-	*4.286.740.000*
Các khoản giảm trừ doanh thu	-	-
Doanh thu thuần	**646.014.829.304**	**416.023.571.847**
Trong đó:		
Doanh thu thuần từ chuyển nhượng bất động sản	*564.510.493.504*	*334.461.452.804*
Doanh thu thuần từ cung cấp dịch vụ	*74.070.805.325*	*64.929.037.523*
Doanh thu thuần từ cho thuê bất động sản đầu tư	*7.433.530.475*	*12.346.341.520*
Doanh thu thuần từ cho thuê ghi nhận một lần	-	*4.286.740.000*
Trong đó:		
Doanh thu đối với các bên liên quan (thuyết minh số 32)	*81.387.204.750*	-
Doanh thu đối với bên khác	*564.627.624.554*	*416.023.571.847*

Trong các năm trước, Công ty đã ghi nhận doanh thu một lần đối với toàn bộ số tiền cho thuê dài hạn nhận trước của một số ki-ốt tại tầng 1 tòa nhà CT4, CT5 thuộc Khu đô thị Mỹ Đình – Mễ Trì có nhận trước tiền thuê của nhiều kỳ và có thời gian cho thuê chiếm trên 90% thời gian sử dụng hữu ích của tài sản, theo chính sách kế toán được trình bày tại Thuyết minh số 3.15. Nếu doanh thu từ việc cho thuê Ki-ốt này được phân bổ trong thời hạn thuê, ảnh hưởng đến doanh thu, giá vốn bán hàng và cung cấp dịch vụ và lợi nhuận trước và sau thuế thu nhập doanh nghiệp của Công ty là như sau:

Đơn vị tính: VND

	Năm nay		*Năm trước*	
	Trường hợp doanh thu được ghi nhận một lần	*Trường hợp doanh thu được phân bổ trong thời hạn thuê*	*Trường hợp doanh thu được ghi nhận một lần*	*Trường hợp doanh thu được phân bổ trong thời hạn thuê*
Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	646.014.829.304	650.747.250.522	416.023.571.847	404.058.610.445
Giá vốn hàng bán và dịch vụ cung cấp	(209.298.963.958)	(209.470.207.800)	(228.830.861.296)	(228.263.404.818)
Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ	436.715.865.346	441.277.042.722	187.192.710.551	175.795.205.627

26. DOANH THU (tiếp theo)

26.2 *Doanh thu hoạt động tài chính*

Đơn vị tính: VND

	Năm nay	*Năm trước*
Lãi tiền gửi, tiền cho vay	3.189.442.881	5.167.820.043
Lãi chuyển nhượng các khoản đầu tư *(Thuyết minh số 17.1)*	1.502.949.101	108.722.911.536
Cổ tức, lợi nhuận được chia	383.625.000	-
TỔNG CỘNG	**5.076.016.982**	**113.890.731.579**

27. GIÁ VỐN HÀNG BÁN VÀ DỊCH VỤ CUNG CẤP

Đơn vị tính: VND

	Năm nay	*Năm trước*
Giá vốn của hoạt động chuyển nhượng bất động sản	153.591.698.499	179.450.732.553
Giá vốn hoạt động cung cấp dịch vụ	55.073.951.672	48.642.878.261
Giá vốn của hoạt động cho thuê bất động sản đầu tư	633.313.788	640.594.624
Giá vốn của hoạt động cho thuê tài sản ghi nhận một lần	-	96.655.858
TỔNG CỘNG	**209.298.963.958**	**228.830.861.296**

28. CHI PHÍ QUẢN LÝ DOANH NGHIỆP

Đơn vị tính: VND

	Năm nay	*Năm trước*
Chi phí dự phòng	28.817.878.721	487.856.383
Chi phí nhân công	19.867.068.655	27.855.921.368
Chi phí dịch vụ mua ngoài	6.028.413.742	4.544.646.745
Chi phí khấu hao TSCĐ	3.075.900.071	2.829.272.402
Chi phí dịch vụ chuyên nghiệp	790.000.000	790.000.000
Chi phí khác	9.212.216.829	9.980.631.189
TỔNG CỘNG	**67.791.478.018**	**46.488.328.087**

29. CHI PHÍ KHÁC

Đơn vị tính: VND

	Năm nay	*Năm trước*
Lãi chậm nộp thi hành án (*)	15.315.500.271	-
Chi phí khác	2.227.213.153	4.953.970.832
TỔNG CỘNG	**17.542.713.424**	**4.953.970.832**

(*) Đây là số tiền lãi chậm nộp theo Thông báo số 580/TB-CCTHADS ngày 17 tháng 7 năm 2024 của Chi cục thi hành án dân sự quận Ngũ Hành Sơn về việc nộp tiền lãi chậm nộp thi hành án.

30. CHI PHÍ KINH DOANH THEO YẾU TỐ

Đơn vị tính: VND

	Năm nay	*Năm trước*
Thay đổi giá trị hàng tồn kho và chi phí kinh doanh dở dang dài hạn	263.423.516.860	661.958.326.015
Chi phí nhân công	41.473.107.604	46.776.890.385
Chi phí khấu hao và hao mòn	7.721.860.397	7.151.051.987
Chi phí dịch vụ mua ngoài	32.816.695.266	30.882.486.753
Trích lập dự phòng	27.273.220.522	487.856.383
Chi phí khác	16.030.794.930	7.761.636.194
TỔNG CỘNG	**388.739.195.579**	**755.018.247.717**

31. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP

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

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

31.1 Chi phí thuế TNDN

Đơn vị tính: VND

	Năm nay	*Năm trước*
Chi phí thuế TNDN hiện hành	96.227.889.152	66.580.131.275
Điều chỉnh thuế TNDN trích thiếu trong những năm trước	-	4.963.681.625
Thu nhập thuế TNDN hoãn lại	(9.987.771.807)	(2.696.561.512)
TỔNG CỘNG	**86.240.117.345**	**68.847.251.388**

31. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP (tiếp theo)

31.1 Chi phí thuế TNDN (tiếp theo)

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

Đơn vị tính: VND

	Năm nay	*Năm trước*
Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	**355.629.857.009**	**252.612.832.941**
Thuế TNDN theo thuế suất 20%	71.125.971.402	50.522.566.588
Các khoản điều chỉnh:		
Chi phí lãi vay không được khấu trừ theo Nghị định 132/2020/NĐ-CP	3.983.955.148	18.420.209.546
Điều chỉnh thuế TNDN trích thiếu trong những năm trước	-	4.963.681.625
Tài sản thuế thu nhập hoãn lại trên lỗ thuế chưa được ghi nhận	(6.242.751)	1.605.999.130
Lỗ từ công ty liên kết	-	145.602.336
Chi phí dự phòng không được trừ khi tính thuế	5.476.356.181	-
Chi phí không được khấu trừ thuế khác	3.698.481.481	1.919.213.544
Điều chỉnh dự phòng đầu tư vào công ty con, công ty liên kết trên báo cáo tài chính hợp nhất	2.262.629.038	(1.645.322.441)
Điều chỉnh thu nhập trên báo cáo tài chính hợp nhất phát sinh từ giao dịch bán công ty liên kết	(200.589.820)	(120.947.646)
Hoàn nhập dự phòng trong năm đã loại khi tính thuế các năm trước	-	(315.170.954)
Cổ tức nhận được	(76.725.000)	-
Hoàn nhập dự phòng khoản phải thu	319.597.433	-
Lỗ năm trước chuyển sang	(343.315.767)	(6.648.580.340)
Chi phí thuế TNDN	**86.240.117.345**	**68.847.251.388**

31.2 Thuế TNDN hiện hành

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

31. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP (tiếp theo)

31.3 *Thuế TNDN hoãn lại*

Công ty và các công ty con đã ghi nhận một số tài sản thuế thu nhập hoãn lại với các biến động trong năm nay và năm trước như sau:

Đơn vị tính: VND

	Bảng cân đối kế toán hợp nhất		*Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất*	
	Số cuối năm	*Số đầu năm*	*Năm nay*	*Năm trước*
Tài sản thuế thu nhập hoãn lại				
Lãi chưa thực hiện từ giao dịch nội bộ	13.551.094.514	9.795.481.073	4.366.191.607	3.355.595.095
Chênh lệch tạm thời liên quan đến dự phòng giảm giá hàng tồn kho và phải thu khó đòi	1.751.622.941	2.002.083.823	(250.460.882)	(45.849.679)
Thuế TNDN tạm nộp	6.625.926.585	715.049.803	5.910.876.782	(756.745.196)
Chi phí khấu hao vượt quy định	1.301.895.698	1.301.895.698	-	-
Chênh lệch tạm thời liên quan đến dự phòng trợ cấp thôi việc	315.917.795	305.121.739	10.796.056	(13.240.488)
Khác	279.743.333	329.375.089	(49.631.756)	156.801.782
	23.826.200.866	***14.449.007.225***		
Thu nhập thuế thu nhập hoãn lại tính vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất			***9.987.771.807***	***2.696.561.512***

31.4 *Tài sản thuế thu nhập hoãn lại chưa được ghi nhận*

Lỗ chuyển sang từ năm trước

Công ty và các công ty con được phép chuyển các khoản lỗ tính thuế sang kỳ sau để bù trừ với lợi nhuận thu được trong vòng 5 năm kể từ sau năm phát sinh khoản lỗ đó. Tại ngày kết thúc kỳ kế toán, Công ty và các công ty con có các khoản lỗ lũy kế có thể sử dụng để bù trừ với lợi nhuận phát sinh trong tương lai. Chi tiết như sau:

Đơn vị tính: VND

Năm phát sinh	*Có thể chuyển lỗ đến năm*	*Lỗ tính thuế*	*Đã chuyển lỗ đến ngày 31/12/2024*	*Không được chuyển lỗ*	*Chưa chuyển lỗ tại ngày 31/12/2024*
2020	2025	22.772.947	-	-	22.772.947
2021	2026	5.641.338.285	5.528.182.105	-	113.156.180
2022 (*)	2027	34.803.311.730	29.728.698.746	-	5.074.612.984
2023 (*)	2028	8.136.024.066	-	-	8.136.024.066
TỔNG CỘNG		**48.603.447.028**	**35.256.880.851**	**-**	**13.346.566.177**

(*) Đây là các khoản lỗ tính thuế ước tính của các công ty con và chưa được cơ quan thuế quyết toán vào ngày lập báo cáo tài chính hợp nhất này.

Công ty và các công ty con chưa ghi nhận tài sản thuế thu nhập hoãn lại cho phần lỗ lũy kế nêu trên do phần lớn các khoản lỗ này là từ các hoạt động kinh doanh khác (ngoài hoạt động chuyển nhượng bất động sản). Do vậy, Công ty và các công ty con không thể dự tính được chắc chắn lợi nhuận từ các hoạt động kinh doanh này trong tương lai.

31. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP (tiếp theo)

31.4 *Tài sản thuế thu nhập hoãn lại chưa được ghi nhận* (tiếp theo)

Chi phí lãi vay vượt ngưỡng quy định

Theo hướng dẫn tại Nghị định 132/2020/NĐ-CP, Công ty và các công ty con được phép chuyển các khoản chi phí lãi vay không được trừ khi tính thuế TNDN ("chi phí lãi vay không được trừ") sang kỳ sau khi xác định tổng chi phí lãi vay được trừ. Thời gian chuyển chi phí lãi vay tính liên tục không quá 5 năm kể từ sau năm phát sinh khoản chi phí lãi vay không được trừ đó. Tại ngày kết thúc kỳ kế toán, Công ty và các công ty con có các khoản chi phí lãi vay không được trừ lũy kế có thể sử dụng như sau:

Đơn vị tính: VND

Năm phát sinh	*Có thể chuyển chi phí lãi vay không được trừ đến năm*		*Chi phí lãi vay không được trừ*	*Chi phí lãi vay không được trừ đã chuyển đến ngày 31/12/2024*	*Chi phí lãi vay không được trừ không được chuyển*	*Chi phí lãi vay không được trừ chưa chuyển tại ngày 31/12/2024*
2020	2025	(i)	5.720.538.030	-	-	5.720.538.030
2021	2026	(i)	19.215.194.875	-	-	19.215.194.875
2022	2027	(i)	69.112.643.809	-	-	69.112.643.809
2023	2028	(i)	92.101.047.728	-	-	92.101.047.728
2024	2029	(i)	18.721.970.108	-	-	18.721.970.108
TỔNG CỘNG			**204.871.394.550**	-	-	**204.871.394.550**

(i) Đây là các khoản chi phí lãi vay không được trừ ước tính theo tờ khai thuế của Công ty và các công ty con và chưa được cơ quan thuế quyết toán vào ngày lập báo cáo tài chính hợp nhất này.

Công ty và các công ty con chưa ghi nhận tài sản thuế thu nhập hoãn lại cho các chi phí lãi vay chưa được khấu trừ nêu trên) do không thể dự tính được liệu chi phí lãi vay không được khấu trừ này có thể sẽ được sử dụng trong thời gian cho phép còn lại hay không.

32. NGHIỆP VỤ VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN

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

Bên liên quan	*Mối quan hệ*
Công ty Cổ phần Thương mại Dịch vụ Đầu tư An Phát	Cổ đông lớn
Công ty TNHH Một thành viên SJ Tiến Xuân	Công ty con
Công ty TNHH Sudico Thăng Long	Công ty con
Công ty Cổ phần SJ Dịch vụ	Công ty con
Công ty Cổ phần Sudico Miền Trung	Công ty con
Công ty Cổ phần Sudico Hòa Bình	Công ty con
Công ty Cổ phần Vật liệu Xây dựng và Đầu tư Phát triển Sudico	Công ty con
Công ty Cổ phần Tư vấn Sudico	Công ty con
Công ty Cổ phần Xây dựng Sudico	Công ty liên kết đến ngày 25 tháng 4 năm 2024
Ông Bùi Quang Bách	Chủ tịch HĐQT từ ngày 21 tháng 8 năm 2024
Ông Đỗ Văn Bình	Phó chủ tịch HĐQT từ ngày 21 tháng 8 năm 2024
Ông Nguyễn Phú Cường	Thành viên HĐQT
Bà Chu Thị Thu Hương	Thành viên HĐQT
Ông Phương Xuân Thụy	Thành viên HĐQT từ ngày 21 tháng 8 năm 2024
Ông Đỗ Trọng Quỳnh	Tổng Giám đốc đến ngày 15 tháng 7 năm 2024
Ông Nguyễn Việt Cường	Quyền Tổng Giám đốc từ ngày 15 tháng 7 năm 2024
Ông Nguyễn Trần Dũng	Phó Tổng Giám đốc
Ông Nguyễn Công Chính	Phó Tổng Giám đốc
Ông Trần Như Trung	Phó Tổng Giám đốc
Ông Trần Oanh	Phó Tổng Giám đốc
Ông Nguyễn Đức Diện	Phó Tổng Giám đốc đến ngày 31 tháng 3 năm 2024
Ông Nguyễn Hải Ninh	Giám đốc Tài chính
Ông Nguyễn Minh Sơn	Trưởng ban kiểm toán nội bộ

32. NGHIỆP VỤ VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN (tiếp theo)

Những giao dịch trọng yếu của Công ty với các bên liên quan trong năm hiện hành và năm trước bao gồm:

Đơn vị tính: VND

Bên liên quan	*Mối quan hệ*	*Nội dung nghiệp vụ*	*Năm nay*	*Năm trước*
Trần Anh Đức	Tổng Giám đốc đến ngày 8 tháng 6 năm 2023	Hoàn ứng	-	9.992.000.000
Nguyễn Công Chính	Phó Tổng Giám đốc	Doanh thu chuyển nhượng bất động sản	57.425.423.486	-
		Thu tiền chuyển nhượng bất động sản	53.464.505.316	-
		Tạm ứng	9.172.500.000	77.171.000.000
		Hoàn ứng	5.141.679.927	81.976.000.000
		Hỗ trợ tài chính	18.869.825.406	-
		Hỗ trợ lãi suất	1.882.151.953	-
Ông Nguyễn Việt Cường	Phó Tổng Giám đốc	Hỗ trợ lãi suất	1.521.396.199	-
Ông Nguyễn Văn Ngọc	Phó Tổng Giám đốc	Hoàn ứng	-	1.076.700.000
Ông Nguyễn Minh Sơn	Trưởng ban kiểm toán nội bộ	Thu tiền chuyển nhượng bất động sản	30.583.756.178	-
		Hỗ trợ tài chính	5.096.642.000	-
		Hỗ trợ lãi suất	6.505.724.802	-
Ông Nguyễn Đức Diện	Phó Tổng Giám đốc đến ngày 31 tháng 3 năm 2024	Tạm ứng	944.000.000	272.000.000
		Hoàn ứng	944.000.000	577.000.000

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

Số dư các khoản phải thu, phải trả tại ngày 31 tháng 12 năm 2024 không cần bảo đảm, không có lãi suất và sẽ được thanh toán bằng tiền. Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024, Công ty và các công ty con chưa trích lập bất cứ một khoản dự phòng nợ phải thu khó đòi nào liên quan đến số tiền các bên liên quan còn nợ Công ty và các công ty con (tại ngày 31 tháng 12 năm 2023: 0). Việc đánh giá này được thực hiện cho mỗi năm thông qua việc kiểm tra tình hình tài chính của bên liên quan và thị trường mà bên liên quan đó hoạt động.

Ngày 20 tháng 4 năm 2024, Hội đồng Quản trị Công ty Cổ phần SJ Group đã chấp thuận chủ trương thoái vốn của SJ Group và các Công ty con (Công ty TNHH MTV SJ Tiến Xuân, Công ty TNHH SUDICO Thăng Long) tại Công ty Cổ phần Xây dựng SUDICO với giá chuyển nhượng 10.500 đồng/cổ phần. Giá trị chuyển nhượng là 10,5 tỷ VND.

32. NGHIỆP VỤ VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN (tiếp theo)

Tại ngày kết thúc kỳ kế toán năm, số dư các khoản phải thu và phải trả với các bên liên quan như sau:

Đơn vị tính: VND

Bên liên quan	*Mối quan hệ*	*Nội dung nghiệp vụ*	*Số cuối năm*	*Số đầu năm*
***Phải thu ngắn hạn của khách hàng** (Thuyết minh số 7.1)*				
Ông Nguyễn Phú Cường	Thành viên HĐQT	Phải thu chuyển nhượng bất động sản	2.920.164.637	2.920.164.646
Ông Nguyễn Công Chính	Phó Tổng Giám đốc	Phải thu chuyển nhượng bất động sản	9.434.912.704	-
Ông Nguyễn Việt Cường	Phó Tổng Giám đốc	Doanh thu chuyển nhượng bất động sản	6.916.068.000	6.916.068.000
Ông Nguyễn Minh Sơn	Trưởng ban kiểm toán nội bộ	Doanh thu chuyển nhượng bất động sản	1.956.288.262	-
Công ty Cổ phần Xây dựng Sudico	Công ty liên kết cho đến ngày 25 tháng 4 năm 2024	Cho thuê Ki-ốt	-	131.040.000
			21.227.433.603	**9.967.272.646**
***Phải thu ngắn hạn khác** (Thuyết minh số 9)*				
Nguyễn Công Chính	Phó Tổng Giám đốc	Tạm ứng	4.300.820.073	-
		Hỗ trợ tài chính	18.869.825.406	-
Ông Nguyễn Minh Sơn	Trưởng ban kiểm toán nội bộ	Hỗ trợ tài chính	5.096.642.000	-
			33.408.967.406	**-**
***Phải trả dài hạn khác** (Thuyết minh số 21)*				
Thành viên ban lãnh đạo	Bên liên quan khác	Góp vốn vào dự án Văn La Văn Khê	1.127.000.000	1.127.000.000
			1.127.000.000	**1.127.000.000**

32. NGHIỆP VỤ VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN (tiếp theo)

Các giao dịch với các bên liên quan khác

Thu nhập của các thành viên của Hội đồng Quản trị và Ban Tổng Giám đốc Công ty mẹ:

Đơn vị tính: VND

Tên	*Chức vụ*	*Thu nhập*	
		Năm nay	*Năm trước*
Ông Bùi Quang Bách	Chủ tịch HĐQT từ ngày 21 tháng 8 năm 2024	105.734.694	52.000.000
Ông Đỗ Văn Bình	Phó chủ tịch HĐQT từ ngày 21 tháng 8 năm 2024	831.812.504	927.827.241
Ông Phương Xuân Thụy	Phó chủ tịch HĐQT từ ngày 21 tháng 8 năm 2024	97.000.000	52.000.000
Ông Đỗ Trọng Quỳnh	Tổng Giám đốc đến ngày 15 tháng 7 năm 2024	424.076.512	297.435.559
Ông Nguyễn Việt Cường	Quyền Tổng Giám đốc từ ngày 15 tháng 7 năm 2024	248.135.731	-
Ông Trần Anh Đức	Tổng Giám đốc đến ngày 8 tháng 6 năm 2023	-	376.647.124
Ông Nguyễn Phú Cường	Thành viên HĐQT	561.548.215	603.302.127
Bà Chu Thị Thu Hương	Thành viên HĐQT	97.000.000	126.111.111
Ông Nguyễn Hải Dương	Thành viên HĐQT đến ngày 17 tháng 3 năm 2023	-	236.511.111
Ông Dương Phú Nam	Thành viên HĐQT đến ngày 17 tháng 3 năm 2023	-	74.111.111
Ông Nguyễn Công Chính	Phó Tổng Giám đốc	530.629.987	500.520.655
Ông Nguyễn Trần Dũng	Phó Tổng Giám đốc	528.543.962	500.520.655
Ông Trần Oanh	Phó Tổng Giám đốc	519.973.564	397.554.126
Ông Trần Như Trung	Phó Tổng Giám đốc	436.883.647	65.728.472
Ông Nguyễn Đức Diện	Phó Tổng Giám đốc đến ngày 31 tháng 3 năm 2024	222.669.123	490.330.055
Ông Bùi Khắc Viện	Phó Tổng Giám đốc đến ngày 2 tháng 8 năm 2023	-	338.919.276
Ông Trần Đình Trụ	Phó Tổng Giám đốc đến ngày 22 tháng 3 năm 2023	-	23.499.583
Ông Nguyễn Văn Ngọc	Phó Tổng Giám đốc đến ngày 21 tháng 8 năm 2023	-	355.636.187
Ông Nguyễn Hải Ninh	Giám đốc Tài chính	496.100.689	217.043.734
TỔNG CỘNG		**5.100.108.628**	**5.635.698.127**

Tiền lương và chi phí hoạt động của Ban kiểm soát:

Đơn vị tính: VND

	Năm nay	*Năm trước*
Tiền lương và chi phí hoạt động của Ban kiểm soát	216.000.000	289.999.999

33. LÃI TRÊN CỔ PHIẾU

Công ty sử dụng các thông tin sau để tính lãi cơ bản và lãi suy giảm trên cổ phiếu.

