BẢN SAO

Công ty Cổ phần SJ Group

Báo cáo tài chính hợp nhất

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025

Người ký:
CÔNG TY CỔ
PHẦN SJ
GROUP
Email:
info@sjgroup.vn
Thời gian ký:
28.03.2026
10:28:37 +07:00

Shape the future
with confidence

25. DOANH THU

25.1 *Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ*

Đơn vị tính: VND

	Năm nay	*Năm trước*
Tổng doanh thu	**596.766.426.295**	**372.124.795.790**
Trong đó:		
Doanh thu từ chuyển nhượng bất động sản	*564.510.493.504*	*334.461.452.804*
Doanh thu cung cấp dịch vụ	*24.822.402.316*	*21.030.261.466*
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	**596.766.426.295**	**372.124.795.790**
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	*24.822.402.316*	*21.030.261.466*
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 dài hạn ghi nhận một lần	-	*4.286.740.000*
Trong đó:		
Doanh thu đối với bên khác	*510.709.091.027*	*370.231.430.425*
Doanh thu đối với các bên liên quan (Thuyết minh số 32)	*86.057.335.268*	*1.893.365.365*

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 căn Ki-ốt tại tầng 1 tòa nhà 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 gộp 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	596,766,426,295	601.498.847.513	372.124.795.790	372.506.175.908
Giá vốn hàng bán và dịch vụ cung cấp	(170.024.545.045)	(170.195.788.887)	(193.405.043.482)	(193.478.181.628)
Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ	426.741.881.250	431.303.058.626	178.719.752.308	179.027.994.280

BẢN SAO

Công ty Cổ phần SJ Group

Báo cáo tài chính hợp nhất

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025

Người ký:
CÔNG TY CỔ
PHẦN SJ
GROUP
Email:
info@sjgroup.vn
Thời gian ký:
28.03.2026
10:28:37 +07:00

Shape the future
with confidence

Công ty Cổ phần SJ Group

Báo cáo tài chính hợp nhất

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025

Công ty Cổ phần SJ Group

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 - 60

Công ty Cổ phần SJ Group

THÔNG TIN CHUNG

CÔNG TY

Công ty Cổ phần SJ Group ("Công ty"), 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 sửa đổi gần nhất là lần thứ 15 ngày 25 tháng 9 năm 2025.

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, 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	
Ông Phương Xuân Thụy	Phó Chủ tịch	Miễn nhiệm ngày 28 tháng 3 năm 2025
	Thành viên độc lập	Bổ nhiệm ngày 28 tháng 3 năm 2025
Ông Đỗ Văn Bình	Phó Chủ tịch	Miễn nhiệm ngày 28 tháng 3 năm 2025
Ông Nguyễn Việt Cường	Thành viên	Bổ nhiệm ngày 28 tháng 3 năm 2025
Bà Đỗ Lê Minh	Thành viên độc lập	Bổ nhiệm ngày 28 tháng 3 năm 2025
Ông Trần Như Trung	Thành viên	Bổ nhiệm ngày 28 tháng 3 năm 2025
Ông Nguyễn Phú Cường	Thành viên	Miễn nhiệm ngày 28 tháng 3 năm 2025
Bà Chu Thị Thu Hương	Thành viên	Miễn nhiệm ngày 28 tháng 3 năm 2025

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	
Bà Nguyễn Thu Hiền	Thành viên	Bổ nhiệm ngày 28 tháng 3 năm 2025
Ông Nguyễn Ngọc Thắng	Thành viên	Miễn nhiệm ngày 28 tháng 3 năm 2025

BAN KIỂM TOÁN NỘI BỘ

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

Bà Phạm Thị Ngân	Trưởng ban	Bổ nhiệm ngày 15 tháng 12 năm 2025
Ông Nguyễn Minh Sơn	Trưởng ban	Miễn nhiệm ngày 15 tháng 12 năm 2025

BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

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

Ông Trần Như Trung	Tổng Giám đốc	Bổ nhiệm ngày 4 tháng 4 năm 2025
	Phó Tổng Giám đốc	Miễn nhiệm ngày 4 tháng 4 năm 2025
Ông Nguyễn Việt Cường	Phó Tổng Giám đốc	Bổ nhiệm ngày 4 tháng 4 năm 2025
	Quyền Tổng Giám đốc	Miễn nhiệm ngày 4 tháng 4 năm 2025
Ông Nguyễn Trần Dũng	Phó Tổng Giám đốc	
Ông Nguyễn Công Chính	Phó Tổng Giám đốc	
Ông Trần Oanh	Phó Tổng Giám đốc	
Ông Nguyễn Hải Ninh	Giám đốc Tài chính	

NGƯỜI ĐẠI DIỆN THEO PHÁP LUẬT

Người đại diện theo pháp luật của Công ty trong năm và vào ngày lập báo cáo này như sau:

Ông Bùi Quang Bách	Chủ tịch Hội đồng Quản trị	Từ ngày 4 tháng 4 năm 2025
Ông Trần Như Trung	Tổng Giám đốc	Từ ngày 4 tháng 4 năm 2025
Ông Nguyễn Việt Cường	Quyền Tổng Giám đốc	Đến ngày 4 tháng 4 năm 2025

Ông Nguyễn Hải Ninh, Giám đốc Tài chính Công ty, được Ông Trần Như Trung ủy quyền ký báo cáo tài chính hợp nhất cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025 của Công ty theo Giấy Ủy quyền số 128/GUQ-CT-TCKT ngày 9 tháng 7 năm 2025.

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

BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Ban Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần SJ Group ("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 2025.

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 2025, 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 20 tháng 3 năm 2026

CHỨNG THỰC BẢN SAO ĐÚNG VỚI BẢN CHÍNH
Ngày: 20-10-2026
Số chứng thực 54892 Quyển số 01 SCT/BS

VĂN PHÒNG CÔNG CHỨNG NGUYỄN HUỆ
CÔNG CHỨNG VIÊN
Nguyễn Đức Tuấn

Ernst & Young Vietnam Limited
2 Hai Trieu Street, Sai Gon Ward
Ho Chi Minh City, Vietnam

Tel: +84 28 3824 5252
Email: eyhcmc@vn.ey.com
Website (ENG): ey.com/en_vn
Website (VN): ey.com/vi_vn

Shape the future
with confidence

Số tham chiếu: 11446693/68653713 - 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 ("Công ty") và các công ty con được lập ngày 20 tháng 3 năm 2026 và được trình bày từ trang 6 đến trang 60, bao gồm bảng cân đối kế toán hợp nhất vào ngày 31 tháng 12 năm 2025, 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

EY

Shape the future
with confidence

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 2025, 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

CÔNG TY TNHH ERNST & YOUNG VIỆT NAM

Phùng Mạnh Phú
Phó Tổng Giám đốc
Số Giấy CNĐKHN kiểm toán: 2598-2023-004-1

Nguyễn Văn Huy
Kiểm toán viên
Số Giấy CNĐKHN kiểm toán: 5592-2025-004-1

Hà Nội, Việt Nam

Ngày 26 tháng 3 năm 2026

A member firm of Ernst & Young Global Limited

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT
ngày 31 tháng 12 năm 2025

Đơn vị tính: VND

Mã số	*TÀI SẢN*	*Thuyết minh*	*Số cuối năm*	*Số đầu năm*
100	**A. TÀI SẢN NGẮN HẠN**		**4.916.016.146.912**	**5.038.895.124.317**
110	***I. Tiền và các khoản tương đương tiền***	***4***	***153.004.638.105***	***172.907.922.346***
111	1. Tiền		142.212.112.328	155.271.833.314
112	2. Các khoản tương đương tiền		10.792.525.777	17.636.089.032
120	***II. Đầu tư tài chính ngắn hạn***		***43.073.929.193***	***18.324.664.452***
121	1. Chứng khoán kinh doanh	5.1	17.817.000.000	17.817.000.000
122	2. Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh	5.1	(11.423.510.000)	(10.988.400.000)
123	3. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	5.2	36.680.439.193	11.496.064.452
130	***III. Các khoản phải thu ngắn hạn***		***446.418.857.128***	***623.255.756.061***
131	1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	6.1	211.088.313.470	213.928.461.543
132	2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	6.2	136.407.375.220	43.782.834.765
135	3. Phải thu về cho vay ngắn hạn		-	6.000.000.000
136	4. Phải thu ngắn hạn khác	7	246.817.173.111	496.312.882.764
137	5. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	8	(147.894.004.673)	(136.768.423.011)
140	***IV. Hàng tồn kho***	***9***	***4.241.946.683.698***	***4.201.847.486.703***
141	1. Hàng tồn kho		4.246.637.555.374	4.206.538.358.379
149	2. Dự phòng giảm giá hàng tồn kho		(4.690.871.676)	(4.690.871.676)
150	***V. Tài sản ngắn hạn khác***		***31.572.038.788***	***22.559.294.755***
151	1. Chi phí trả trước ngắn hạn	10	28.866.751.563	18.859.184.270
152	2. Thuế GTGT được khấu trừ	17	1.766.891.373	2.781.414.661
153	3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước		918.395.852	918.695.824

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT (tiếp theo)
ngày 31 tháng 12 năm 2025