Đơn vị tính: VND

	Năm nay	*Năm trước (Trình bày lại)*
Lợi nhuận sau thuế phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông	268.508.051.562	185.337.121.512
Trích quỹ khen thưởng, phúc lợi (*)	-	(128.162.675)
Lợi nhuận sau thuế phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông sau khi đã điều chỉnh cho các yếu tố suy giảm	**268.508.051.562**	**185.208.958.837**
Bình quân gia quyền của số cổ phiếu phổ thông (không bao gồm cổ phiếu quỹ) để tính lãi cơ bản trên cổ phiếu	113.897.480	113.897.480
Bình quân gia quyền của số cổ phiếu phổ thông (không bao gồm cổ phiếu quỹ) đã điều chỉnh cho các yếu tố suy giảm	**113.897.480**	**113.897.480**
Lãi cơ bản trên cổ phiếu	2.357	1.626
Lãi suy giảm trên cổ phiếu	2.357	1.626

(*) Lợi nhuận dùng để tính lãi trên cổ phiếu cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024 đã được điều chỉnh lại so với số liệu đã trình bày trước đây để phản ánh khoản thực trích quỹ khen thưởng, phúc lợi từ lợi nhuận để lại của năm 2024 của Công ty Cổ phần SJ Dịch vụ theo Nghị quyết số 01/2024/NQ-ĐHĐCĐ ngày 10 tháng 5 năm 2024 của Đại hội đồng cổ đông của công ty con này, tương ứng với 51% phần sở hữu của Công ty mẹ.

Lợi nhuận dùng để tính lãi trên cổ phiếu cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024 chưa được điều chỉnh giảm cho khoản trích quỹ khen thưởng, phúc lợi từ lợi nhuận của năm 2024 do chưa có Nghị quyết Đại hội đồng Cổ đông của Công ty và các công ty con để trích lập quỹ từ nguồn lợi nhuận sau thuế cho năm nay.

Không có các giao dịch cổ phiếu phổ thông hoặc giao dịch cổ phiếu phổ thông tiềm năng nào xảy ra từ ngày kết thúc kỳ kế toán năm đến ngày lập báo cáo tài chính hợp nhất này.

34. CÁC CAM KẾT VÀ CÁC KHOẢN NỢ TIỀM TÀNG

Các cam kết liên quan đến các dự án đầu tư bất động sản

Dự án Khu Đô thị Mỹ Đình – Mễ Trì

- Theo Quyết định số 20/2004/QĐ-UB ngày 19 tháng 2 năm 2004 của Ủy ban Nhân dân Thành phố Hà Nội về việc phê duyệt quy hoạch chi tiết Khu đô thị Mỹ Đình – Mễ Trì và Quyết định số 5577/QĐ-UBND ngày 15 tháng 12 năm 2006 của Ủy ban Nhân dân Thành phố Hà Nội về việc điều chỉnh một số chỉ tiêu về sử dụng đất để xây dựng Khu đô thị Mỹ Đình – Mễ Trì, Công ty và các công ty con có trách nhiệm đầu tư đồng bộ hạ tầng kỹ thuật theo quy hoạch và bàn giao lại 2 lô đất TH1 và TH2 để xây dựng trường tiểu học và trung học. Công ty đã thực hiện tạm thời bàn giao lô đất TH1 cho Trường Trung học Phổ thông Dân lập Marie Curie vào ngày 28 tháng 6 năm 2012. Công ty cũng đã tạm thời bàn giao lô đất TH2 cho Ủy ban Nhân dân Quận Nam Từ Liêm để xây dựng Trường Tiểu học và Trung học Cơ sở Mỹ Đình 1 theo Quyết định số 2066/QĐ-UBND ngày 8 tháng 5 năm 2015 của Ủy ban Nhân dân Thành phố Hà Nội.

- Theo Công văn số 230/UBND-KT của Ủy Ban Nhân dân Thành phố Hà Nội, Công ty được giao thực hiện xây dựng và bán các căn hộ thuộc đơn nguyên 3 của tòa nhà CT9, Khu đô thị Mỹ Đình - Mễ Trì và phần lợi nhuận thu được phải nộp lại ngân sách nhà nước. Công ty đã tạm tính phần lợi nhuận phải nộp lại là 13,08 tỷ VND.

- Theo Quyết định số 20/2004/QĐ-UB ngày 19 tháng 2 năm 2004 của Ủy ban Nhân dân Thành phố Hà Nội về việc phê duyệt quy hoạch chi tiết Khu đô thị Mỹ Đình – Mễ Trì và Quyết định số 5577/QĐ-UBND ngày 15 tháng 12 năm 2006 của Ủy ban Nhân dân Thành phố Hà Nội về việc điều chỉnh một số chỉ tiêu về sử dụng đất để xây dựng Khu đô thị Mỹ Đình – Mễ Trì, Công ty có nghĩa vụ ký hợp đồng thuê đất và thanh toán tiền thuê đất cho diện tích đất sử dụng để xây dựng tòa nhà hỗn hợp HH3 thuộc Khu đô thị Mỹ Đình – Mễ Trì.

  Tuy nhiên, tại ngày 31 tháng 12 năm 2023, Công ty vẫn đang trong quá trình làm việc với Ủy ban Nhân dân Thành phố Hà Nội và chưa quyết toán được (1) số tiền Công ty sẽ nhận bồi hoàn từ việc chuyển giao đất; (2) số lợi nhuận (từ bán căn hộ) phải chuyển lại ngân sách nhà nước; và (3) số tiền thuê đất khu nhà hỗn hợp HH3 kể trên.

Dự án Khu Đô thị mới Nam An Khánh

- Theo Quyết định số 116/QĐ-UBND ngày 5 tháng 1 năm 2017 của Ủy ban Nhân dân thành phố Hà Nội, Công ty phải dành diện tích đất khoảng 4.903 m2 bao gồm đất cơ quan và đất thấp tầng phục vụ việc di chuyển Phân viện Phòng chống vũ khí NBC và Khu gia đình của Bộ Tư lệnh Hóa học.

- Theo Quyết định số 4651/QĐ-UBND ngày 26 tháng 8 năm 2016 của Ủy ban Nhân dân Thành phố Hà Nội về việc phê duyệt quy hoạch và thực hiện dự án đầu tư xây dựng Học viện Chính sách và Phát triển, Công ty đã thực hiện tạm thời bàn giao lại lô đất CQ thuộc Khu đô thị mới Nam An Khánh mở rộng với diện tích 50.876 m2 cho Ủy ban Nhân dân Thành phố Hà Nội để giao cho Học viện Chính sách và Phát triển thực hiện dự án xây dựng Học viện Chính sách và Phát triển theo Quyết định số 136/QĐ-BKHĐT ngày 5 tháng 2 năm 2016 của Bộ Kế hoạch và Đầu tư.

Cam kết đầu tư xây dựng cơ bản

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2024, Công ty và các công ty con có các hợp đồng liên quan đến việc xây dựng phát triển các dự án đầu tư bất động sản ở Khu đô thị mới Nam An Khánh và dự án Mở rộng phía Đông Nam – Khu dân cư Bắc đường Trần Hưng Đạo mở rộng với tổng số tiền là 851,9 tỷ VND (ngày 31 tháng 12 năm 2023: 907,7 tỷ VND).

34. CÁC CAM KẾT VÀ CÁC KHOẢN NỢ TIỀM TÀNG (tiếp theo)

Cam kết cho thuê hoạt động

Công ty và các công ty con hiện đang cho thuê văn phòng, Ki-ốt theo hợp đồng thuê hoạt động. Vào ngày kết thúc kỳ kế toán năm, các khoản tiền thuê tối thiểu trong tương lai theo hợp đồng thuê hoạt động được trình bày như sau:

Đơn vị tính: VND

	Số cuối năm	*Số đầu năm*
Đến 1 năm	5.027.525.537	9.284.240.305
Trên 1 – 5 năm	3.938.911.906	4.194.255.910
TỔNG CỘNG	**8.966.437.443**	**13.478.496.215**

Cam kết thuê hoạt động

Công ty hiện đang thuê văn phòng theo hợp đồng thuê hoạt động. Vào ngày kết thúc kỳ kế toán năm, các khoản tiền thuê tối thiểu phải trả trong tương lai theo hợp đồng thuê hoạt động được trình bày như sau:

Đơn vị tính: VND

	Số cuối năm	*Số đầu năm*
Đến 1 năm	3.888.000.000	3.294.000.000
Từ 1 đến 5 năm	11.340.000.000	15.228.000.000
TỔNG CỘNG	**15.228.000.000**	**18.522.000.000**

35. CÁC SỰ KIỆN PHÁT SINH SAU NGÀY KẾT THÚC KỲ KẾ TOÁN NĂM

Không có sự kiện nào phát sinh sau ngày kết thúc kỳ kế toán năm yêu cầu phải được điều chỉnh hay trình bày trong báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty và các công ty con.

Hà Nội, Việt Nam
Ngày 7 tháng 3 năm 2025

Nguyễn Thị Quỳnh	Trần Việt Dũng	Nguyễn Hải Ninh
Người lập	Kế toán trưởng	Giám đốc Tài chính

BẢN SAO

CÔNG TY CỔ PHẦN SJ GROUP

Digitally signed by CÔNG TY CỔ PHẦN SJ GROUP
DN: c=VN, st=HÀ NỘI, l=Hoài Đức, cn=CÔNG TY CỔ PHẦN SJ GROUP, 0.9.2342.19200300.100.1.1=MST:0101399461
Date: 2025.03.11 15:33:00 +07'00'

Công ty Cổ phần SJ Group

[tên trước đây là Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Đô thị và Khu Công nghiệp Sông Đà]

Báo cáo tài chính riêng

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

Công ty Cổ phần SJ Group
[tên trước đây là Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Đô thị và Khu Công nghiệp Sông Đà]

MỤC LỤC

	Trang
Thông tin chung	1 - 2
Báo cáo của Ban Tổng Giám đốc	3
Báo cáo kiểm toán độc lập	4 - 5
Bảng cân đối kế toán riêng	6 - 8
Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng	9
Báo cáo lưu chuyển tiền tệ riêng	10 - 11
Thuyết minh báo cáo tài chính riêng	12 - 62

Công ty Cổ phần SJ Group
[tên trước đây là Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Đô thị và Khu Công nghiệp Sông Đà]

THÔNG TIN CHUNG

CÔNG TY

Công ty Cổ phần SJ Group ("Công ty"), tên trước đây là Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Đô thị và Khu Công nghiệp Sông Đà, là một công ty cổ phần được thành lập theo Luật Doanh nghiệp của Việt Nam theo Giấy Chứng nhận Đăng ký Doanh nghiệp số 0103002731 do Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Hà Nội cấp ngày 8 tháng 8 năm 2003. Công ty sau đó cũng nhận được các Giấy Chứng nhận Đăng ký Doanh nghiệp sửa đổi với lần gần nhất là lần thứ 13 số 0101399461 cấp ngày 11 tháng 4 năm 2024. Theo Giấy Chứng nhận Đăng ký Doanh nghiệp sửa đổi lần thứ 13 ngày 11 tháng 4 năm 2024, Công ty đã đổi tên từ Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Đô thị và Khu Công nghiệp Sông Đà thành Công ty Cổ phần SJ Group.

Hoạt động chính trong năm hiện tại của Công ty là:

- Kinh doanh bất động sản;
- Kinh doanh các dịch vụ bất động sản; và
- Kinh doanh khai thác các dịch vụ về nhà ở, khu đô thị và khu công nghiệp.

Công ty có trụ sở chính tại ô đất TT2, Khu đô thị mới Nam An Khánh, Xã An Khánh, Huyện Hoài Đức, Thành phố Hà Nội, Việt Nam.

HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

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

Ông Bùi Quang Bách	Chủ tịch kiêm thành viên độc lập	Bổ nhiệm ngày 21 tháng 8 năm 2024
Ông Đỗ Văn Bình	Phó chủ tịch	Bổ nhiệm ngày 21 tháng 8 năm 2024
	Chủ tịch	Miễn nhiệm ngày 21 tháng 8 năm 2024
Ông Phương Xuân Thụy	Phó chủ tịch	Bổ nhiệm ngày 21 tháng 8 năm 2024
Ông Nguyễn Phú Cường	Thành viên	
Bà Chu Thị Thu Hương	Thành viên	

BAN KIỂM SOÁT

Các thành viên Ban kiểm soát trong năm và vào ngày lập báo cáo này như sau:

Bà Lê Thị Thúy	Trưởng ban
Bà Trần Thị Thanh Huyền	Thành viên
Ông Nguyễn Ngọc Thắng	Thành viên

BAN KIỂM TOÁN NỘI BỘ

Thành viên Ban kiểm toán nội bộ trong năm và vào ngày lập báo cáo này như sau:

Ông Nguyễn Minh Sơn	Trưởng ban

BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

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

Ông Nguyễn Việt Cường	Quyền Tổng Giám đốc	Bổ nhiệm ngày 15 tháng 7 năm 2024
Ông Đỗ Trọng Quỳnh	Tổng Giám đốc	Miễn nhiệm ngày 15 tháng 7 năm 2024
Ông Nguyễn Trần Dũng	Phó Tổng Giám đốc	
Ông Nguyễn Công Chính	Phó Tổng Giám đốc	
Ông Trần Như Trung	Phó Tổng Giám đốc	
Ông Trần Oanh	Phó Tổng Giám đốc	
Ông Nguyễn Hải Ninh	Giám đốc Tài chính	
Ông Nguyễn Đức Diện	Phó Tổng Giám đốc	Miễn nhiệm ngày 31 tháng 3 năm 2024

NGƯỜI ĐẠI DIỆN THEO PHÁP LUẬT

Người đại diện theo pháp luật của Công ty từ ngày 1 tháng 1 năm 2024 đến ngày 15 tháng 7 năm 2024 là Ông Đỗ Trọng Quỳnh, và từ ngày 15 tháng 7 năm 2024 đến ngày lập báo cáo này là Ông Nguyễn Việt Cường theo Quyết định số 12/TB-CT-CBTT của Hội đồng Quản trị Công ty ngày 15 tháng 7 năm 2024.

Ông Nguyễn Hải Ninh, Giám đốc Tài chính Công ty, được Ông Nguyễn Việt Cường ủy quyền ký báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024 của Công ty theo Giấy Ủy quyền số 117/GUQ-CT-TCKT ngày 29 tháng 8 năm 2024.

KIỂM TOÁN VIÊN

Công ty Trách nhiệm Hữu hạn Ernst & Young Việt Nam là công ty kiểm toán cho Công ty.

Công ty Cổ phần SJ Group
[tên trước đây là Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Đô thị và Khu Công nghiệp Sông Đà]

BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Ban Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần SJ Group, tên trước đây là Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Đô thị và Khu Công nghiệp Sông Đà ("Công ty"), trình bày báo cáo này và báo cáo tài chính riêng của Công ty cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024.

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

Ban Tổng Giám đốc chịu trách nhiệm đảm bảo báo cáo tài chính riêng cho từng năm tài chính phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính riêng, kết quả hoạt động kinh doanh riêng và tình hình lưu chuyển tiền tệ riêng của Công ty trong năm. Trong quá trình lập báo cáo tài chính riêng này, Ban Tổng Giám đốc cần phải:

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

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

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

CÔNG BỐ CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

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

Công ty có các công ty con như được trình bày trong báo cáo tài chính riêng. Công ty đã lập báo cáo tài chính riêng này nhằm đáp ứng các yêu cầu về công bố thông tin quy định tại Thông tư số 96/2020/TT-BTC – Hướng dẫn công bố thông tin trên thị trường chứng khoán. Cũng theo quy định tại Thông tư này, Công ty đã lập báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty và các công ty con cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024 (xem Ngày 7 tháng 3 năm 2025).

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

CÔNG THỰC BẢN SAO ĐÚNG VỚI BẢN CHÍNH
NGÀY 7 - 03 - 2025
Số chứng thực 54869 - - 01 SCT/BS.

Thay mặt Ban Tổng Giám đốc:

M.S.D.N: 0101399461 - C.T.C.P - CÔNG TY CỔ PHẦN SJ GROUP - T. HÀ NỘI

Nguyễn Hải Ninh
Giám đốc Tài chính

Hà Nội, Việt Nam

Ngày 7 tháng 3 năm 2025

S.Đ.K.H.Đ.T.P - C.T.H.D - VĂN PHÒNG CÔNG CHỨNG NGUYỄN HUỆ - P. Ô CHỢ DỪA - T.P HÀ NỘI

CÔNG CHỨNG VIÊN
Nguyễn Đức Tuấn

Ernst & Young Vietnam Limited
20th Floor, Bitexco Financial Tower
2 Hai Trieu Street, District 1
Ho Chi Minh City, S.R. of Vietnam

Tel: +84 28 3824 5252
Fax: +84 28 3824 5250
ey.com

Building a better working world

Số tham chiếu: 11448693/68618899

BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP

Kính gửi: Các cổ đông của Công ty Cổ phần SJ Group

Chúng tôi đã kiểm toán báo cáo tài chính riêng kèm theo của Công ty Cổ phần SJ Group, tên trước đây là Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Đô thị và Khu Công nghiệp Sông Đà ("Công ty") được lập ngày 7 tháng 3 năm 2025 và được trình bày từ trang 6 đến trang 60, bao gồm bảng cân đối kế toán riêng vào ngày 31 tháng 12 năm 2024, báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng và báo cáo lưu chuyển tiền tệ riêng cho năm tài chính kết thúc cùng ngày và các thuyết minh báo cáo tài chính riêng kèm theo.

Trách nhiệm của Ban Tổng Giám đốc

Ban Tổng Giám đốc Công ty chịu trách nhiệm về việc lập và trình bày trung thực và hợp lý báo cáo tài chính riêng của Công ty theo các Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính riêng và chịu trách nhiệm về kiểm soát nội bộ mà Ban Tổng Giám đốc Công ty xác định là cần thiết để đảm bảo việc lập và trình bày báo cáo tài chính riêng 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 riêng 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 riêng của 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 riêng. 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 riêng 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 Công ty liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính riêng 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 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 Công ty cũng như đánh giá việc trình bày tổng thể báo cáo tài chính riêng.

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

A member firm of Ernst & Young Global Limited

EY
Building a better working world

Ý kiến của Kiểm toán viên

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

Công ty Trách nhiệm Hữu hạn Ernst & Young Việt Nam

Phùng Mạnh Phú
Phó Tổng Giám đốc
Số Giấy CNĐKHN kiểm toán: 2598-2023-004-1

Ngô Thị Phương Nhung
Kiểm toán viên
Số Giấy CNĐKHN kiểm toán: 3069-2024-004-1

Hà Nội, Việt Nam

Ngày 7 tháng 3 năm 2025

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG
ngày 31 tháng 12 năm 2024

Đơn vị tính: VND

Mã số	*TÀI SẢN*	*Thuyết minh*	*Số cuối năm*	*Số đầu năm*
100	**A. TÀI SẢN NGẮN HẠN**		**4.951.363.897.398**	**4.603.109.897.632**
110	***I. Tiền và các khoản tương đương tiền***	***5***	***105.237.632.751***	***39.170.625.982***
111	1. Tiền		96.319.730.751	31.399.575.982
112	2. Các khoản tương đương tiền		8.917.902.000	7.771.050.000
120	***II. Đầu tư tài chính ngắn hạn***	***6***	***6.828.600.000***	***5.127.170.000***
121	1. Chứng khoán kinh doanh		17.817.000.000	17.817.000.000
122	2. Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh		(10.988.400.000)	(12.689.830.000)
130	***III. Các khoản phải thu ngắn hạn***		***672.960.018.456***	***431.732.200.998***
131	1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	7.1	206.270.884.492	161.696.295.211
132	2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	7.2	40.045.043.694	32.711.693.774
135	3. Phải thu về cho vay ngắn hạn	8	8.574.508.000	8.574.508.000
136	4. Phải thu ngắn hạn khác	9	515.274.991.160	298.573.331.998
137	5. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	10	(97.205.408.890)	(69.823.627.985)
140	***IV. Hàng tồn kho***	***11***	***4.147.693.784.087***	***4.109.551.086.181***
141	1. Hàng tồn kho		4.147.693.784.087	4.109.551.086.181
150	***V. Tài sản ngắn hạn khác***		***18.643.862.104***	***17.528.814.471***
151	1. Chi phí trả trước ngắn hạn	12	17.749.648.595	16.652.266.511
152	2. Thuế GTGT được khấu trừ	19	894.213.509	876.547.960

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG (tiếp theo)
ngày 31 tháng 12 năm 2024

Đơn vị tính: VND

Mã số	*TÀI SẢN*	*Thuyết minh*	*Số cuối năm*	*Số đầu năm*
200	**B. TÀI SẢN DÀI HẠN**		**3.362.043.696.807**	**3.313.436.998.324**
210	***I. Các khoản phải thu dài hạn***		***134.242.355.975***	***134.242.355.975***
212	1. Trả trước cho người bán dài hạn	7.2	49.982.867.975	49.982.867.975
215	2. Phải thu về cho vay dài hạn	8	17.188.888.000	17.188.888.000
216	3. Phải thu dài hạn khác	9	67.070.600.000	67.070.600.000
220	***II. Tài sản cố định***		***217.923.326.403***	***225.533.247.235***
221	1. Tài sản cố định hữu hình	13	217.923.326.403	225.533.247.235
222	Nguyên giá		306.443.123.146	310.935.857.133
223	Giá trị khấu hao lũy kế		(88.519.796.743)	(85.402.609.898)
227	2. Tài sản cố định vô hình		-	-
228	Nguyên giá		53.180.000	53.180.000
229	Giá trị hao mòn lũy kế		(53.180.000)	(53.180.000)
230	***III. Bất động sản đầu tư***	***14***	***4.431.310.670***	***5.064.624.458***
231	1. Nguyên giá		15.832.845.014	15.832.845.014
232	2. Giá trị hao mòn lũy kế		(11.401.534.344)	(10.768.220.556)
240	***IV. Tài sản dở dang dài hạn***	***16***	***2.087.743.253.097***	***2.075.115.044.022***
241	1. Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang dài hạn	16.1	2.074.656.393.134	2.063.570.008.758
242	2. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	16.2	13.086.859.963	11.545.035.264
250	***V. Đầu tư tài chính dài hạn***	***17***	***896.676.950.912***	***857.711.562.769***
251	1. Đầu tư vào công ty con	17.1	953.371.600.000	917.259.300.000
252	2. Đầu tư vào công ty liên kết	17.2	-	7.800.000.000
253	3. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	17.3	58.243.068.750	58.243.068.750
254	4. Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn	17	(114.935.717.838)	(125.590.805.981)
260	***VI. Tài sản dài hạn khác***		***21.024.399.750***	***15.770.163.865***
261	1. Chi phí trả trước dài hạn	12	13.096.577.467	13.753.218.364
262	2. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	31.3	7.927.822.283	2.016.945.501
270	**TỔNG CỘNG TÀI SẢN**		**8.313.407.494.205**	**7.916.546.895.956**

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG (tiếp theo)
ngày 31 tháng 12 năm 2024

Đơn vị tính: VND

Mã số	*NGUỒN VỐN*	*Thuyết minh*	*Số cuối năm*	*Số đầu năm*
300	**C. NỢ PHẢI TRẢ**		**5.328.314.160.031**	**5.215.014.223.789**
310	***I. Nợ ngắn hạn***		***2.195.872.266.628***	***3.021.130.870.794***
311	1. Phải trả người bán ngắn hạn	18.1	101.210.459.629	129.607.226.797
312	2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	18.2	652.692.451.423	489.398.276
313	3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	19	178.493.695.426	79.979.069.891
314	4. Phải trả người lao động		4.848.756.584	5.870.089.997
315	5. Chi phí phải trả ngắn hạn	20	655.719.499.869	1.181.041.578.950
319	6. Phải trả ngắn hạn khác	21	370.137.772.909	1.517.395.695.497
320	7. Vay ngắn hạn	22	163.380.000.000	37.095.000.000
322	8. Quỹ khen thưởng, phúc lợi	23	69.389.630.788	69.652.232.386
330	***II. Nợ dài hạn***		***3.132.441.893.403***	***2.193.883.352.995***
332	1. Người mua trả tiền trước dài hạn	18.2	193.208.327.754	193.208.327.754
333	2. Chi phí phải trả dài hạn	20	3.205.579.520	2.958.996.480
337	3. Phải trả dài hạn khác	21	2.527.705.531.536	1.440.870.680.136
338	4. Vay dài hạn	22	408.046.870.000	556.426.870.000
342	5. Dự phòng phải trả dài hạn		275.584.593	418.478.625
400	**D. VỐN CHỦ SỞ HỮU**		**2.985.093.334.174**	**2.701.532.672.167**
410	***I. Vốn chủ sở hữu***	***24***	***2.985.093.334.174***	***2.701.532.672.167***
411	1. Vốn cổ phần đã phát hành		1.148.555.400.000	1.148.555.400.000
411a	- *Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết*		*1.148.555.400.000*	*1.148.555.400.000*
412	2. Thặng dư vốn cổ phần		218.799.446.787	218.799.446.787
415	3. Cổ phiếu quỹ		(61.161.904.650)	(61.161.904.650)
418	4. Quỹ đầu tư phát triển		745.860.594.064	745.860.594.064
420	5. Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu		7.523.041.519	7.523.041.519
421	6. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối		925.516.756.454	641.956.094.447
421a	- *Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối đến cuối năm trước*		*641.956.094.447*	*439.815.318.800*
421b	- *Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối năm nay*		*283.560.662.007*	*202.140.775.647*
440	**TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN**		**8.313.407.494.205**	**7.916.546.895.956**

Hà Nội, Việt Nam
Ngày 7 tháng 3 năm 2025

Nguyễn Thị Quỳnh	Trần Việt Dũng	Nguyễn Hải Ninh
Người lập	Kế toán trưởng	Giám đốc Tài chính

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH RIÊNG
cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024

Đơn vị tính: VND

Mã số	*CHỈ TIÊU*	*Thuyết minh*	*Năm nay*	*Năm trước*
01	1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	25.1	596.766.426.295	372.124.795.790
02	2. Các khoản giảm trừ doanh thu	25.1	-	-
10	3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	25.1	596.766.426.295	372.124.795.790
11	4. Giá vốn hàng bán và dịch vụ cung cấp	26	(170.024.545.045)	(193.405.043.482)
20	5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ		426.741.881.250	178.719.752.308
21	6. Doanh thu hoạt động tài chính	25.2	2.544.230.695	52.297.988.061
22	7. Chi phí tài chính	27	11.659.778.417	49.888.705.751
23	*Trong đó: Chi phí lãi vay*		*(696.739.726)*	*(472.898.630)*
25	8. Chi phí bán hàng		(2.248.077.257)	(2.386.682.829)
26	9. Chi phí quản lý doanh nghiệp	28	(57.691.268.132)	(29.022.128.857)
30	10. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh		381.006.544.973	249.497.634.434
31	11. Thu nhập khác	29	867.663.637	6.089.210.143
32	12. Chi phí khác	29	(16.331.573.099)	(3.578.177.007)
40	13. (Lỗ)/lợi nhuận khác	29	(15.463.909.462)	2.511.033.136
50	14. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế		365.542.635.511	252.008.667.570
51	15. Chi phí thuế TNDN hiện hành	31.1	(88.503.428.452)	(49.111.146.725)
52	16. Thu nhập/(chi phí) thuế TNDN hoãn lại	31.3	6.521.454.948	(756.745.198)
60	17. Lợi nhuận sau thuế TNDN		283.560.662.007	202.140.775.647

Hà Nội, Việt Nam
Ngày 7 tháng 3 năm 2025

Nguyễn Thị Quỳnh	Trần Việt Dũng	Nguyễn Hải Ninh
Người lập	Kế toán trưởng	Giám đốc Tài chính

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ RIÊNG
cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024

Đơn vị tính: VND

Mã số	*CHỈ TIÊU*	*Thuyết minh*	*Năm nay*	*Năm trước*
	I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH			
01	**Lợi nhuận trước thuế**		**365.542.635.511**	**252.008.667.570**
	Điều chỉnh cho các khoản:			
02	Khấu hao tài sản cố định và bất động sản đầu tư		7.410.964.324	6.676.753.164
03	Các khoản dự phòng/(hoàn nhập dự phòng)		15.025.262.762	(50.361.604.381)
05	Lãi từ hoạt động đầu tư		(2.880.594.332)	(52.297.988.061)
06	Chi phí lãi vay	27	696.739.726	472.898.630
08	**Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động**		**385.795.007.991**	**156.498.726.922**
09	Tăng các khoản phải thu		(197.579.685.746)	(69.694.612.747)
10	Tăng hàng tồn kho		(48.396.811.986)	(503.001.122.886)
11	Tăng/(giảm) các khoản phải trả		872.187.309.174	(314.950.473.822)
12	Tăng chi phí trả trước		(440.741.187)	(2.486.083.666)
14	Tiền lãi vay đã trả		(690.873.679.156)	(13.564.270.341)
15	Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	19	(44.097.498.322)	(42.251.022.686)
17	Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh		(405.495.632)	(1.671.055.543)
20	**Lưu chuyển tiền thuần sử dụng vào hoạt động kinh doanh**		**276.188.405.136**	**(791.119.914.769)**
	II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ			
21	Tiền chi để mua sắm, xây dựng tài sản cố định (TSCĐ) và các tài sản dài hạn khác		(1.541.824.699)	(2.294.843.335)
22	Tiền thu do thanh lý, nhượng bán TSCĐ và các tài sản dài hạn khác		336.363.637	-
23	Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác		-	(6.000.000.000)
25	Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác		(106.549.300.000)	(192.000.000.000)
26	Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác		8.190.000.000	160.000.000.000
27	Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia		2.154.230.695	1.529.945.677
30	**Lưu chuyển tiền thuần sử dụng vào hoạt động đầu tư**		**(97.410.530.367)**	**(38.764.897.658)**

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ RIÊNG (tiếp theo)
cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024

Đơn vị tính: VND

Mã số	*CHỈ TIÊU*	*Thuyết minh*	*Năm nay*	*Năm trước*
	III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH			
33	Tiền thu từ đi vay và hợp tác kinh doanh		1.339.320.000.000	1.639.521.870.000
34	Tiền trả nợ gốc vay và hợp tác kinh doanh		(1.239.092.910.000)	(792.002.090.000)
36	Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu		(212.937.958.000)	-
40	**Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính**		**(112.710.868.000)**	**847.519.780.000**
50	**Lưu chuyển tiền thuần trong năm**		**66.067.006.769**	**17.634.967.573**
60	**Tiền và tương đương tiền đầu năm**		**39.170.625.982**	**21.535.658.409**
70	**Tiền và tương đương tiền cuối năm**	**5**	**105.237.632.751**	**39.170.625.982**

Hà Nội, Việt Nam

Ngày 7 tháng 3 năm 2025

Nguyễn Thị Quỳnh	Trần Việt Dũng	Nguyễn Hải Ninh
Người lập	Kế toán trưởng	Giám đốc Tài chính

1. THÔNG TIN VỀ CÔNG TY

Công ty Cổ phần SJ Group ("Công ty"), tên trước đây là Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Đô thị và Khu Công nghiệp Sông Đà, là một công ty cổ phần được thành lập theo Luật Doanh nghiệp của Việt Nam theo Giấy Chứng nhận Đăng ký Doanh nghiệp số 0103002731 do Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Hà Nội cấp vào ngày 8 tháng 8 năm 2003. Công ty sau đó cũng nhận được các Giấy Chứng nhận Đăng ký Doanh nghiệp sửa đổi với lần gần nhất là lần thứ 13 số 0101399461 cấp ngày 11 tháng 4 năm 2024. Theo Giấy Chứng nhận Đăng ký Doanh nghiệp sửa đổi lần thứ 13 ngày 11 tháng 4 năm 2024, Công ty đã đổi tên từ Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Đô thị và Khu Công nghiệp Sông Đà thành Công ty Cổ phần SJ Group.

Hoạt động chính trong năm hiện tại của Công ty là:

- Kinh doanh bất động sản;
- Kinh doanh các dịch vụ bất động sản; và
- Kinh doanh khai thác các dịch vụ về nhà ở, khu đô thị và khu công nghiệp.

Chu kỳ sản xuất kinh doanh bình quân của hoạt động chuyển nhượng bất động sản của Công ty bắt đầu từ thời điểm xin giấy phép đầu tư, thực hiện giải phóng mặt bằng, xây dựng cơ bản cho đến thời điểm hoàn thiện. Do vậy, chu kỳ sản xuất kinh doanh của Công ty có thể kéo dài trên 12 tháng.

Chu kỳ sản xuất, kinh doanh của các hoạt động khác của Công ty thông thường là trong vòng 12 tháng.

Công ty có trụ sở chính tại ô đất TT2, Khu đô thị mới Nam An Khánh, Xã An Khánh, Huyện Hoài Đức, Thành phố Hà Nội, Việt Nam.

Số lượng nhân viên của Công ty tại ngày 31 tháng 12 năm 2024 là: 130 (ngày 31 tháng 12 năm 2023: 147).

Tính chất mùa vụ của hoạt động ảnh hưởng đến báo cáo

Do đặc tính của ngành kinh doanh bất động sản, doanh thu chuyển nhượng bất động sản phụ thuộc vào tình trạng hoàn thành của các dự án bất động sản và tình hình thị trường tại các thời điểm các dự án được chào bán. Mặt khác, doanh thu cho thuê và cung cấp dịch vụ quản lý bất động sản dự kiến sẽ ổn định trong suốt cả năm trừ khi Công ty đưa các sản phẩm đầu tư mới vào thị trường.

1. THÔNG TIN VỀ CÔNG TY (tiếp theo)

Cơ cấu tổ chức

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2024, Công ty có 5 chi nhánh hạch toán phụ thuộc (tại ngày 31 tháng 12 năm 2023: 5 chi nhánh hạch toán phụ thuộc). Chi tiết như sau:

Tên	*Địa chỉ*
Chi nhánh An Khánh - Công ty Cổ phần SJ Group	Khu đô thị mới Nam An Khánh, Xã An Khánh, Huyện Hoài Đức, Thành phố Hà Nội
Chi nhánh Quảng Ninh - Công ty Cổ phần SJ Group	Số nhà 801, tổ 5, khu 9, Đường Nguyễn Văn Cừ, Phường Hồng Hải, Thành phố Hạ Long, Tỉnh Quảng Ninh
Chi nhánh Đà Nẵng - Công ty Cổ phần SJ Group	Tầng 12, Tòa nhà Ngân hàng Phát triển Việt Nam khu vực Quảng Nam – Đà Nẵng, 74 Quang Trung, Phường Thạch Thang, Quận Hải Châu, Thành phố Đà Nẵng
Sàn giao dịch bất động sản SJ Group - Chi nhánh Công ty Cổ phần SJ Group	Tòa nhà Sudico, Đường Mễ Trì, Phường Mỹ Đình 1, Quận Nam Từ Liêm, Thành phố Hà Nội
Ban quản lý dự án Văn La thuộc Công ty Cổ phần SJ Group	Lô TT2-13, dự án khu nhà ở Văn La, Phường Phú La, Quận Hà Đông, Thành phố Hà Nội

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2024, Công ty có 7 công ty con (tại ngày 31 tháng 12 năm 2023: 7 công ty con) với thông tin chi tiết như sau:

STT	*Tên công ty*	*Quyền biểu quyết của Công ty*	*Tỷ lệ lợi ích của Công ty*	*Trụ sở chính*	*Hoạt động chính*
1	Công ty TNHH Một thành viên SJ Tiến Xuân	100%	100%	Khu đất Dịch Vụ 1-2, ngõ 323, đường Trần Hưng Đạo, xã Sủ Ngòi, thành phố Hòa Bình, tỉnh Hòa Bình, Việt Nam	Kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, chủ sử dụng hoặc đi thuê; cung cấp dịch vụ hoạt động thể thao, vui chơi và giải trí của các cơ sở thể thao, các công viên vui chơi và các công viên theo chủ đề.
2	Công ty TNHH Sudico Thăng Long	99,97%	99,97%	Khu Đô thị mới Nam An Khánh, xã An Khánh, huyện Hoài Đức, thành phố Hà Nội, Việt Nam	Tư vấn quản lý; tư vấn đầu tư; kinh doanh bất động sản; tư vấn, quảng cáo và quản lý bất động sản và các hoạt động khác.
3	Công ty Cổ phần SJ Dịch vụ	51%	51%	Tầng M3, tòa nhà CT1, khu đô thị Mỹ Đình, phường Mỹ Đình 1, quận Nam Từ Liêm, thành phố Hà Nội, Việt Nam	Kinh doanh các dịch vụ bất động sản; Kinh doanh khai thác các dịch vụ về nhà ở, khu đô thị và khu công nghiệp.
4	Công ty Cổ phần Sudico Miền Trung (*)	100%	100%	Tầng 2, tòa nhà 12 Hồ Xuân Hương, phường Mỹ An, quận Ngũ Hành Sơn, thành phố Đà Nẵng, Việt Nam	Tư vấn đầu tư, lập, thẩm định và thực hiện các dự án đầu tư xây dựng; kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, chủ sử dụng hoặc đi thuê.

1. THÔNG TIN VỀ CÔNG TY (tiếp theo)

Cơ cấu tổ chức (tiếp theo)

STT	Tên công ty	Quyền biểu quyết của Công ty	Tỷ lệ lợi ích của Công ty	Trụ sở chính	Hoạt động chính
5	Công ty Cổ phần Sudico Hòa Bình	96,4%	96,4%	Khu đất Dịch Vụ 1-2, ngõ 323, đường Trần Hưng Đạo, xã Sủ Ngòi, thành phố Hòa Bình, tỉnh Hòa Bình, Việt Nam	Kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, chủ sử dụng hoặc đi thuê; kinh doanh khu nhà ở, khu đô thị, khu công nghiệp; kinh doanh khai thác dịch vụ nhà ở, khu đô thị và khu công nghiệp; đầu tư tạo lập nhà, công trình để bán và cho thuê; đầu tư cải tạo đất và đầu tư các công trình đất đã có hạ tầng; dịch vụ bất động sản.
6	Công ty Cổ phần Vật liệu Xây dựng và Đầu tư Phát triển Sudico	71%	71%	Tòa nhà CT1, khối 25 tầng, khu đô thị Mỹ Đình – Mễ Trì, phường Mỹ Đình 1, quận Nam Từ Liêm, thành phố Hà Nội, Việt Nam	Sản xuất vật liệu xây dựng từ gạch, cát, xi măng, thạch cao; bán buôn, bán lẻ gạch bê tông khí chưng áp, vật liệu xây dựng, thiết bị nội thất; bán buôn máy, thiết bị và phụ tùng máy.
7	Công ty Cổ phần Tư vấn Sudico	57,84%	57,84%	Tầng 1, đơn nguyên 1, tòa nhà CT1, khu đô thị Mỹ Đình – Mễ Trì, phường Mỹ Đình 1, quận Nam Từ Liêm, thành phố Hà Nội, Việt Nam	Tư vấn thiết kế dự án, tư vấn thẩm định dự án, tư vấn lập báo cáo, tư vấn giám sát thi công, tư vấn quản lý dự án.

(*) Công ty Cổ phần Sudico Miền Trung đang trong quá trình giải thể theo Quyết định số 131/QĐ-CT-HĐQT của Hội đồng Quản trị ngày 20 tháng 11 năm 2012.

2. CƠ SỞ TRÌNH BÀY

2.1 *Mục đích lập báo cáo tài chính riêng*

Công ty có các công ty con như được trình bày tại Thuyết minh số 1 và Thuyết minh số 17. Công ty đã lập báo cáo tài chính riêng này nhằm đáp ứng các yêu cầu về công bố thông tin quy định tại Thông tư số 96/2020/TT-BTC – Hướng dẫn về việc công bố thông tin trên thị trường chứng khoán. Cũng theo quy định tại Thông tư này, Công ty đã lập báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty và các công ty con cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024 đề Ngày 7 tháng 3 năm 2025.

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

2. CƠ SỞ TRÌNH BÀY (tiếp theo)

2.2 *Cơ sở lập báo cáo tài chính riêng của Công ty*

Báo cáo tài chính riêng của Công ty được lập trên cơ sở tổng hợp báo cáo tài chính của văn phòng Công ty và các đơn vị trực thuộc. Báo cáo tài chính của các đơn vị trực thuộc được lập cùng kỳ với báo cáo tài chính của văn phòng Công ty và sử dụng các chính sách kế toán một cách thống nhất.

Các chỉ tiêu của báo cáo tài chính riêng được thực hiện bằng cách hợp cộng các chỉ tiêu tương ứng của tất cả báo cáo tài chính của văn phòng Công ty và các đơn vị trực thuộc.

Các giao dịch đầu tư vốn, cung cấp hàng hóa, dịch vụ, sản phẩm, thu hộ, chi hộ,... giữa văn phòng Công ty với các đơn vị trực thuộc hoặc giữa các đơn vị trực thuộc với nhau được cấn trừ vào chỉ tiêu tương ứng trên báo cáo tài chính riêng.

2.3 *Chuẩn mực và Chế độ kế toán áp dụng*

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

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

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

2.4 *Hình thức sổ kế toán áp dụng*

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

2.5 *Kỳ kế toán năm*

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

2.6 *Đơn vị tiền tệ trong kế toán*

Báo cáo tài chính riêng được lập bằng đơn vị tiền tệ trong kế toán của Công ty là VND.

3. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU

3.1 Tiền và các khoản tương đương tiền

Tiền và các khoản tương đương tiền bao gồm tiền mặt tại quỹ, tiền gửi ngân hàng và các khoản đầu tư ngắn hạn có thời hạn gốc không quá ba tháng, có tính thanh khoản cao, có khả năng chuyển đổi dễ dàng thành các lượng tiền xác định và không có nhiều rủi ro trong chuyển đổi thành tiền.

3.2 Hàng tồn kho

Hàng hóa bất động sản

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

Giá thành của hàng hóa bất động sản bao gồm:

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

Giá trị thuần có thể thực hiện được là giá bán ước tính của hàng tồn kho trong điều kiện kinh doanh bình thường, dựa trên giá thị trường tại ngày kết thúc kỳ kế toán và trừ chi phí ước tính để hoàn thành và chi phí bán hàng ước tính.

Giá vốn của bất động sản đã bán được ghi nhận trên báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng theo phương pháp tính theo giá đích danh.

Dự phòng giảm giá hàng tồn kho

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

Số tăng hoặc giảm khoản dự phòng giảm giá hàng tồn kho được hạch toán vào giá vốn hàng bán trên báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng. Khi hàng tồn kho bị hủy bỏ do hết hạn sử dụng, mất phẩm chất, hư hỏng, không còn giá trị sử dụng, các khoản chênh lệch phát sinh giữa số dự phòng giảm giá hàng tồn kho đã trích lập và giá gốc hàng tồn kho được hạch toán vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng.

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

3.3 Các khoản phải thu

Các khoản phải thu được trình bày trên bảng cân đối kế toán riêng theo giá trị ghi sổ các khoản phải thu từ khách hàng và phải thu khác sau khi cấn trừ các khoản dự phòng được lập cho các khoản phải thu khó đòi.

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

3.4 Tài sản cố định hữu hình

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

Nguyên giá tài sản cố định hữu hình bao gồm giá mua và những chi phí có liên quan trực tiếp đến việc đưa tài sản vào sẵn sàng hoạt động như dự kiến và chi phí để tháo dỡ, di dời tài sản và khôi phục hiện trường tại địa điểm đặt tài sản, nếu có.

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

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

3.5 Thuê tài sản

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

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

Trong trường hợp Công ty là bên đi thuê

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

Trong trường hợp Công ty là bên cho thuê

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

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

3.7 *Bất động sản đầu tư* (tiếp theo)

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

3.8 *Chi phí đi vay*

Chi phí đi vay bao gồm lãi tiền vay và các chi phí khác phát sinh liên quan trực tiếp đến các khoản vay của Công ty.

Chi phí đi vay được hạch toán như chi phí phát sinh trong năm ngoại trừ các khoản được vốn hóa theo nội dung của đoạn tiếp theo.

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

3.9 *Chi phí trả trước*

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

3.10 *Các khoản đầu tư*

Đầu tư vào công ty con

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

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

Đầu tư vào các công ty liên kết

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

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

Chứng khoán kinh doanh và đầu tư góp vốn vào đơn vị khác

Chứng khoán kinh doanh và đầu tư góp vốn vào đơn vị khác được ghi nhận theo giá gốc.

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

3.10 Các khoản đầu tư (tiếp theo)

Dự phòng giảm giá trị các khoản đầu tư

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

3.11 Các khoản phải trả và chi phí trích trước

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

3.12 Các khoản dự phòng

Trợ cấp thôi việc phải trả

Trợ cấp thôi việc cho nhân viên được trích trước vào cuối mỗi kỳ báo cáo cho người lao động đã làm việc thường xuyên từ đủ 12 tháng trở lên tại Công ty. Mức trích lập được tính bằng một nửa tháng lương cho mỗi năm làm việc đủ điều kiện hưởng trợ cấp thôi việc theo Luật lao động và các văn bản hướng dẫn có liên quan. Mức lương bình quân tháng dùng để tính trợ cấp thôi việc sẽ được điều chỉnh vào cuối mỗi kỳ báo cáo theo mức lương bình quân của sáu tháng gần nhất tính đến thời điểm lập báo cáo. Tăng hoặc giảm trong khoản trích trước này ngoại trừ phần thanh toán thực tế cho người lao động sẽ được ghi nhận vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng.

Khoản trợ cấp thôi việc trích trước này được sử dụng để trả trợ cấp thôi việc cho người lao động khi chấm dứt hợp đồng lao động theo Điều 46 của Bộ luật Lao động.

Dự phòng chung

Công ty ghi nhận dự phòng khi có nghĩa vụ nợ hiện tại (nghĩa vụ pháp lý hoặc nghĩa vụ liên đới) là kết quả của một sự kiện đã xảy ra trong quá khứ. Việc thanh toán nghĩa vụ nợ này có thể sẽ dẫn đến sự giảm sút về những lợi ích kinh tế và Công ty có thể đưa ra được một ước tính đáng tin cậy về giá trị của nghĩa vụ nợ đó.

Khi Công ty cho rằng một phần hoặc toàn bộ chi phí để thanh toán một khoản dự phòng sẽ được hoàn lại bởi một bên thứ ba, ví dụ như thông qua hợp đồng bảo hiểm, khoản bồi hoàn này chỉ được ghi nhận là một tài sản riêng biệt khi việc nhận được bồi hoàn là gần như chắc chắn. Chi phí liên quan đến các khoản dự phòng được hạch toán vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng sau khi đã trừ đi các khoản bồi hoàn.

Nếu ảnh hưởng về giá trị thời gian của tiền là trọng yếu thì giá trị của một khoản dự phòng cần được chiết khấu về giá trị hiện tại sử dụng tỷ lệ chiết khấu là tỷ lệ trước thuế và phản ánh rõ những rủi ro cụ thể của khoản nợ đó. Khi giá trị của khoản dự phòng được chiết khấu, phần tăng lên theo thời gian của khoản dự phòng được ghi nhận là chi phí tài chính.

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

3.13 Vốn góp của chủ sở hữu

Cổ phiếu phổ thông

Cổ phiếu phổ thông được ghi nhận theo giá phát hành trừ đi các chi phí phát sinh liên quan trực tiếp đến việc phát hành cổ phiếu, sau khi trừ đi các ảnh hưởng thuế. Các chi phí này được ghi nhận là một khoản khấu trừ từ thặng dư vốn cổ phần.

Thặng dư vốn cổ phần

Thặng dư vốn cổ phần phản ánh khoản chênh lệch giữa mệnh giá và giá phát hành cổ phiếu trừ đi chi phí phát hành cổ phiếu thực tế phát sinh.

Cổ phiếu quỹ

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

3.14 Phân chia lợi nhuận

Lợi nhuận thuần sau thuế thu nhập doanh nghiệp có thể được chia cho các cổ đông sau khi được đại hội đồng cổ đông phê duyệt và sau khi đã trích lập các quỹ dự phòng theo Điều lệ của Công ty và các quy định của pháp luật Việt Nam.

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

Quỹ đầu tư phát triển

Quỹ này được trích lập nhằm phục vụ việc mở rộng hoạt động hoặc đầu tư chiều sâu của Công ty.

Quỹ khen thưởng, phúc lợi

Quỹ này được trích lập để khen thưởng, khuyến khích vật chất, đem lại lợi ích chung và nâng cao phúc lợi cho công nhân viên, và được trình bày như một khoản phải trả trên bảng cân đối kế toán riêng.

3.15 Ghi nhận doanh thu

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

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

3.15 Ghi nhận doanh thu (tiếp theo)

Doanh thu từ chuyển nhượng bất động sản

Doanh thu được ghi nhận khi bên bán đã chuyển giao cho bên mua phần lớn các rủi ro và lợi ích gắn liền với quyền sở hữu bất động sản, thông thường là trùng với việc chuyển giao bất động sản, và khả năng thu hồi giá chuyển nhượng bất động sản được đảm bảo một cách hợp lý.

Nếu một giao dịch không đáp ứng được điều kiện ghi nhận doanh thu nói trên, các khoản thanh toán theo tiến độ nhận được từ khách hàng được ghi nhận vào khoản mục người mua trả tiền trước trên bảng cân đối kế toán riêng đến khi tất cả các điều kiện nêu trên được đáp ứng.

Doanh thu cung cấp dịch vụ

Khi có thể xác định được kết quả hợp đồng một cách chắc chắn, doanh thu sẽ được ghi nhận theo khối lượng công việc hoàn thành đã được khách hàng xác nhận.

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 từ tiền lãi

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

Cổ tức và lợi nhuận được chia

Cổ tức và lợi nhuận được chia được ghi nhận khi Công ty được quyền nhận cổ tức hoặc được quyền nhận lợi nhuận từ việc góp vốn.

Doanh thu cho thuê bất động sản

Doanh thu cho thuê ghi nhận hàng kỳ

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

Doanh thu cho thuê ghi nhận một lần

Đối với trường hợp cho thuê tài sản có nhận trước tiền cho thuê của nhiều kỳ và thời gian cho thuê chiếm trên 90% thời gian sử dụng hữu ích của tài sản, Công ty ghi nhận doanh thu một lần đối với toàn bộ số tiền cho thuê nhận trước khi thỏa mãn đồng thời các điều kiện sau:

- Bên đi thuê không có quyền hủy ngang hợp đồng thuê và Công ty không có nghĩa vụ phải trả lại số tiền đã nhận trước trong mọi trường hợp và dưới mọi hình thức;
- 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;
- 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; và
- Công ty ước tính được tương đối đầy đủ giá vốn của hoạt động cho thuê.

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

3.16 Giá vốn bất động sản được chuyển nhượng

Giá vốn bất động sản được chuyển nhượng bao gồm toàn bộ các chi phí phát sinh trực tiếp cho các hoạt động phát triển đất và nhà và các chi phí khác có liên quan được phân bổ trên cơ sở hợp lý cho các hoạt động này bao gồm:

- Các chi phí về đất và phát triển đất;
- Các chi phí xây dựng và liên quan đến xây dựng; và
- Các chi phí khác có liên quan phát sinh trong quá trình hình thành bất động sản như các chi phí phát sinh từ hoạt động phát triển đất và công trình trên đất hiện tại và trong tương lai của dự án (như chi phí phát triển cơ sở hạ tầng kỹ thuật chung và chi phí phát triển quỹ đất bắt buộc dành cho các mục đích công cộng v.v...).

3.17 Thuế

Thuế thu nhập hiện hành

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

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

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

Thuế thu nhập hoãn lại

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

Thuế thu nhập hoãn lại phải trả được ghi nhận cho tất cả các khoản chênh lệch tạm thời chịu thuế, ngoại trừ:

- Thuế thu nhập hoãn lại phải trả phát sinh từ ghi nhận ban đầu của một tài sản hay nợ phải trả từ một giao dịch mà giao dịch này không có ảnh hưởng đến lợi nhuận kế toán và lợi nhuận tính thuế thu nhập (hoặc lỗ tính thuế) tại thời điểm phát sinh giao dịch;
- Các chênh lệch tạm thời chịu thuế gắn liền với các khoản đầu tư vào công ty con, công ty liên kết và các khoản vốn góp liên doanh khi Công ty có khả năng kiểm soát thời gian hoàn nhập khoản chênh lệch tạm thời và chắc chắn khoản chênh lệch tạm thời sẽ không được hoàn nhập trong tương lai có thể dự đoán.

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

3.17 Thuế (tiếp theo)

Thuế thu nhập hoãn lại (tiếp theo)

Tài sản thuế thu nhập hoãn lại cần được ghi nhận cho tất cả các chênh lệch tạm thời được khấu trừ, giá trị được khấu trừ chuyển sang các năm sau của các khoản lỗ tính thuế và các khoản ưu đãi thuế chưa sử dụng, khi chắc chắn trong tương lai sẽ có lợi nhuận tính thuế để sử dụng những chênh lệch tạm thời được khấu trừ, các khoản lỗ tính thuế và các ưu đãi thuế chưa sử dụng này, ngoại trừ:

- Tài sản thuế hoãn lại phát sinh từ ghi nhận ban đầu của một tài sản hoặc nợ phải trả từ một giao dịch mà giao dịch này không có ảnh hưởng đến lợi nhuận kế toán và lợi nhuận tính thuế thu nhập (hoặc lỗ tính thuế) tại thời điểm phát sinh giao dịch;
- Đối với các chênh lệch tạm thời được khấu trừ phát sinh từ các khoản đầu tư vào các công ty con, công ty liên kết và các khoản vốn góp liên doanh khi chắc chắn là chênh lệch tạm thời sẽ được hoàn nhập trong tương lai có thể dự đoán được và có lợi nhuận chịu thuế để sử dụng được khoản chênh lệch tạm thời đó.

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

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

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

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

Công ty chỉ được bù trừ các tài sản thuế thu nhập hoãn lại và thuế thu nhập hoãn lại phải trả khi Công ty có quyền hợp pháp được bù trừ giữa tài sản thuế thu nhập hiện hành với thuế thu nhập hiện hành phải nộp và các tài sản thuế thu nhập hoãn lại và thuế thu nhập hoãn lại phải trả này liên quan tới thuế thu nhập doanh nghiệp được quản lý bởi cùng một cơ quan thuế:

- đối với cùng một đơn vị chịu thuế; hoặc
- Công ty dự định thanh toán thuế thu nhập hiện hành phải trả và tài sản thuế thu nhập hiện hành trên cơ sở thuần hoặc thu hồi tài sản đồng thời với việc thanh toán nợ phải trả trong từng kỳ tương lai khi các khoản trọng yếu của thuế thu nhập hoãn lại phải trả hoặc tài sản thuế thu nhập hoãn lại được thanh toán hoặc thu hồi.

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

3.18 Thông tin theo bộ phận

Một bộ phận là một cấu phần có thể xác định riêng biệt của Công ty tham gia vào việc cung cấp các sản phẩm hoặc dịch vụ liên quan (bộ phận chia theo hoạt động kinh doanh), hoặc cung cấp sản phẩm hoặc dịch vụ trong một môi trường kinh tế cụ thể (bộ phận được chia theo khu vực địa lý), mỗi bộ phận này chịu rủi ro và thu được lợi ích khác biệt với các bộ phận khác.

Hoạt động kinh doanh bất động sản và cung cấp các dịch vụ liên quan trong lãnh thổ Việt Nam là hoạt động chủ yếu tạo ra doanh thu và lợi nhuận cho Công ty, trong khi các khoản kinh doanh khác chiếm tỷ trọng nhỏ trong tổng doanh thu của Công ty. Do vậy, Ban Tổng Giám đốc giả định rằng Công ty hoạt động trong một bộ phận kinh doanh duy nhất là kinh doanh bất động sản và cung cấp các dịch vụ liên quan và một bộ phận chia theo vùng địa lý trọng yếu là Việt Nam.

3.19 Các bên liên quan

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

4. CÁC GIAO DỊCH NHẬN CHUYỂN NHƯỢNG CỔ PHẦN QUAN TRỌNG TRONG NĂM

Nhận chuyển nhượng cổ phần tại Công ty Cổ phần Sudico Hòa Bình

Vào ngày 3 tháng 1 năm 2024, Công ty đã hoàn tất việc nhận chuyển nhượng 3.925.250 cổ phần, tương ứng với 31,4% tại Công ty Cổ phần Sudico Hòa Bình, công ty con của Công ty, từ các cổ đông cá nhân với giá phí chuyển nhượng là 36.112.300.000 VND. Theo đó, tỷ lệ biểu quyết và tỷ lệ lợi ích của Công ty tại công ty con này tăng thêm 31,4% lên 96,4%.

5. TIỀN VÀ CÁC KHOẢN TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN

Đơn vị tính: VND

	Số cuối năm	*Số đầu năm*
Tiền mặt	3.702.387.571	281.014.431
Tiền gửi ngân hàng	92.617.343.180	31.118.561.551
Các khoản tương đương tiền (*)	8.917.902.000	7.771.050.000
TỔNG CỘNG	**105.237.632.751**	**39.170.625.982**

(*) Bao gồm các khoản tiền gửi bằng VND với kỳ hạn 1 tháng tại một công ty chứng khoán và hưởng lãi suất 14,4%/năm (ngày 31 tháng 12 năm 2023: 14,4%/năm).

6. ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH NGẮN HẠN

Đơn vị tính: VND

	Số cuối năm			*Số đầu năm*		
	Giá gốc	*Giá trị hợp lý*	*Dự phòng*	*Giá gốc*	*Giá trị hợp lý*	*Dự phòng*
Chứng khoán kinh doanh:						
Cổ phiếu	**17.817.000.000**	**6.828.600.000**	**(10.988.400.000)**	**17.817.000.000**	**5.127.170.000**	**(12.689.830.000)**
Công ty Cổ phần Đầu tư Nhà Đất Việt	*15.829.000.000*	*6.331.600.000*	*(9.497.400.000)*	*15.829.000.000*	*4.590.410.000*	*(11.238.590.000)*
Công ty Cổ phần Đầu tư PV2	*1.988.000.000*	*497.000.000*	*(1.491.000.000)*	*1.988.000.000*	*536.760.000*	*(1.451.240.000)*
TỔNG CỘNG	**17.817.000.000**	**6.828.600.000**	**(10.988.400.000)**	**17.817.000.000**	**5.127.170.000**	**(12.689.830.000)**

7. PHẢI THU NGẮN HẠN CỦA KHÁCH HÀNG VÀ TRẢ TRƯỚC CHO NGƯỜI BÁN

7.1 *Phải thu ngắn hạn của khách hàng*

Đơn vị tính: VND

	Số cuối năm	*Số đầu năm*
Phải thu từ khách hàng	186.275.564.547	152.961.136.232
- Công ty Cổ phần SDP	*32.683.500.972*	*32.683.500.972*
- Công ty TNHH Xây dựng và Phát triển Dự án Việt Nam	*20.498.750.000*	*20.498.750.000*
- Công ty TNHH Sản xuất Kinh doanh Xuất nhập khẩu Bình Minh	*18.951.528.945*	*18.951.528.945*
- Công ty Cổ phần Tập đoàn Đất Quảng	*16.189.317.360*	*20.689.317.360*
- Công ty Cổ phần Đầu tư Tập đoàn Phúc Hà	*15.419.772.082*	*15.419.772.082*
- Công ty Cổ phần Đầu tư Sài Gòn – Hà Nội	*14.058.131.952*	-
Phải thu các khách hàng khác	*68.474.563.236*	*44.718.266.873*
Phải thu từ các bên liên quan *(Thuyết minh số 32)*	19.995.319.945	8.735.158.979
TỔNG CỘNG	**206.270.884.492**	**161.696.295.211**
Trong đó:		
Dự án Khu Đô thị mới Nam An Khánh	*177.095.390.812*	*131.331.312.422*
Dự án Khu Đô thị Mỹ Đình – Mễ Trì	*19.907.314.945*	*19.919.273.945*
Các dự án và phải thu thương mại khác	*9.268.178.735*	*10.445.706.844*
Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	(72.596.062.770)	(49.370.531.865)

Chi tiết tình hình tăng giảm dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi

Đơn vị tính: VND

	Số cuối năm	*Số đầu năm*
Số đầu năm	49.370.531.865	49.370.531.865
Cộng: Dự phòng trích lập trong năm	23.225.530.905	-
Số cuối năm	**72.596.062.770**	**49.370.531.865**

7.2 *Trả trước cho người bán*

Đơn vị tính: VND

	Số cuối năm	*Số đầu năm*
Ngắn hạn		
Trả trước cho người bán	37.875.230.711	30.400.298.563
Công ty Cổ phần Xây lắp điện công nghiệp	*13.298.884.015*	-
Các khoản trả trước khác	*24.576.346.696*	*30.400.298.563*
Trả trước cho các bên liên quan *(Thuyết minh số 32)*	2.169.812.983	2.311.395.211
TỔNG CỘNG	**40.045.043.694**	**32.711.693.774**
Dài hạn		
Hội đồng Bồi thường Giải phóng mặt bằng huyện Hoài Đức	49.982.867.975	49.982.867.975
TỔNG CỘNG	**49.982.867.975**	**49.982.867.975**

8. PHẢI THU VỀ CHO VAY

Đơn vị tính: VND

	Số cuối năm	*Số đầu năm*
Ngắn hạn		
Phải thu về cho vay ngắn hạn (*)	6.000.000.000	6.000.000.000
Phải thu về cho vay với các bên liên quan *(Thuyết minh số 32)*	2.574.508.000	2.574.508.000
TỔNG CỘNG	**8.574.508.000**	**8.574.508.000**
Dự phòng phải thu về cho vay ngắn hạn khó đòi	(2.549.508.000)	(2.549.508.000)
Dài hạn		
Phải thu về cho vay với các bên liên quan *(Thuyết minh số 32)*	17.188.888.000	17.188.888.000
TỔNG CỘNG	**17.188.888.000**	**17.188.888.000**

(*) Đây là khoản cho vay tín chấp với một đối tác doanh nghiệp có kỳ hạn 3 tháng, hưởng lãi suất 14,37%/năm.

9. PHẢI THU KHÁC

Đơn vị tính: VND

	Số cuối năm		*Số đầu năm*	
	Giá trị	*Dự phòng*	*Giá trị*	*Dự phòng*
Ngắn hạn				
Đặt cọc nhận chuyển nhượng phần vốn góp (*)	192.000.000.000	-	192.000.000.000	-
Hỗ trợ tài chính (**)	161.668.805.824	-	-	-
Tạm ứng	76.582.564.113	(15.662.052.773)	96.834.954.349	(15.662.052.773)
Tăng vốn vào công ty con (***)	70.284.010.653	-	-	-
Phải thu khác	14.741.610.570	(6.397.785.347)	9.738.377.649	(2.241.535.347)
TỔNG CỘNG	**515.274.991.160**	**(22.059.838.120)**	**298.573.331.998**	**(17.903.588.120)**
Trong đó:				
Phải thu các bên liên quan (Thuyết minh số 32)	*106.059.882.123*	-	*2.299.531.900*	-
Phải thu các bên khác	*409.215.109.037*	*(22.059.838.120)*	*296.273.800.098*	*(17.903.588.120)*
Dài hạn				
Phải thu về chuyển nhượng cổ phần tại Công ty Cổ phần Xi măng Hạ Long	67.070.600.000	-	67.070.600.000	-
TỔNG CỘNG	**67.070.600.000**	**-**	**67.070.600.000**	**-**

9. PHẢI THU KHÁC (tiếp theo)

(*) Đây là khoản đặt cọc cho một cá nhân theo Hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng phần vốn góp số 01/HĐĐC/SUDICO-LQA ngày 16 tháng 5 năm 2023 để mua vốn góp của một đối tác doanh nghiệp hoạt động trong lĩnh vực bất động sản. Theo phụ lục gia hạn ngày 16 tháng 11 năm 2024 việc chuyển nhượng sẽ được thực hiện không muộn hơn ngày 16 tháng 11 năm 2025.

(**) Đây là khoản hỗ trợ tài chính của Công ty cho một số khách hàng mua bất động sản tại một dự án của Công ty để khách hàng hoàn thiện các bất động sản này. Các khoản hỗ trợ này sẽ được hoàn trả trong thời hạn dưới 1 năm kể từ ngày giải ngân.

(***) Đây là số tiền Công ty chuyển cho một công ty con của Công ty với mục đích tăng vốn tại công ty con này. Tại ngày 31 tháng 12 năm 2024, công ty con vẫn đang trong quá trình hoàn tất các thủ tục tăng vốn này.

Chi tiết tình hình tăng giảm dự phòng phải thu khác khó đòi

Đơn vị tính: VND

	Số cuối năm	*Số đầu năm*
Số đầu năm	17.903.588.120	17.903.588.120
Cộng: Dự phòng trích lập trong năm	4.156.250.000	-
Số cuối năm	**22.059.838.120**	**17.903.588.120**

10. NỢ PHẢI THU QUÁ HẠN

Đơn vị tính: VND

	Số cuối năm		*Số đầu năm*	
	Giá gốc	*Giá trị có thể thu hồi*	*Giá gốc*	*Giá trị có thể thu hồi*
Công ty Cổ phần SDP	32.683.500.972	22.866.585.000	32.683.500.972	22.866.585.000
Công ty TNHH Xây dựng và Phát triển Dự án Việt Nam	20.498.750.000	-	20.498.750.000	5.699.500.000
Công ty TNHH Sản xuất Kinh doanh Xuất nhập khẩu Bình Minh	18.951.528.945	13.290.519.751	18.951.528.945	13.290.519.751
Công ty Cổ phần Đầu tư Tập đoàn Phúc Hà	15.419.772.082	-	15.419.772.082	-
Công ty Cổ phần Tập đoàn Đất Quảng	16.189.317.360	8.094.658.680	-	-
Nợ phải thu các đối tượng khác	37.714.302.962	-	31.430.795.367	7.304.114.630
TỔNG CỘNG	**141.457.172.321**	**44.251.763.431**	**118.984.347.366**	**49.160.719.381**

11. HÀNG TỒN KHO

Đơn vị tính: VND

	Số cuối năm		*Số đầu năm*	
	Giá gốc	*Dự phòng*	*Giá gốc*	*Dự phòng*
Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang				
Dự án Khu Đô thị mới Nam An Khánh	4.147.693.784.087	-	4.109.551.086.181	-
TỔNG CỘNG	**4.147.693.784.087**	**-**	**4.109.551.086.181**	**-**

Các hạng mục hàng tồn kho sau đây đã được sử dụng làm tài sản đảm bảo cho các hợp đồng hợp tác đầu tư (Thuyết minh số 21) và các khoản vay (Thuyết minh số 22) tại ngày 31 tháng 12 năm 2024:

(i) Quyền tài sản phát sinh từ các lô đất cao tầng với diện tích 73.689 m2 và các lô đất thấp tầng với diện tích 10.170 m2 thuộc Dự án Khu đô thị Nam An Khánh đã được thế chấp cho Hợp đồng hợp tác đầu tư của Công ty với một đối tác doanh nghiệp.

(ii) Quyền tài sản phát sinh từ các lô đất thấp tầng với tổng diện tích 17.175 m2 thuộc dự án Khu đô thị Nam An Khánh đã được thế chấp cho khoản vay của Công ty với một ngân hàng thương mại.

(iii) Quyền tài sản phát sinh từ các lô đất hỗn hợp, cao tầng với tổng diện tích 49.147 m2 thuộc Dự án Khu đô thị Nam An Khánh đã được thế chấp cho Hợp đồng hợp tác đầu tư của Công ty với một đối tác doanh nghiệp.

(iv) Quyền tài sản phát sinh từ các lô đất hỗn hợp, cao tầng với diện tích 32.634 m2 và các lô đất thấp tầng với diện tích 11.124 m2 thuộc Dự án Khu đô thị Nam An Khánh đã được thế chấp cho Hợp đồng hợp tác đầu tư của Công ty với một đối tác doanh nghiệp.

12. CHI PHÍ TRẢ TRƯỚC

Đơn vị tính: VND

	Số cuối năm	*Số đầu năm*
Ngắn hạn		
Chi phí hạ tầng lô đất TH1 và TH2 dự án Mỹ Đình – Mễ Trì (*)	16.469.107.524	16.469.107.524
Chi phí trả trước ngắn hạn khác	1.280.541.071	183.158.987
TỔNG CỘNG	**17.749.648.595**	**16.652.266.511**
Dài hạn		
Hỗ trợ tài chính theo hợp đồng hợp tác kinh doanh dịch vụ giáo dục (**)	9.649.517.127	10.060.134.879
Chi phí sửa chữa lớn	3.376.773.009	3.231.546.154
Chi phí trả trước dài hạn khác	70.287.331	461.537.331
TỔNG CỘNG	**13.096.577.467**	**13.753.218.364**

(*) Đây là chi phí phát triển hạ tầng của lô đất TH1 và TH2 thuộc dự án Mỹ Đình - Mễ Trì dự kiến sẽ được các bên nhận bàn giao các lô đất này bồi hoàn cho Công ty. Theo Quyết định số 20/2004/QĐ-UBND ngày 19 tháng 2 năm 2004 của Ủy ban Nhân dân Thành phố Hà Nội về việc phê duyệt quy hoạch chi tiết Khu đô thị Mỹ Đình – Mễ Trì và Quyết định số 5577/QĐ-UBND ngày 15 tháng 12 năm 2006 của Ủy ban Nhân dân Thành phố Hà Nội về việc điều chỉnh một số chỉ tiêu về sử dụng đất để xây dựng Khu đô thị Mỹ Đình – Mễ Trì, Công ty có trách nhiệm đầu tư đồng bộ hạ tầng kỹ thuật theo quy hoạch và bàn giao lại 2 lô đất TH1 và TH2 để xây dựng trường tiểu học và trung học. Công ty đã thực hiện tạm thời bàn giao lô đất TH1 cho Trường Trung học Phổ thông Dân lập Marie Curie vào ngày 28 tháng 6 năm 2012 và lô đất TH2 cho Ủy ban Nhân dân Quận Nam Từ Liêm để xây dựng Trường Tiểu học và Trung học Cơ sở Mỹ Đình 1 theo Quyết định số 2066/QĐ-UBND ngày 8 tháng 5 năm 2015 của Ủy ban Nhân dân Thành phố Hà Nội.

(**) Đây là khoản cam kết hỗ trợ tài chính mà Công ty đã trả cho một đối tác là đơn vị cung cấp dịch vụ giáo dục để vận hành hoạt động trường phổ thông liên cấp nằm trong Khu đô thị mới Nam An Khánh theo hợp đồng hợp tác kinh doanh dịch vụ giáo dục được ký kết ngày 29 tháng 5 năm 2017.

13. TÀI SẢN CỐ ĐỊNH HỮU HÌNH

Đơn vị tính: VND

	Nhà cửa, vật kiến trúc (*)	*Máy móc, thiết bị*	*Phương tiện vận tải*	*Thiết bị văn phòng*	*Tài sản cố định khác*	*Tổng cộng*
Nguyên giá:						
Số đầu năm	295.057.536.419	982.516.578	11.445.075.101	2.505.033.287	945.695.748	310.935.857.133
- Thanh lý tài sản	-	-	(4.492.733.987)	-	-	(4.492.733.987)
Số cuối năm	295.057.536.419	982.516.578	6.952.341.114	2.505.033.287	945.695.748	306.443.123.146
Trong đó:						
Đã khấu hao hết	*4.127.682.468*	*982.516.578*	*6.952.341.114*	*2.347.325.106*	*945.695.748*	*15.355.561.014*
Giá trị khấu hao lũy kế:						
Số đầu năm	69.591.285.003	982.516.578	11.411.480.560	2.471.632.009	945.695.748	85.402.609.898
- Khấu hao trong năm	7.565.321.376	-	33.594.541	11.004.915	-	7.609.920.832
- Thanh lý tài sản	-	-	(4.492.733.987)	-	-	(4.492.733.987)
Số cuối năm	77.156.606.379	982.516.578	6.952.341.114	2.482.636.924	945.695.748	88.519.796.743
Giá trị còn lại:						
Số đầu năm	225.466.251.416	-	33.594.541	33.401.278	-	225.533.247.235
Số cuối năm	217.900.930.040	-	-	22.396.363	-	217.923.326.403

(*) Nhà cửa, vật kiến trúc bao gồm các tầng từ 15 đến 18 tòa nhà hỗn hợp HH3, Khu Đô thị Mỹ Đình – Mễ Trì với tổng nguyên giá là 68,5 tỷ VND. Giá trị của tòa nhà hỗn hợp này đang được tạm hạch toán dựa trên dự toán tổng mức đầu tư của tòa nhà. Tại ngày 31 tháng 12 năm 2024, Công ty đang thực hiện các thủ tục cần thiết để ký kết hợp đồng thuê đất với Sở Tài nguyên và Môi trường Thành phố Hà Nội.

14. BẤT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ

Đơn vị tính: VND

	Nhà cửa, vật kiến trúc
Nguyên giá:	
Số đầu năm	15.832.845.014
Số cuối năm	15.832.845.014
Giá trị khấu hao lũy kế:	
Số đầu năm	10.768.220.556
- Khấu hao trong năm	633.313.788
Số cuối năm	11.401.534.344
Giá trị còn lại:	
Số đầu năm	5.064.624.458
Số cuối năm	4.431.310.670

Bất động sản đầu tư của Công ty bao gồm tầng 1 các tòa nhà CT1, CT4, CT6, CT9 thuộc khu đô thị Mỹ Đình – Mễ Trì đang được Công ty sử dụng cho mục đích cho thuê hoạt động.

Công ty chưa thực hiện xác định giá trị hợp lý cho toàn bộ bất động sản đầu tư tại ngày 31 tháng 12 năm 2024 do chưa thu thập đủ thông tin về thị trường để phục vụ cho mục đích xác định giá trị hợp lý.

15. CHI PHÍ ĐI VAY ĐƯỢC VỐN HÓA

Trong năm, Công ty đã vốn hóa các chi phí đi vay với tổng số tiền là 294,1 tỷ VND (năm 2023: 320,2 tỷ VND) liên quan đến các khoản vốn vay trực tiếp để Công ty đầu tư phát triển Dự án Khu đô thị mới Nam An Khánh.

16. TÀI SẢN DỞ DANG DÀI HẠN

16.1 Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang dài hạn

Đơn vị tính: VND

	Giá gốc (đồng thời là giá trị có thể thu hồi)	
	Số cuối năm	*Số đầu năm*
Dự án Khu đô thị mới Hòa Hải – Đà Nẵng	1.240.755.269.391	1.238.027.191.934
Dự án Khu đô thị Mỹ Đình – Mễ Trì	174.514.961.000	172.917.044.334
Dự án Khu đô thị mới Nam An Khánh mở rộng	110.833.590.663	109.310.494.838
Dự án Văn La – Văn Khê – Hà Đông	548.552.572.080	543.315.277.652
TỔNG CỘNG	**2.074.656.393.134**	**2.063.570.008.758**

Toàn bộ các dự án nêu trên đang trong quá trình đền bù, giải phóng mặt bằng và hoàn thiện các thủ tục pháp lý với các cơ quan quản lý Nhà nước. Do đó, Công ty đánh giá chưa thể hoàn thành các dự án này trong ngắn hạn và trình bày các dự án này là tài sản dở dang dài hạn.

16.2 Chi phí xây dựng cơ bản dở dang

Đơn vị tính: VND

	Số cuối năm	*Số đầu năm*
Dự án Khu sinh thái Sông Đà – Ngọc Vừng	13.086.859.963	11.545.035.264
TỔNG CỘNG	**13.086.859.963**	**11.545.035.264**

17. ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH DÀI HẠN

Đơn vị tính: VND

	Thuyết minh	*Số cuối năm*			*Số đầu năm*		
		Giá gốc	*Dự phòng*	*Giá trị ghi sổ (i)*	*Giá gốc*	*Dự phòng*	*Giá trị ghi sổ (i)*
Đầu tư vào các công ty con	**17.1**	**953.371.600.000**	**(99.291.291.418)**	**854.080.308.582**	**917.259.300.000**	**(110.604.436.608)**	**806.654.863.392**
Công ty TNHH Sudico Thăng Long		499.833.400.000	(55.955.367.576)	443.878.032.424	499.833.400.000	(55.926.065.751)	443.907.334.249
Công ty TNHH Một thành viên SJ Tiền Xuân		350.000.000.000	(16.433.484.404)	333.566.515.596	350.000.000.000	(26.088.532.933)	323.911.467.067
Công ty Cổ phần Sudico Hòa Bình		68.612.300.000	-	68.612.300.000	32.500.000.000	(1.810.506.387)	30.689.493.613
Công ty Cổ phần Vật liệu Xây dựng và Đầu tư Phát triển Sudico		15.300.000.000	(15.300.000.000)	-	15.300.000.000	(15.300.000.000)	-
Công ty Cổ phần SJ Dịch vụ		7.650.000.000	-	7.650.000.000	7.650.000.000	-	7.650.000.000
Công ty Cổ phần Sudico Miền Trung		7.076.000.000	(7.076.000.000)	-	7.076.000.000	(7.076.000.000)	-
Công ty Cổ phần Tư vấn Sudico		4.899.900.000	(4.526.439.438)	373.460.562	4.899.900.000	(4.403.331.537)	496.568.463
Đầu tư vào công ty liên kết	**17.2**	**-**	**-**	**-**	**7.800.000.000**	**-**	**7.800.000.000**
Công ty Cổ phần Xây dựng Sudico		-	-	-	7.800.000.000	-	7.800.000.000
Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	**17.3**	**58.243.068.750**	**(15.644.426.420)**	**42.598.642.330**	**58.243.068.750**	**(14.986.369.373)**	**43.256.699.377**
TỔNG CỘNG		**1.011.614.668.750**	**(114.935.717.838)**	**896.678.950.912**	**983.302.368.750**	**(125.590.805.981)**	**857.711.562.769**

(i) Giá trị hợp lý của các khoản đầu tư này chưa được xác định tại ngày 31 tháng 12 năm 2024 do chưa có đủ các thông tin cần thiết để xác định giá trị hợp lý.

17. ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH DÀI HẠN (tiếp theo)

Chi tiết tình hình tăng giảm dự phòng đầu tư

Đơn vị tính: VND

	Số cuối năm	*Số đầu năm*
Số đầu năm	125.590.805.981	175.674.840.362
Cộng: Dự phòng trích lập trong năm	810.466.773	8.292.180.137
Trừ: Sử dụng và hoàn nhập dự phòng trong năm	(11.465.554.916)	(58.376.214.518)
Số cuối năm	**114.935.717.838**	**125.590.805.981**

17.1 Đầu tư vào các công ty con

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2024, Công ty có 7 công ty con như sau (ngày 31 tháng 12 năm 2023: 7):

	Số cuối năm		*Số đầu năm*	
	Tỷ lệ vốn nắm giữ (%)	*Tỷ lệ quyền biểu quyết (%)*	*Tỷ lệ vốn nắm giữ (%)*	*Tỷ lệ quyền biểu quyết (%)*
Công ty TNHH Sudico Thăng Long	99,97%	99,97%	99,97%	99,97%
Công ty TNHH Một Thành viên SJ Tiến Xuân	100%	100%	100%	100%
Công ty Cổ phần Vật liệu Xây dựng và Đầu tư Phát triển Sudico (i)	51%	71%	51%	71%
Công ty Cổ phần SJ Dịch vụ	51%	51%	51%	51%
Công ty Cổ phần Sudico Miền Trung (ii)	100%	100%	100%	100%
Công ty Cổ phần Tư vấn Sudico	57,84%	57,84%	57,84%	57,84%
Công ty Cổ phần Sudico Hòa Bình (iii)	96,4%	96,4%	65%	65%

(i) Tại ngày 31 tháng 12 năm 2024, Công ty nắm giữ 51% vốn chủ sở hữu. Bên cạnh đó, Công ty có quyền biểu quyết thông qua Công ty TNHH Sudico Thăng Long và Công ty TNHH Một Thành viên SJ Tiến Xuân, các công ty con của Công ty, lần lượt là 10% và 10%.

(ii) Theo Quyết định số 131/QĐ-CT-HĐQT của Hội đồng Quản trị Công ty ngày 20 tháng 11 năm 2012, Công ty Cổ phần Sudico Miền Trung đã chấm dứt hoạt động kể từ ngày 30 tháng 9 năm 2012. Tại ngày lập báo cáo tài chính riêng này, công ty con này đang trong quá trình hoàn tất thủ tục giải thể doanh nghiệp.

(iii) Căn cứ theo Nghị quyết số 108/NQ-CT-HĐQT ngày 26 tháng 12 năm 2023, ngày 3 tháng 1 năm 2024, Công ty đã hoàn tất giao dịch mua lại cổ phần tại Công ty Cổ phần Sudico Hòa Bình từ các cổ đông cá nhân với giá trị mua lại là 36.112.300.000 VND, nâng tỷ lệ sở hữu của Công ty tại Công ty Cổ phần Sudico Hòa Bình lên 96,4%.

17. ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH DÀI HẠN (tiếp theo)

17.2 Đầu tư vào công ty liên kết

Căn cứ theo Nghị quyết số 21/NQ-CT-HĐQT ngày 22 tháng 4 năm 2024, Hội đồng Quản trị Công ty đã phê duyệt chủ trương thoái vốn của Công ty và các công ty con tại Công ty Cổ phần Xây dựng Sudico. Công ty đã hoàn tất việc chuyển nhượng toàn bộ cổ phần tại Công ty Cổ phần Xây dựng Sudico cho một cổ đông cá nhân với giá trị chuyển nhượng là 8,19 tỷ VND và ghi nhận khoản lãi 390 triệu VND từ thanh lý khoản đầu tư này (Thuyết minh số 25.2).

17.3 Đầu tư dài hạn khác

Đơn vị tính: VND

	Tỷ lệ sở hữu	*Tỷ lệ biểu quyết*	*Số cuối năm*			*Số đầu năm*		
			Giá gốc	*Dự phòng*	*Giá trị ghi sổ (i)*	*Giá gốc*	*Dự phòng*	*Giá trị ghi sổ (i)*
Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Vân Phong	15,7%	15,7%	23.493.000.000	(8.650.131.890)	14.842.868.110	23.493.000.000	(8.650.131.890)	14.842.868.110
Công ty Cổ phần Đầu tư Vinare	10,6%	10,6%	10.000.000.000	(122.888.552)	9.877.111.448	10.000.000.000	-	10.000.000.000
Tổng Công ty Cổ phần Bảo hiểm Toàn Cầu	2,75%	2,75%	11.550.068.750	-	11.550.068.750	11.550.068.750	-	11.550.068.750
Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Nhà và Đô thị HUDSE	18,9%	18,9%	7.200.000.000	(871.405.978)	6.328.594.022	7.200.000.000	(336.237.483)	6.863.762.517
Công ty Cổ phần Gạch nhẹ Phúc Sơn	18,87%	18,87%	6.000.000.000	(6.000.000.000)	-	6.000.000.000	(6.000.000.000)	-
TỔNG CỘNG			**58.243.068.750**	**(15.644.426.420)**	**42.598.642.330**	**58.243.068.750**	**(14.986.369.373)**	**43.256.699.377**

(i) Giá trị hợp lý các khoản đầu tư này chưa xác định được tại ngày 31 tháng 12 năm 2024 do chưa có đủ các thông tin cần thiết để đánh giá giá trị hợp lý

18. PHẢI TRẢ CHO NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN VÀ NGƯỜI MUA TRẢ TIỀN TRƯỚC

18.1 Phải trả người bán ngắn hạn

Đơn vị tính: VND

	Giá trị (Đồng thời là số có khả năng trả nợ)	
	Số cuối năm	*Số đầu năm*
Phải trả cho người bán	*89.539.235.425*	116.838.917.902
Công ty TNHH Xây dựng và Phát triển Hạ tầng Ánh Dương	*15.879.386.093*	*27.123.888.238*
Công ty Cổ phần SDP	*10.671.917.606*	*10.671.917.606*
Phải trả khác	*62.987.931.726*	*79.043.112.058*
Phải trả cho các bên liên quan *(Thuyết minh số 32)*	11.671.224.204	12.768.308.895
TỔNG CỘNG	**101.210.459.629**	**129.607.226.797**

18.2 Người mua trả tiền trước

Đơn vị tính: VND

	Số cuối năm	*Số đầu năm*
Ngắn hạn		
Công ty Cổ phần Đầu tư Sài Gòn – Hà Nội	652.145.494.817	-
Người mua trả tiền trước khác	546.956.606	489.398.276
TỔNG CỘNG	**652.692.451.423**	**489.398.276**
Dài hạn		
Dự án Khu đô thị Mỹ Đình – Mễ Trì	193.208.327.754	193.208.327.754
TỔNG CỘNG	**193.208.327.754**	**193.208.327.754**

19. THUẾ VÀ CÁC KHOẢN PHẢI THU, PHẢI NỘP NHÀ NƯỚC

Đơn vị tính: VND

	Số đầu năm	*Số phải thu trong năm*	*Số đã thu trong năm*	*Số cuối năm*
Phải thu				
Thuế GTGT	876.547.960	6.854.531.970	(6.836.866.421)	894.213.509
TỔNG CỘNG	**876.547.960**	**6.854.531.970**	**(6.836.866.421)**	**894.213.509**

	Số đầu năm	*Số phải nộp trong năm*	*Số đã nộp/cấn trừ trong năm*	*Số cuối năm*
Phải nộp				
Thuế GTGT	5.233.506.340	114.748.053.249	(31.027.038.053)	88.954.521.536
Thuế thu nhập doanh nghiệp	73.737.898.570	88.503.428.452	(73.737.898.572)	88.503.428.450
Thuế thu nhập cá nhân	894.421.768	6.685.164.095	(6.657.682.634)	921.903.229
Thuế, phí khác	113.842.213	6.000.000	(6.000.000)	113.842.213
TỔNG CỘNG	**79.979.668.891**	**209.942.645.796**	**(111.428.619.259)**	**178.493.695.428**

20. CHI PHÍ PHẢI TRẢ

Đơn vị tính: VND

	Số cuối năm	*Số đầu năm*
Ngắn hạn:		
Chi phí phát triển cơ sở hạ tầng và chi phí xây dựng trích trước (*)	471.628.443.661	581.359.848.872
Chi phí lãi vay phải trả	102.835.384.252	553.969.789.125
Trích trước phải trả và lãi trả chậm (**)	59.169.433.626	30.011.384.261
Chi phí hỗ trợ lãi suất	20.006.504.936	13.060.921.448
Các khoản khác	2.079.733.394	2.639.635.244
TỔNG CỘNG	**655.719.499.869**	**1.181.041.578.950**
Trong đó:		
Phải trả các bên khác	*633.387.210.581*	*881.866.953.164*
Phải trả các bên liên quan (Thuyết minh số 32)	*22.332.289.288*	*299.174.625.786*
Dài hạn:		
Chi phí thuê đất	3.205.579.520	2.958.996.480
TỔNG CỘNG	**3.205.579.520**	**2.958.996.480**

(*) Bao gồm chi phí phát triển cơ sở hạ tầng và xây dựng trích trước của thành phẩm bất động sản đã bàn giao tại Dự án Khu đô thị mới Nam An Khánh.

(**) Đây là khoản chi phí Công ty dự kiến phải trả và chi phí lãi trả chậm tương ứng.

21. PHẢI TRẢ KHÁC

Đơn vị tính: VND

		Số cuối năm	*Số đầu năm*
Ngắn hạn			
Phải trả hợp tác kinh doanh	(iii)	225.000.000.000	1.161.997.910.000
Tiền góp vốn Dự án Khu đô thị mới Nam An Khánh của khách hàng	(i)	43.704.177.857	43.704.177.857
Khen thưởng phải trả công nhân viên từ nguồn quỹ khen thưởng, phúc lợi		29.641.906.544	30.043.595.010
Quỹ bảo trì		24.771.823.089	22.575.945.615
Phải trả phí ủy quyền thực hiện dự án		19.892.135.936	19.892.135.936
Phải trả ngân sách thành phố Hà Nội	(ii)	13.084.244.056	13.084.244.056
Cổ tức phải trả		1.802.000	212.939.760.000
Phải trả ngắn hạn khác		14.041.683.427	13.157.927.023
TỔNG CỘNG		**370.137.772.909**	**1.517.395.695.497**
Trong đó:			
Phải trả các bên liên quan (Thuyết minh số 32)		*45.212.776.409*	*907.816.920.688*
Phải trả các bên khác		*324.924.996.500*	*609.578.774.809*
Dài hạn			
Phải trả hợp tác kinh doanh	(iii)	1.784.320.000.000	700.000.000.000
Phải trả về góp vốn hợp tác đầu tư	(iv)	543.686.916.882	543.686.916.882
Tiền góp vốn Dự án Khu đô Thị Văn La – Văn Khê của khách hàng	(v)	154.941.892.200	154.941.892.200
Nhận trước tiền bồi hoàn từ Học viện Chính sách và phát triển	(vi)	27.945.880.873	27.945.880.873
Nhận trước tiền bồi hoàn từ Trường THPT Dân lập Marie Curie	(vii)	10.938.966.538	10.938.966.538
Các khoản đặt cọc thuê kí-ốt và đặt cọc mua nhà		5.871.875.043	3.357.023.643
TỔNG CỘNG		**2.527.705.531.536**	**1.440.870.680.136**
Trong đó:			
Phải trả các bên liên quan (Thuyết minh số 32)		*546.413.916.882*	*545.286.916.882*
Phải trả dài hạn khác		*1.981.291.614.654*	*895.583.763.254*

21. PHẢI TRẢ KHÁC (tiếp theo)

(i) Theo các hợp đồng góp vốn và nhận phân chia nhà ở thuộc Dự án Khu đô thị mới Nam An Khánh, các bên tham gia góp vốn với số tiền được xác định trên cơ sở diện tích lô đất là sản phẩm dự kiến được phân chia để Công ty sử dụng cho việc đầu tư xây dựng nhà ở của dự án. Khi hoàn thành, Công ty và bên góp vốn sẽ thực hiện mọi hành động cần thiết để thanh lý chuyển toàn bộ số tiền góp vốn từ Hợp đồng góp vốn sang ký kết Hợp đồng mua bán cho quyền sử dụng Lô đất cùng căn nhà được xác định trên cho bên tham gia.

(ii) Theo Công văn số 230/UBND-KT của Ủy ban Nhân dân Thành phố Hà Nội, Công ty được giao thực hiện xây dựng và bán các căn hộ thuộc đơn nguyên 3 của tòa nhà CT9, Khu đô thị Mỹ Đình – Mễ Trì và phần lợi nhuận thu được phải nộp lại ngân sách Nhà nước. Công ty đã tạm tính phần lợi nhuận phải nộp lại là 13.084.244.056 VND.

(iii) Tại ngày 31 tháng 12 năm 2024, các khoản phải trả dài hạn về hợp tác kinh doanh bao gồm:

- Hợp đồng Hợp tác kinh doanh với một đối tác doanh nghiệp ngày 30 tháng 10 năm 2023:

  Theo hợp đồng được ký ngày 30 tháng 10 năm 2023, đối tác này góp vốn hợp tác đầu tư vào Công ty để Công ty thực hiện kinh doanh tại Dự án khu đô thị mới Nam An Khánh và các mục đích kinh doanh khác của Công ty. Số tiền góp vốn hợp tác kinh doanh sẽ được ân hạn 12 tháng kể từ ngày góp vốn lần đầu tiên. Các kỳ hạn tiếp theo hoàn trả 12 tháng/lần, mỗi lần hoàn trả 25% vốn thực góp.

  Lợi ích của việc góp vốn bao gồm lãi phát sinh từ việc góp vốn được tính tại từng thời kỳ, được thay đổi 3 tháng/lần và lợi ích tăng thêm.

  Tài sản đảm bảo cho hợp đồng hợp tác kinh doanh này là quyền tài sản phát sinh từ các lô đất cao tầng với diện tích 73.689 m2 và các lô đất thấp tầng với diện tích 10.170 m2 có ký hiệu thuộc Dự án Khu đô thị mới Nam An Khánh và phần mở rộng khu B.

  Tại ngày 31 tháng 12 năm 2024, số tiền vốn góp phải trả của hợp đồng hợp tác kinh doanh này là 900 tỷ VND.

- Hợp đồng Hợp tác kinh doanh với một đối tác doanh nghiệp ngày 19 tháng 8 năm 2024:

  Theo hợp đồng được ký ngày 19 tháng 8 năm 2024, đối tác này góp vốn hợp tác đầu tư vào Công ty để Công ty thực hiện các hoạt động sản xuất và kinh doanh tại các Lô đất Cao tầng có ký hiệu CT5, CT6 và các lô đất thấp tầng có ký hiệu TT60, TT61, TT63, TT72, TT74 thuộc Dự án Khu đô thị Nam An Khánh. Số tiền góp vốn hợp tác kinh doanh sẽ được ân hạn 12 tháng kể từ lần góp vốn đầu tiên. Các kỳ hạn tiếp theo hoàn trả 12 tháng/lần, mỗi lần hoàn trả 25% vốn thực góp, lần cuối cùng hoàn trả số tiền còn lại.

  Lợi ích của việc góp vốn bao gồm lãi phát sinh từ việc góp vốn được tính tại từng thời kỳ, được thay đổi 3 tháng/lần và lợi ích tăng thêm.

  Tài sản đảm bảo cho hợp đồng hợp tác kinh doanh này là quyền tài sản phát sinh từ lô đất Hỗn hợp, Cao tầng có ký hiệu HH5, CT5, CT6 với diện tích 32.634 m2 và các lô đất Thấp tầng có kí hiệu TT127, TT129, TT131, TT156, TT80, TT81 với diện tích 11.124 m2 thuộc Dự án Khu đô thị mới Nam An Khánh và phần mở rộng khu B.

21. PHẢI TRẢ KHÁC (tiếp theo)

(i) Theo các hợp đồng góp vốn và nhận phân chia nhà ở thuộc Dự án Khu đô thị mới Nam An Khánh, các bên tham gia góp vốn với số tiền được xác định trên cơ sở diện tích lô đất là sản phẩm dự kiến được phân chia để Công ty sử dụng cho việc đầu tư xây dựng nhà ở của dự án. Khi hoàn thành, Công ty và bên góp vốn sẽ thực hiện mọi hành động cần thiết để thanh lý chuyển toàn bộ số tiền góp vốn từ Hợp đồng góp vốn sang ký kết Hợp đồng mua bán cho quyền sử dụng Lô đất cùng căn nhà được xác định trên cho bên tham gia.

(ii) Theo Công văn số 230/UBND-KT của Ủy ban Nhân dân Thành phố Hà Nội, Công ty được giao thực hiện xây dựng và bán các căn hộ thuộc đơn nguyên 3 của tòa nhà CT9, Khu đô thị Mỹ Đình – Mễ Trì và phần lợi nhuận thu được phải nộp lại ngân sách Nhà nước. Công ty đã tạm tính phần lợi nhuận phải nộp lại là 13.084.244.056 VND.

(iii) Tại ngày 31 tháng 12 năm 2024, các khoản phải trả dài hạn về hợp tác kinh doanh bao gồm:

- Hợp đồng Hợp tác kinh doanh với một đối tác doanh nghiệp ngày 30 tháng 10 năm 2023:

  Theo hợp đồng được ký ngày 30 tháng 10 năm 2023, đối tác này góp vốn hợp tác đầu tư vào Công ty để Công ty thực hiện kinh doanh tại Dự án khu đô thị mới Nam An Khánh và các mục đích kinh doanh khác của Công ty. Số tiền góp vốn hợp tác kinh doanh sẽ được ân hạn 12 tháng kể từ ngày góp vốn lần đầu tiên. Các kỳ hạn tiếp theo hoàn trả 12 tháng/lần, mỗi lần hoàn trả 25% vốn thực góp.

  Lợi ích của việc góp vốn bao gồm lãi phát sinh từ việc góp vốn được tính tại từng thời kỳ, được thay đổi 3 tháng/lần và lợi ích tăng thêm.

  Tài sản đảm bảo cho hợp đồng hợp tác kinh doanh này là quyền tài sản phát sinh từ các lô đất cao tầng với diện tích 73.689 m2 và các lô đất thấp tầng với diện tích 10.170 m2 có ký hiệu thuộc Dự án Khu đô thị mới Nam An Khánh và phần mở rộng khu B.

  Tại ngày 31 tháng 12 năm 2024, số tiền vốn góp phải trả của hợp đồng hợp tác kinh doanh này là 900 tỷ VND.

- Hợp đồng Hợp tác kinh doanh với một đối tác doanh nghiệp ngày 19 tháng 8 năm 2024:

  Theo hợp đồng được ký ngày 19 tháng 8 năm 2024, đối tác này góp vốn hợp tác đầu tư vào Công ty để Công ty thực hiện các hoạt động sản xuất và kinh doanh tại các Lô đất Cao tầng có ký hiệu CT5, CT6 và các lô đất thấp tầng có ký hiệu TT60, TT61, TT72, TT74 thuộc Dự án Khu đô thị Nam An Khánh. Số tiền góp vốn hợp tác kinh doanh sẽ được ân hạn 12 tháng kể từ lần góp vốn đầu tiên. Các kỳ hạn tiếp theo hoàn trả 12 tháng/lần, mỗi lần hoàn trả 25% vốn thực góp, lần cuối cùng hoàn trả số tiền còn lại.

  Lợi ích của việc góp vốn bao gồm lãi phát sinh từ việc góp vốn được tính tại từng thời kỳ, được thay đổi 3 tháng/lần và lợi ích tăng thêm.

  Tài sản đảm bảo cho hợp đồng hợp tác kinh doanh này là quyền tài sản phát sinh từ lô đất Hỗn hợp, Cao tầng có ký hiệu HH5, CT5, CT6 với diện tích 32.634 m2 và các lô đất Thấp tầng có kí hiệu TT127, TT129, TT131, TT156, TT80, TT81 với diện tích 11.124 m2 thuộc Dự án Khu đô thị mới Nam An Khánh và phần mở rộng khu B.

21. PHẢI TRẢ KHÁC (tiếp theo)

(iii) Tại ngày 31 tháng 12 năm 2024, các khoản phải trả dài hạn về hợp tác kinh doanh bao gồm: (tiếp theo)

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2024, số tiền vốn góp phải trả của hợp đồng hợp tác kinh doanh này là 629,32 tỷ VND.

- Hợp đồng Hợp tác kinh doanh với một đối tác doanh nghiệp ngày 11 tháng 5 năm 2024:

Theo hợp đồng được ký ngày 11 tháng 5 năm 2024, đối tác này góp vốn hợp tác đầu tư vào Công ty để Công ty thực hiện các hoạt động sản xuất và kinh doanh tại các Lô đất Cao tầng, Hỗn hợp có ký hiệu CT6, HH2C và các Lô đất thấp tầng có ký hiệu TT127, TT128 tại Dự án Khu đô thị mới Nam An Khánh. Số tiền góp vốn hợp tác kinh doanh sẽ được ân hạn 12 tháng kể từ lần góp vốn đầu tiên. Các kỳ hạn tiếp theo hoàn trả 12 tháng/lần, mỗi lần hoàn trả 16,5% vốn thực góp, lần cuối cùng hoàn trả số tiền còn lại.

Lợi ích của việc góp vốn bao gồm lãi phát sinh từ việc góp vốn được tính tại từng thời kỳ, được thay đổi 3 tháng/lần và lợi ích tăng thêm.

Tài sản đảm bảo cho hợp đồng hợp tác kinh doanh này là quyền tài sản phát sinh từ lô đất Hỗn hợp, Cao tầng có ký hiệu HH2C với diện tích 49.147 m2 thuộc Dự án Khu đô thị mới Nam An Khánh và phần mở rộng khu B.

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2024, số tiền vốn góp phải trả của hợp đồng hợp tác kinh doanh này là 480 tỷ VND.

(iv) Tại ngày 31 tháng 12 năm 2024, các khoản phải trả bao gồm:

- Khoản phải trả Công ty TNHH Sudico Thăng Long:

Công ty phải trả Công ty TNHH Sudico Thăng Long, công ty con của Công ty, số tiền 382,9 tỷ VND sau khi hai bên quyết định chấm dứt các hợp đồng hợp tác đầu tư (HĐHTĐT) (số 01/2011-HĐHTĐT/CT1-NAK ngày 19 tháng 8 năm 2011 và số 01/2011/HĐHTĐT/NAK3.1-NAK ngày 19 tháng 8 năm 2011, về triển khai Dự án cao tầng CT1 và Dự án thấp tầng 1,65 ha thuộc Dự án Khu đô thị mới Nam An Khánh) trong năm 2012.

- Khoản tiền nhận từ Công ty TNHH Một thành viên SJ Tiến Xuân:

Công ty đã nhận 160,8 tỷ VND từ Công ty TNHH Một thành viên SJ Tiến Xuân, công ty con của Công ty nhằm mục đích đàm phán ký kết hợp đồng hợp tác đầu tư để phát triển một dự án của Công ty.

(v) Theo các hợp đồng thỏa thuận về việc góp vốn cho Dự án Khu đô thị Văn La – Văn Khê, các bên tham gia góp vốn sẽ triển khai đầu tư, kinh doanh và phát triển dự án. Khi hoàn thành, tài sản sẽ được các bên thống nhất kinh doanh theo các hình thức phù hợp với quy định của pháp luật và lợi nhuận thu được sẽ được phân chia cho các bên tham gia theo tỷ lệ quy định trong hợp đồng. Theo đó, các khoản thanh toán theo hợp đồng này được ghi nhận là các khoản phải trả thay vì là các khoản trả trước của khách hàng.

21. PHẢI TRẢ KHÁC (tiếp theo)

(vi) Theo Quyết định số 4651/QĐ-UBND ngày 26 tháng 8 năm 2016 của Ủy ban Nhân dân Thành phố Hà Nội về việc phê duyệt quy hoạch và thực hiện dự án đầu tư xây dựng Học viện Chính sách và Phát triển, Công ty đã thực hiện tạm thời bàn giao lại lô đất CQ thuộc Khu đô thị mới Nam An Khánh mở rộng với diện tích 50.876 m2 cho Ủy ban Nhân dân Thành phố Hà Nội để giao cho Học viện Chính sách và Phát triển thực hiện dự án xây dựng Học viện Chính sách và Phát triển theo Quyết định số 136/QĐ-BKHĐT ngày 5 tháng 2 năm 2016 của Bộ Kế hoạch và Đầu tư.

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2024, Công ty đã nhận ứng trước tiền bồi hoàn với số tiền là 27,9 tỷ VND.

(vii) Theo Quyết định số 20/2004/QĐ-UBND ngày 19 tháng 2 năm 2004 của Ủy ban Nhân dân Thành phố Hà Nội về việc phê duyệt quy hoạch chi tiết Khu Đô thị Mỹ Đình – Mễ Trì và Quyết định số 5577/QĐ-UBND ngày 15 tháng 12 năm 2006 của Ủy ban Nhân dân Thành phố Hà Nội về việc điều chỉnh một số chỉ tiêu về sử dụng đất để xây dựng Khu Đô thị Mỹ Đình – Mễ Trì, Công ty có trách nhiệm đầu tư đồng bộ hạ tầng kỹ thuật theo quy hoạch và bàn giao lại lô đất TH1 để xây dựng trường trung học. Công ty đã thực hiện tạm thời bàn giao lô đất TH1 cho Trường Trung học Phổ thông Dân lập Marie Curie vào ngày 28 tháng 6 năm 2012. Tại ngày 31 tháng 12 năm 2024, Công ty đã nhận ứng trước tiền bồi hoàn với số tiền là 10,9 tỷ VND.

22. VAY

Đơn vị tính: VND

	Số đầu năm		*Số phát sinh trong năm*		*Số cuối năm*	
	Giá trị	*Số có khả năng trả nợ*	*Tăng*	*Giảm*	*Giá trị*	*Số có khả năng trả nợ*
Vay ngắn hạn						
Vay ngân hàng dài hạn đến hạn trả	37.095.000.000	37.095.000.000	148.380.000.000	(37.095.000.000)	148.380.000.000	148.380.000.000
Vay cá nhân	-	-	40.000.000.000	(40.000.000.000)	-	-
Vay bên liên quan *(Thuyết minh số 32)*	-	-	15.000.000.000	-	15.000.000.000	15.000.000.000
TỔNG CỘNG	**37.095.000.000**	**37.095.000.000**	**203.380.000.000**	**(77.095.000.000)**	**163.380.000.000**	**163.380.000.000**
Vay dài hạn						
Vay ngân hàng	556.426.870.000	556.426.870.000	-	(148.380.000.000)	408.046.870.000	408.046.870.000
TỔNG CỘNG	**556.426.870.000**	**556.426.870.000**	**-**	**(148.380.000.000)**	**408.046.870.000**	**408.046.870.000**

Chi tiết khoản vay từ ngân hàng được trình bày như sau:

Bên cho vay	*Số cuối năm (VND)*	*Lãi suất*	*Thời hạn và thanh toán*	*Tài sản đảm bảo*
Ngân hàng TMCP Quân Đội	556.426.870.000	Lãi suất 10%/năm đến hết ngày 6 tháng 12 năm 2024. Sau đó lãi suất sẽ được điều chỉnh 3 tháng 1 lần.	Trả nợ gốc định kỳ 3 tháng một lần, kỳ trả nợ gốc đầu tiên vào ngày 6 tháng 12 năm 2024 và kỳ trả nợ gốc cuối cùng ngày 6 tháng 12 năm 2028. Trả nợ lãi định kỳ 3 tháng một lần, kỳ trả nợ lãi đầu tiên vào ngày 25 tháng 3 năm 2024.	Quyền tài sản phát sinh từ 17.175 m2 đất ở thấp tầng theo Quyết định số 2797/QĐ-UBND ngày 17 tháng 6 năm 2011 của UBND Thành phố Hà Nội thuộc dự án Khu đô thị Nam An Khánh.
TỔNG CỘNG	**556.426.870.000**			
Trong đó:				
Vay dài hạn	*408.046.870.000*			
Vay dài hạn đến hạn trả	*148.380.000.000*			

23. QUỸ KHEN THƯỞNG, PHÚC LỢI

Đơn vị tính: VND

	Năm nay	*Năm trước*
Số đầu năm	69.652.232.386	71.323.287.929
Sử dụng trong năm	(262.601.600)	(1.671.055.543)
Số cuối năm	**69.389.630.786**	**69.652.232.386**

24. VỐN CHỦ SỞ HỮU

24.1 Tình hình tăng, giảm vốn chủ sở hữu

Đơn vị tính: VND

	Vốn cổ phần đã phát hành	*Thặng dư vốn cổ phần*	*Cổ phiếu quỹ*	*Quỹ đầu tư phát triển*	*Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu*	*Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối*	*Tổng cộng*
Năm trước							
Số đầu năm	1.148.555.400.000	218.799.446.787	(61.161.904.650)	745.860.594.064	7.523.041.519	436.154.142.623	2.495.730.720.343
- Lợi nhuận trong năm	-	-	-	-	-	202.140.775.647	202.140.775.647
- Tăng khác	-	-	-	-	-	3.661.176.177	3.661.176.177
Số cuối năm	1.148.555.400.000	218.799.446.787	(61.161.904.650)	745.860.594.064	7.523.041.519	641.956.094.447	2.701.532.672.167
Năm nay							
Số đầu năm	1.148.555.400.000	218.799.446.787	(61.161.904.650)	745.860.594.064	7.523.041.519	641.956.094.447	2.701.532.672.167
- Lợi nhuận trong năm	-	-	-	-	-	283.560.662.007	283.560.662.007
Số cuối năm	1.148.555.400.000	218.799.446.787	(61.161.904.650)	745.860.594.064	7.523.041.519	925.516.756.454	2.985.093.334.174

24. VỐN CHỦ SỞ HỮU (tiếp theo)

24.2 *Chi tiết vốn đầu tư của chủ sở hữu*

Đơn vị tính: VND

	Số cuối năm			*Số đầu năm*		
	Tổng số	*Cổ phiếu thường*	*Cổ phiếu ưu đãi*	*Tổng số*	*Cổ phiếu thường*	*Cổ phiếu ưu đãi*
Công ty Cổ phần Thương mại Dịch vụ Đầu tư An Phát	417.458.620.000	417.458.620.000	-	417.458.620.000	417.458.620.000	-
Các cổ đông khác	731.096.780.000	731.096.780.000	-	731.096.780.000	731.096.780.000	-
Thặng dư vốn cổ phần	218.799.446.787	218.799.446.787	-	218.799.446.787	218.799.446.787	-
Cổ phiếu quỹ	(61.161.904.650)	(61.161.904.650)	-	(61.161.904.650)	(61.161.904.650)	-
TỔNG CỘNG	**1.306.192.942.137**	**1.306.192.942.137**	**-**	**1.306.192.942.137**	**1.306.192.942.137**	**-**

24.3 *Các giao dịch về vốn với các chủ sở hữu và phân phối cổ tức, lợi nhuận*

Đơn vị tính: VND

	Năm nay	*Năm trước*
Vốn đã góp		
Số đầu năm	1.148.555.400.000	1.148.555.400.000
Số cuối năm	1.148.555.400.000	1.148.555.400.000
Cổ tức đã công bố	-	-
Cổ tức đã trả	***212.937.958.000***	-

24.4 *Cổ phiếu*

	Số lượng	
	Số cuối năm	*Số đầu năm*
Cổ phiếu đã phát hành	**114.855.540**	**114.855.540**
Cổ phiếu phổ thông đã phát hành và được góp vốn đầy đủ	114.855.540	114.855.540
Cổ phiếu quỹ	**958.060**	**958.060**
Cổ phiếu phổ thông	958.060	958.060
Cổ phiếu đang lưu hành	**113.897.480**	**113.897.480**
Cổ phiếu phổ thông	113.897.480	113.897.480

Cổ phiếu của Công ty được niêm yết tại Sở Giao dịch Chứng khoán Thành phố Hồ Chí Minh ("HoSE") với mã chứng khoán SJS.

Mệnh giá cổ phiếu đang lưu hành: 10.000 VND (tại ngày 31 tháng 12 năm 2023: 10.000 VND).

25. DOANH THU (tiếp theo)

25.2 *Doanh thu hoạt động tài chính*

Đơn vị tính: VND

	Năm nay	*Năm trước*
Cổ tức, lợi nhuận được chia	1.148.625.000	765.000.000
Lãi tiền gửi, tiền cho vay	1.005.605.695	1.532.988.061
Lãi từ thanh lý khoản đầu tư vào công ty liên kết *(Thuyết minh số 17)*	390.000.000	50.000.000.000
TỔNG CỘNG	**2.544.230.695**	**52.297.988.061**

26. GIÁ VỐN HÀNG BÁN VÀ DỊCH VỤ CUNG CẤP

Đơn vị tính: VND

	Năm nay	*Năm trước*
Giá vốn của hoạt động chuyển nhượng bất động sản	154.352.435.544	180.211.469.598
Giá vốn của hoạt động cung cấp dịch vụ	15.038.795.713	12.456.323.402
Giá vốn của hoạt động cho thuê bất động sản đầu tư	633.313.788	640.594.624
Giá vốn của hoạt động cho thuê dài hạn ghi nhận doanh thu một lần	-	96.655.858
TỔNG CỘNG	**170.024.545.045**	**193.405.043.482**

27. CHI PHÍ TÀI CHÍNH

Đơn vị tính: VND

	Năm nay	*Năm trước*
Hoàn nhập dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh và tổn thất đầu tư	(12.356.518.143)	(50.361.604.381)
Lãi tiền vay	696.739.726	472.898.630
TỔNG CỘNG	**(11.659.778.417)**	**(49.888.705.751)**

28. CHI PHÍ QUẢN LÝ DOANH NGHIỆP

Đơn vị tính: VND

	Năm nay	*Năm trước*
Chi phí dự phòng	27.381.780.905	-
Chi phí nhân công	14.520.860.700	16.251.583.381
Chi phí khấu hao	2.804.734.100	2.063.154.910
Chi phí dịch vụ mua ngoài	5.325.220.137	4.181.830.433
Chi phí quản lý doanh nghiệp khác	7.658.672.290	6.525.560.133
TỔNG CỘNG	**57.691.268.132**	**29.022.128.857**

29. THU NHẬP VÀ CHI PHÍ KHÁC

Đơn vị tính: VND

	Năm nay	*Năm trước*
Thu nhập khác	**867.663.637**	**6.089.210.143**
Thu nhập từ thanh lý xe	336.363.637	-
Lãi chậm thanh toán	-	5.632.827.624
Thu nhập khác	531.300.000	456.382.519
Chi phí khác	**16.331.573.099**	**3.578.177.007**
Lãi chậm nộp thi hành án (*)	15.315.500.271	-
Chi phí khác	1.016.072.828	3.578.177.007
TỔNG CỘNG	**(15.463.909.462)**	**2.511.033.136**

(*) Đây là số tiền lãi chậm nộp theo Thông báo số 580/TB-CCTHADS ngày 17 tháng 7 năm 2024 của Chi cục thi hành án dân sự quận Ngũ Hành Sơn, thành phố Đà Nẵng về việc nộp tiền lãi chậm nộp thi hành án.

30. CHI PHÍ KINH DOANH THEO YẾU TỐ

Đơn vị tính: VND

	Năm nay	*Năm trước*
Thay đổi giá trị hàng tồn kho và chi phí kinh doanh dở dang dài hạn	214.786.108.819	692.764.160.482
Chi phí nhân công	15.637.849.985	17.501.705.180
Chi phí khấu hao tài sản cố định và bất động sản đầu tư	7.410.964.324	6.676.753.164
Chi phí dự phòng	27.381.780.905	-
Chi phí dịch vụ mua ngoài	5.818.698.609	4.877.909.564
Chi phí khác	8.157.570.074	6.827.243.122
TỔNG CỘNG	**279.192.972.716**	**728.647.771.512**

31. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP

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

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

31.1 Chi phí thuế TNDN

Đơn vị tính: VND

	Năm nay	*Năm trước*
Chi phí thuế TNDN hiện hành	88.503.428.452	44.147.465.100
Điều chỉnh thuế TNDN trích thiếu trong những năm trước	-	4.963.681.625
Chi phí thuế TNDN hoãn lại	(6.521.454.948)	756.745.198
TỔNG CỘNG	**81.981.973.504**	**49.867.891.923**

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

Đơn vị tính: VND

	Năm nay	*Năm trước*
Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	365.542.635.511	252.008.667.570
Thuế TNDN theo thuế suất 20%	73.108.527.102	50.401.733.514
Các khoản điều chỉnh:		
Chi phí không được khấu trừ thuế khác	3.626.815.221	1.619.228.078
Điều chỉnh thuế TNDN trích thiếu trong những năm trước	-	4.963.681.625
Chi phí dự phòng không được khấu trừ khi tính thuế	5.476.356.181	-
Hoàn nhập chi phí dự phòng trong năm đã loại khi tính thuế các năm trước	-	(315.170.954)
Cổ tức được chia	(229.725.000)	(153.000.000)
Chuyển lỗ	-	(6.648.580.340)
Chi phí thuế TNDN	**81.981.973.504**	**49.867.891.923**

31.2 Thuế TNDN hiện hành

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

31. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP (tiếp theo)

31.3 Thuế thu nhập hoãn lại

Công ty đã ghi nhận tài sản thuế thu nhập hoãn lại với các biến động trong năm nay và năm trước như sau:

Đơn vị tính: VND

	Bảng cân đối kế toán riêng		*Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng*	
	Số cuối năm	*Số đầu năm*	*Năm nay*	*Năm trước*
Tài sản thuế TNDN hoãn lại				
Thuế TNDN tạm nộp	6.625.926.585	715.049.803	6.521.454.948	(756.745.198)
Chi phí khấu hao vượt quy định	1.301.895.698	1.301.895.698	-	-
	7.927.822.283	**2.016.945.501**		
Thu nhập/(chi phí) thuế thu nhập hoãn lại tính vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng			**6.521.454.948**	**(756.745.198)**

32. NGHIỆP VỤ VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN

Danh sách bên liên quan có quan hệ kiểm soát với Công ty và các bên liên quan của Công ty trong năm và tại ngày 31 tháng 12 năm 2024 như sau:

Bên liên quan	*Mối quan hệ*
Công ty Cổ phần Thương mại Dịch vụ Đầu tư An Phát	Cổ đông lớn
Công ty TNHH Một thành viên SJ Tiến Xuân	Công ty con
Công ty TNHH Sudico Thăng Long	Công ty con
Công ty Cổ phần SJ Dịch vụ	Công ty con
Công ty Cổ phần Sudico Miền Trung	Công ty con
Công ty Cổ phần Sudico Hòa Bình	Công ty con
Công ty Cổ phần Vật liệu Xây dựng và Đầu tư Phát triển Sudico	Công ty con
Công ty Cổ phần Tư vấn Sudico	Công ty con
Công ty Xây dựng Sudico	Công ty liên kết đến ngày 25 tháng 4 năm 2024
Ông Bùi Quang Bách	Chủ tịch HĐQT từ ngày 21 tháng 8 năm 2024
Ông Đỗ Văn Bình	Phó Chủ tịch HĐQT từ ngày 21 tháng 8 năm 2024
Ông Nguyễn Phú Cường	Thành viên HĐQT
Bà Chu Thị Thu Hương	Thành viên HĐQT
Ông Phương Xuân Thụy	Thành viên HĐQT từ ngày 21 tháng 8 năm 2024
Ông Đỗ Trọng Quỳnh	Tổng Giám đốc đến ngày 15 tháng 7 năm 2024
Ông Nguyễn Việt Cường	Quyền Tổng Giám đốc từ ngày 15 tháng 7 năm 2024
Ông Nguyễn Trần Dũng	Phó Tổng Giám đốc
Ông Nguyễn Công Chính	Phó Tổng Giám đốc
Ông Trần Như Trung	Phó Tổng Giám đốc
Ông Trần Oanh	Phó Tổng Giám đốc
Ông Nguyễn Đức Diện	Phó Tổng Giám đốc đến ngày 31 tháng 3 năm 2024
Ông Nguyễn Hải Ninh	Giám đốc Tài chính
Ông Nguyễn Minh Sơn	Trưởng ban kiểm toán nội bộ

32. NGHIỆP VỤ VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN (tiếp theo)

Những giao dịch trọng yếu của Công ty với các bên liên quan trong năm bao gồm:

Đơn vị tính: VND

Bên liên quan	*Mối quan hệ*	*Nội dung nghiệp vụ*	*Năm nay*	*Năm Trước*
Công ty Cổ phần SJ Dịch vụ	Công ty con	Thu hộ phí quản lý dịch vụ	14.083.644.334	14.649.202.545
		Phí quản lý Khu Đô thị Mỹ Đình – Mễ Trì	15.662.315.944	22.050.187.754
		Phí quản lý Tòa nhà HH3	569.113.661	3.376.904.289
		Doanh thu cho thuê Ki-ốt	2.935.077.220	1.893.365.365
		Cổ tức được chia	765.000.000	765.000.000
		Vay	15.000.000.000	-
Công ty TNHH Một thành viên SJ Tiên Xuân	Công ty con	Thanh toán vốn góp hợp tác kinh doanh, hợp tác đầu tư và lãi vay	355.440.179.497	-
		Chi Quỹ khen thưởng, phúc lợi	1.122.784.470	568.487.000
		Chi phí thuê xe	171.106.142	657.216.378
		Chi phí chăm sóc cây xanh, cảnh quan	4.257.013.212	6.056.588.686
		Lãi vay phải trả	34.225.118.076	155.742.357.973
Công ty Cổ phần Tư vấn Sudico	Công ty con	Phí tư vấn	290.011.679	-
		Phí thuê xe	143.246.340	143.246.340
Công ty Cổ phần Sudico Hòa Bình	Công ty con	Phải thu góp vốn chưa hoàn thành	70.437.000.000	-
Ông Nguyễn Công Chính	Phó Tổng Giám đốc	Doanh thu chuyển nhượng bất động sản	57.425.423.486	-
		Thu tiền chuyển nhượng bất động sản	53.464.505.316	-
		Tạm ứng	9.172.500.000	77.171.000.000
		Hoàn ứng	5.141.679.927	81.976.000.000
		Hỗ trợ lãi suất	1.882.151.953	-
		Hỗ trợ tài chính	18.869.825.406	-

32. NGHIỆP VỤ VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN (tiếp theo)

Những giao dịch trọng yếu của Công ty với các bên liên quan trong năm bao gồm (tiếp theo):

Đơn vị tính: VND

Bên liên quan	*Mối quan hệ*	*Nội dung nghiệp vụ*	*Năm nay*	*Năm Trước*
Ông Nguyễn Đức Diện	Phó Tổng Giám đốc đến ngày 31 tháng 3 năm 2024	Tạm ứng	944.000.000	272.000.000
		Hoàn ứng	944.000.000	849.000.000
Ông Nguyễn Việt Cường	Quyền Tổng Giám đốc từ ngày 15 tháng 7 năm 2024	Hỗ trợ lãi suất	1.521.396.199	-
Ông Nguyễn Minh Sơn	Trưởng Ban kiểm toán nội bộ	Thu tiền chuyển nhượng bất động sản	25.696.834.562	-
		Doanh thu chuyển nhượng bất động sản	25.696.834.562	-
		Hỗ trợ tài chính	5.096.642.000	-
		Hỗ trợ lãi suất	1.014.289.022	-

32. NGHIỆP VỤ VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN (tiếp theo)

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

Công ty giao dịch mua hàng, bán hàng, cho vay và hợp tác kinh doanh với các bên liên quan trên cơ sở thỏa thuận theo hợp đồng.

Số dư các khoản phải thu, phải trả tại thời điểm ngày 31 tháng 12 năm 2024 không cần bảo đảm, không có lãi suất và sẽ được thanh toán bằng tiền. Tại ngày 31 tháng 12 năm 2024, Công ty đã trích lập 2,5 tỷ VND cho các khoản phải thu từ các bên liên quan (tại ngày 31 tháng 12 năm 2023: 2,5 tỷ VND). Việc đánh giá này được thực hiện cho mỗi năm thông qua việc kiểm tra tình hình tài chính của bên liên quan và thị trường mà bên liên quan đó hoạt động.

Ngày 20 tháng 4 năm 2024, Hội đồng Quản trị Công ty Cổ phần SJ Group đã chấp thuận chủ trương thoái vốn của SJ Group tại Công ty Cổ phần Xây dựng Sudico (Công ty Cổ phần SJ Group nắm giữ 26% vốn điều lệ của Công ty Cổ phần Xây dựng Sudico) với giá chuyển nhượng 10.500 đồng/cổ phần. Giá trị thu được là 8.190.000.000 VND.

Ngày 22 tháng 1 năm 2025, căn cứ vào Tờ trình số 111/Ttr-CT-TCKT ngày 31 tháng 12 năm 2024 của Tổng Giám đốc, Hội đồng Quản trị Công ty Cổ phần SJ Group đã phê duyệt điều chỉnh tăng thêm giá trị Lợi ích Góp vốn tại Hợp đồng Hợp tác kinh doanh số 01/HĐGV-SJS-TX với Công ty TNHH MTV SJ Tiến Xuân đối với năm 2023 và 2024. Đối với năm 2023, Lợi ích tăng thêm/năm được điều chỉnh bằng 20% lãi phát sinh từ vốn góp hàng năm. Đối với năm 2024, Lợi ích tăng thêm được điều chỉnh bằng 25% lãi phát sinh từ vốn góp hàng năm.

32. NGHIỆP VỤ VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN (tiếp theo)

Tại ngày kết thúc kỳ kế toán, số dư các khoản phải thu và phải trả với các bên liên quan như sau:

Đơn vị tính: VND

Bên liên quan	*Mối quan hệ*	*Nội dung nghiệp vụ*	*Số cuối năm*	*Số đầu năm*
***Phải thu ngắn hạn của khách hàng** (Thuyết minh số 7.1)*				
Ông Nguyễn Công Chính	Phó Tổng Giám đốc	Doanh thu chuyển nhượng bất động sản	9.434.912.704	-
Ông Nguyễn Việt Cường	Quyền Tổng Giám đốc từ ngày 15 tháng 7 năm 2024	Doanh thu chuyển nhượng bất động sản	6.916.068.000	6.916.068.000
Ông Nguyễn Minh Sơn	Trưởng ban kiểm toán nội bộ	Doanh thu chuyển nhượng bất động sản	1.956.288.262	-
Ông Nguyễn Phú Cường	Thành viên HĐQT	Doanh thu chuyển nhượng bất động sản	808.621.537	808.621.537
Công ty Cổ phần Tư vấn Sudico	Công ty con	Cho thuê kí-ốt	879.429.442	879.429.442
Công ty Cổ phần Xây dựng Sudico	Công ty liên kết đến ngày 25 tháng 4 năm 2024	Cho thuê kí-ốt	-	131.040.000
			19.995.319.945	**8.735.158.979**
***Trả trước cho người bán ngắn hạn** (Thuyết minh số 7.2)*				
Công ty TNHH Sudico Thăng Long	Công ty con	Trả trước phí dịch vụ	1.405.136.909	1.338.673.909
Công ty Cổ phần Tư vấn Sudico	Công ty con	Trả trước phí tư vấn	691.933.074	685.553.902
Công ty TNHH Một thành viên SJ Tiến Xuân	Công ty con	Trả trước phí dịch vụ	72.743.000	287.167.400
			2.169.812.983	**2.311.395.211**

32. NGHIỆP VỤ VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN (tiếp theo)

Vào ngày kết thúc kỳ kế toán năm, các khoản phải thu và phải trả với các bên liên quan như sau (tiếp theo):

Đơn vị tính: VND

Bên liên quan	*Mối quan hệ*	*Nội dung nghiệp vụ*	*Số cuối năm*	*Số đầu năm*
***Phải thu ngắn hạn khác** (Thuyết minh số 9)*				
Công ty Cổ phần Sudico Hòa Bình	Công ty con	Phải thu khác	-	8.002.900
		Tăng vốn vào công ty con	70.284.010.653	-
Công ty TNHH Một thành viên SJ Tiền Xuân	Công ty con	Tạm ứng chi phí hoạt động	3.404.313.470	2.291.529.000
Công ty Cổ phần SJ Dịch vụ	Công ty con	Phải thu khác	4.104.270.521	-
Nguyễn Minh Sơn	Trưởng Ban kiểm toán nội bộ	Hỗ trợ tài chính	5.096.642.000	-
Nguyễn Công Chính	Phó Tổng Giám đốc	Tạm ứng phục vụ dự án	4.300.820.073	-
		Hỗ trợ tài chính	18.869.825.406	-
			106.059.882.123	**2.299.531.900**
***Phải thu về cho vay ngắn hạn** (Thuyết minh số 8)*				
Công ty Cổ phần Vật liệu Xây dựng và Đầu tư Phát triển Sudico	Công ty con	Cho vay tín chấp không lãi suất	1.632.123.000	1.632.123.000
Công ty Cổ phần Sudico Miền Trung	Công ty con	Cho vay tín chấp không lãi suất	942.385.000	942.385.000
			2.574.508.000	**2.574.508.000**
Dự phòng phải thu khó đòi			(2.549.508.000)	(2.549.508.000)
***Phải thu về cho vay dài hạn** (Thuyết minh số 8)*				
Công ty TNHH Sudico Thăng Long	Công ty con	Cho vay tín chấp không lãi suất	17.188.888.000	17.188.888.000
			17.188.888.000	**17.188.888.000**

32. NGHIỆP VỤ VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN (tiếp theo)

Vào ngày kết thúc kỳ kế toán năm, các khoản phải thu và phải trả với các bên liên quan như sau (tiếp theo):

Đơn vị tính: VND

Bên liên quan	*Mối quan hệ*	*Nội dung nghiệp vụ*	*Số cuối năm*	*Số đầu năm*
Phải trả người bán ngắn hạn (Thuyết minh số 18.1)				
Công ty Cổ phần SJ Dịch vụ	Công ty con	Phí dịch vụ	3.633.346.437	8.397.745.162
Công ty TNHH Một thành viên SJ Tiến Xuân	Công ty con	Phí dịch vụ	6.304.694.177	3.042.073.979
Công ty Cổ phần Tư vấn Sudico	Công ty con	Phí tư vấn	1.155.628.276	750.934.440
Công ty TNHH Sudico Thăng Long	Công ty con	Phí dịch vụ	577.555.314	577.555.314
			11.671.224.204	**12.768.308.895**
Chi phí phải trả ngắn hạn (Thuyết minh số 20)				
Công ty TNHH Một thành viên SJ Tiến Xuân	Công ty con	Chi phí lãi vay phải trả	22.233.905.727	299.174.625.786
Công ty Cổ phần SJ Dịch vụ	Công ty con	Chi phí lãi vay phải trả	98.383.561	-
			22.332.289.288	**299.174.625.786**
Phải trả ngắn hạn khác (Thuyết minh số 21)				
Công ty Sudico Thăng Long	Công ty con	Phí ủy quyền	19.892.135.936	19.892.135.936
		Quỹ khen thưởng phúc lợi	11.939.500.000	11.939.500.000
		Chi phí chi hộ cho Công ty	4.349.900.395	4.349.900.395
Công ty TNHH Một thành viên SJ Tiến Xuân	Công ty con	Góp vốn hợp tác kinh doanh	-	862.000.000.000
		Quỹ khen thưởng, phúc lợi	5.642.440.078	6.093.595.010
Công ty Sudico Hòa Bình	Công ty con	Phí quản lý vận hành	2.680.000.000	3.032.989.347
Công ty Sudico Miền Trung	Công ty con	Quỹ khen thưởng, phúc lợi	508.800.000	508.800.000
			45.212.776.409	**907.816.920.688**

32. NGHIỆP VỤ VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN (tiếp theo)

Vào ngày kết thúc kỳ kế toán năm, các khoản phải thu và phải trả với các bên liên quan như sau (tiếp theo):

Đơn vị tính: VND

Bên liên quan	*Mối quan hệ*	*Nội dung nghiệp vụ*	*Số cuối năm*	*Số đầu năm*
***Phải trả dài hạn khác** (Thuyết minh số 21)*				
Công ty Sudico Thăng Long	Công ty con	Góp vốn hợp tác đầu tư	382.893.009.942	382.893.009.942
Công ty TNHH Một thành viên SJ Tiến Xuân	Công ty con	Góp vốn hợp tác đầu tư	160.793.906.940	160.793.906.940
		Phải trả tiền góp vốn dự án Văn La – Văn Khê	1.600.000.000	1.600.000.000
Thành viên ban lãnh đạo	Bên liên quan khác	Góp vốn cho Dự án Khu đô thị Văn La – Văn Khê	1.127.000.000	-
			546.413.916.882	**545.286.916.882**
***Vay ngắn hạn** (Thuyết minh số 22)*				
Công ty Cổ phần SJ Dịch vụ	Công ty con	Vay ngắn hạn	15.000.000.000	-
			15.000.000.000	**-**

32. NGHIỆP VỤ VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN (tiếp theo)

Các giao dịch với các bên liên quan khác

Thu nhập của các thành viên của Hội đồng Quản trị ("HĐQT") và Ban Tổng Giám đốc:

Đơn vị tính: VND

Tên	*Chức vụ*	*Thu nhập*	
		Năm nay	*Năm trước*
Ông Bùi Quang Bách	Chủ tịch HĐQT từ ngày 21 tháng 8 năm 2024	105.734.694	52.000.000
Ông Đỗ Văn Bình	Phó chủ tịch HĐQT từ ngày 21 tháng 8 năm 2024	831.812.504	927.827.241
Ông Phương Xuân Thụy	Phó chủ tịch HĐQT từ ngày 21 tháng 8 năm 2024	97.000.000	52.000.000
Ông Đỗ Trọng Quỳnh	Tổng Giám đốc đến ngày 15 tháng 7 năm 2024	424.076.512	297.435.559
Ông Nguyễn Việt Cường	Quyền Tổng Giám đốc từ ngày 15 tháng 7 năm 2024	248.135.731	-
Ông Trần Anh Đức	Tổng Giám đốc đến ngày 8 tháng 6 năm 2023	-	376.647.124
Ông Nguyễn Phú Cường	Thành viên HĐQT	561.548.215	603.302.127
Bà Chu Thị Thu Hương	Thành viên HĐQT	97.000.000	126.111.111
Ông Nguyễn Hải Dương	Thành viên HĐQT đến ngày 16 tháng 3 năm 2023	-	236.511.111
Ông Dương Phú Nam	Thành viên HĐQT đến ngày 16 tháng 3 năm 2023	-	74.111.111
Ông Nguyễn Công Chính	Phó Tổng Giám đốc	530.629.987	500.520.655
Ông Nguyễn Trần Dũng	Phó Tổng Giám đốc	528.543.962	500.520.655
Ông Trần Oanh	Phó Tổng Giám đốc	519.973.564	397.554.126
Ông Trần Như Trung	Phó Tổng Giám đốc	436.683.647	65.728.472
Ông Nguyễn Đức Diện	Phó Tổng Giám đốc đến ngày 31 tháng 3 năm 2024	222.669.123	490.330.055
Ông Bùi Khắc Viện	Phó Tổng Giám đốc đến ngày 2 tháng 8 năm 2023	-	338.919.276
Ông Trần Đình Trụ	Phó Tổng Giám đốc đến ngày 22 tháng 3 năm 2023	-	23.499.583
Ông Nguyễn Văn Ngọc	Phó Tổng Giám đốc đến ngày 21 tháng 8 năm 2023	-	355.636.187
Ông Nguyễn Hải Ninh	Giám đốc Tài chính	496.100.689	217.043.734
TỔNG CỘNG		**5.100.108.628**	**5.635.698.127**

Tiền lương và thù lao của Ban kiểm soát:

Đơn vị tính: VND

	Năm nay	*Năm trước*
Tiền lương và chi phí hoạt động của Ban kiểm soát	216.000.000	289.999.999

33. CÁC CAM KẾT VÀ CÁC KHOẢN NỢ TIỀM TÀNG

Các cam kết liên quan đến các dự án đầu tư bất động sản

Dự án Khu Đô thị Mỹ Đình – Mễ Trì

- Theo Quyết định số 20/2004/QĐ-UB ngày 19 tháng 2 năm 2004 của Ủy ban Nhân dân Thành phố Hà Nội về việc phê duyệt quy hoạch chi tiết Khu đô thị Mỹ Đình – Mễ Trì và Quyết định số 5577/QĐ-UBND ngày 15 tháng 12 năm 2006 của Ủy ban Nhân dân Thành phố Hà Nội về việc điều chỉnh một số chỉ tiêu về sử dụng đất để xây dựng Khu đô thị Mỹ Đình – Mễ Trì, Công ty và các công ty con có trách nhiệm đầu tư đồng bộ hạ tầng kỹ thuật theo quy hoạch và bàn giao lại 2 lô đất TH1 và TH2 để xây dựng trường tiểu học và trung học. Công ty đã thực hiện tạm thời bàn giao lô đất TH1 cho Trường Trung học Phổ thông Dân lập Marie Curie vào ngày 28 tháng 6 năm 2012. Công ty cũng đã tạm thời bàn giao lô đất TH2 cho Ủy ban Nhân dân Quận Nam Từ Liêm để xây dựng Trường Tiểu học và Trung học Cơ sở Mỹ Đình 1 theo Quyết định số 2066/QĐ-UBND ngày 8 tháng 5 năm 2015 của Ủy ban Nhân dân Thành phố Hà Nội.

- Theo Công văn số 230/UBND-KT của Ủy Ban Nhân dân Thành phố Hà Nội, Công ty được giao thực hiện xây dựng và bán các căn hộ thuộc đơn nguyên 3 của tòa nhà CT9, Khu đô thị Mỹ Đình – Mễ Trì và phần lợi nhuận thu được phải nộp lại ngân sách nhà nước. Công ty đã tạm tính phần lợi nhuận phải nộp lại là 13,08 tỷ VND.

- Theo Quyết định số 20/2004/QĐ-UB ngày 19 tháng 2 năm 2004 của Ủy ban Nhân dân Thành phố Hà Nội về việc phê duyệt quy hoạch chi tiết Khu đô thị Mỹ Đình – Mễ Trì và Quyết định số 5577/QĐ-UBND ngày 15 tháng 12 năm 2006 của Ủy ban Nhân dân Thành phố Hà Nội về việc điều chỉnh một số chỉ tiêu về sử dụng đất để xây dựng Khu đô thị Mỹ Đình – Mễ Trì, Công ty có nghĩa vụ ký hợp đồng thuê đất và thanh toán tiền thuê đất cho diện tích đất sử dụng để xây dựng tòa nhà hỗn hợp HH3 thuộc Khu đô thị Mỹ Đình – Mễ Trì.

  Tuy nhiên, tại ngày 31 tháng 12 năm 2024, Công ty vẫn đang trong quá trình làm việc với Ủy ban Nhân dân Thành phố Hà Nội và chưa quyết toán được (1) số tiền Công ty sẽ nhận bồi hoàn từ việc chuyển giao đất; (2) số lợi nhuận (từ bán căn hộ) phải chuyển lại ngân sách nhà nước; và (3) số tiền thuê đất khu nhà hỗn hợp HH3 kể trên.

Dự án Khu Đô thị mới Nam An Khánh

- Theo Quyết định số 116/QĐ-UBND ngày 5 tháng 1 năm 2017 của Ủy ban Nhân dân thành phố Hà Nội, Công ty phải dành diện tích đất khoảng 4.903 m2 bao gồm đất cơ quan và đất thấp tầng phục vụ việc di chuyển Phân viện Phòng chống vũ khí NBC và Khu gia đình của Bộ Tư lệnh Hóa học.

- Theo Quyết định số 4651/QĐ-UBND ngày 26 tháng 8 năm 2016 của Ủy ban Nhân dân Thành phố Hà Nội về việc phê duyệt quy hoạch và thực hiện dự án đầu tư xây dựng Học viện Chính sách và Phát triển, Công ty đã thực hiện tạm thời bàn giao lại lô đất CQ thuộc Khu đô thị mới Nam An Khánh mở rộng với diện tích 50.876 m2 cho Ủy ban Nhân dân Thành phố Hà Nội để giao cho Học viện Chính sách và Phát triển thực hiện dự án xây dựng Học viện Chính sách và Phát triển theo Quyết định số 136/QĐ-BKHĐT ngày 5 tháng 2 năm 2016 của Bộ Kế hoạch và Đầu tư.

33. CÁC CAM KẾT VÀ CÁC KHOẢN NỢ TIỀM TÀNG (tiếp theo)

Cam kết cho thuê hoạt động

Công ty hiện đang cho thuê văn phòng, ki-ốt theo hợp đồng thuê hoạt động. Vào ngày kết thúc kỳ kế toán năm, các khoản tiền thuê tối thiểu trong tương lai theo hợp đồng thuê hoạt động được trình bày như sau:

Đơn vị tính: VND

	Số cuối năm	*Số đầu năm*
Đến 1 năm	4.177.553.537	9.284.240.305
Từ 1 đến 5 năm	3.139.179.406	4.194.255.910
TỔNG CỘNG	**7.316.732.943**	**13.478.496.215**

Cam kết thuê hoạt động

Công ty hiện đang thuê văn phòng theo hợp đồng thuê hoạt động. Vào ngày kết thúc kỳ kế toán năm, các khoản tiền thuê tối thiểu phải trả trong tương lai theo hợp đồng thuê hoạt động được trình bày như sau:

Đơn vị tính: VND

	Số cuối năm	*Số đầu năm*
Đến 1 năm	3.888.000.000	3.294.000.000
Từ 1 đến 5 năm	11.340.000.000	15.228.000.000
TỔNG CỘNG	**15.228.000.000**	**18.522.000.000**

Cam kết đầu tư xây dựng cơ bản

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2024, Công ty có các hợp đồng liên quan đến việc xây dựng phát triển các dự án đầu tư bất động sản ở Khu đô thị mới Nam An Khánh với số tiền là 839,5 tỷ VND (ngày 31 tháng 12 năm 2023: 888,7 tỷ VND).

34. CÁC SỰ KIỆN PHÁT SINH SAU NGÀY KẾT THÚC KỲ KẾ TOÁN NĂM

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

Hà Nội, Việt Nam

Ngày 7 tháng 3 năm 2025

Nguyễn Thị Quỳnh	Trần Việt Dũng	Nguyễn Hải Ninh
Người lập	Kế toán trưởng	Giám đốc tài chính

SAO Y BẢN CHÍNH
Ngày 13 tháng 12 năm 2024

CÔNG TY CỔ PHẦN SJ GROUP

Số: 147 /GUQ-CT-TCKT

CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập - Tự do - Hạnh phúc

Hà Nội, ngày 29 tháng 8 năm 2024

GIẤY UỶ QUYỀN

- Căn cứ Bộ Luật Dân sự số 91/2015/QH13 ngày 24/11/2015;
- Căn cứ Điều lệ của Công ty Cổ phần SJ Group;

Người uỷ quyền: **Ông Nguyễn Việt Cường**

Chức vụ: Quyền Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần SJ Group
Trụ sở: Ô đất TT2, Khu đô thị mới Nam An Khánh, xã An Khánh, huyện Hoài Đức, thành phố Hà Nội.
Điện thoại: 0243.7684 504(5).
Mã số thuế: 0101399461.

Người được uỷ quyền: **Ông Nguyễn Hải Ninh**

Chức vụ: Giám đốc Tài chính - Công ty Cổ phần SJ Group.
Chữ ký:

TL. TỔNG GIÁM ĐỐC
CHÁNH VĂN PHÒNG

M.S.D.N: 0101399461 - C.T.C.P
CÔNG TY CỔ PHẦN SJ GROUP
THÀNH PHỐ HÀ NỘI

Vũ Cao Kỳ

Phạm vi uỷ quyền:

Ông Nguyễn Hải Ninh được ủy quyền ký các Báo cáo tài chính quý, bán niên, năm của Công ty Cổ phần SJ GROUP.

Ông Nguyễn Hải Ninh có trách nhiệm thực hiện các công việc được ủy quyền trên phù hợp với các quy định hiện hành của Nhà nước và Công ty.

Thời hạn uỷ quyền:

Giấy uỷ quyền này có hiệu lực kể từ ngày ký cho đến khi có văn bản khác thay thế.

Nơi nhận:
- Ông Nguyễn Hải Ninh - Giám đốc Tài chính (t/h);
- HĐQT (b/c);
- Lưu: VT, TCKT.

Q. TỔNG GIÁM ĐỐC

M.S.D.N: 0101399461 - C.T.C.P
CÔNG TY CỔ PHẦN SJ GROUP
THÀNH PHỐ HÀ NỘI

Nguyễn Việt Cường