Đơn vị tính: VND

Mã số	*TÀI SẢN*	*Thuyết minh*	*Số cuối năm*	*Số đầu năm*
200	**B. TÀI SẢN DÀI HẠN**		**2.963.993.855.386**	**2.805.367.424.813**
210	***I. Các khoản phải thu dài hạn***		***212.936.269.542***	***117.053.467.975***
212	1. Trả trước cho người bán dài hạn	6.2	49.982.867.975	49.982.867.975
216	2. Phải thu dài hạn khác	7	162.953.401.567	67.070.600.000
220	***II. Tài sản cố định***		***214.329.600.985***	***220.499.841.314***
221	1. Tài sản cố định hữu hình	11	213.603.890.419	219.754.546.616
222	Nguyên giá		328.758.662.060	326.912.110.150
223	Giá trị khấu hao lũy kế		(115.154.771.641)	(107.157.563.534)
227	2. Tài sản cố định vô hình		725.710.566	745.294.698
228	Nguyên giá		999.212.051	999.212.051
229	Giá trị hao mòn lũy kế		(273.501.485)	(253.917.353)
230	***III. Bất động sản đầu tư***	***12***	***3.797.996.682***	***4.431.310.670***
231	1. Nguyên giá		15.832.845.014	15.832.845.014
232	2. Giá trị khấu hao lũy kế		(12.034.848.132)	(11.401.534.344)
240	***IV. Tài sản dở dang dài hạn***	***14***	***2.454.544.937.010***	***2.383.769.630.914***
241	1. Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang dài hạn	14.1	2.440.785.393.220	2.370.682.770.951
242	2. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	14.2	13.759.543.790	13.086.859.963
250	***V. Đầu tư tài chính dài hạn***	***15***	***41.931.268.026***	***42.598.642.330***
253	1. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác		58.243.068.750	58.243.068.750
254	2. Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn		(16.311.800.724)	(15.644.426.420)
260	***VI. Tài sản dài hạn khác***		***36.453.782.941***	***37.014.531.610***
261	1. Chi phí trả trước dài hạn	10	11.539.272.400	13.188.330.744
262	2. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	29.3	24.914.510.541	23.826.200.866
270	**TỔNG CỘNG TÀI SẢN**		**7.880.010.002.298**	**7.844.262.549.130**

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT (tiếp theo)
ngày 31 tháng 12 năm 2025

Đơn vị tính: VND

Mã số	*NGUỒN VỐN*	*Thuyết minh*	*Số cuối năm*	*Số đầu năm*
300	**C. NỢ PHẢI TRẢ**		**4.434.659.289.265**	**4.850.384.833.056**
310	***I. Nợ ngắn hạn***		***2.181.139.358.889***	***2.257.149.727.818***
311	1. Phải trả người bán ngắn hạn	16.1	91.686.333.371	113.384.793.963
312	2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	16.2	681.101.864.139	655.544.874.240
313	3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	17	117.892.685.242	186.036.837.868
314	4. Phải trả người lao động		17.999.260.531	14.509.278.596
315	5. Chi phí phải trả ngắn hạn	18	422.601.890.034	659.810.021.510
318	6. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn		600.899.998	675.259.724
319	7. Phải trả ngắn hạn khác	19	420.754.330.980	336.932.307.523
320	8. Vay ngắn hạn	20	335.880.000.000	197.380.000.000
322	9. Quỹ khen thưởng, phúc lợi	21	92.422.094.594	92.876.354.594
330	***II. Nợ dài hạn***		***2.253.519.930.376***	***2.593.235.105.238***
332	1. Người mua trả tiền trước dài hạn	16.2	193.208.327.754	193.208.327.754
333	2. Chi phí phải trả dài hạn	18	3.452.162.560	3.205.579.520
337	3. Phải trả dài hạn khác	19	1.328.075.507.261	1.986.815.822.463
338	4. Vay dài hạn	20	728.462.018.689	408.046.870.000
342	5. Dự phòng phải trả dài hạn		321.914.112	1.958.505.501
400	**D. VỐN CHỦ SỞ HỮU**		**3.445.350.713.033**	**2.993.877.716.074**
410	***I. Vốn chủ sở hữu***	***22***	***3.445.350.713.033***	***2.993.877.716.074***
411	1. Vốn cổ phần đã phát hành		2.974.748.280.000	1.148.555.400.000
411a	*- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết*		*2.974.748.280.000*	*1.148.555.400.000*
412	2. Thặng dư vốn cổ phần		29.654.860.000	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)
418	5. Quỹ đầu tư phát triển		4.431.939.342	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		365.392.059.263	866.237.448.209
421a	*- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối đến cuối năm trước*		*3.890.088.209*	*597.729.396.647*
421b	*- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối năm nay*		*361.501.971.054*	*268.508.051.562*
429	8. Lợi ích cổ đông không kiểm soát	23	14.850.532.909	15.686.061.654
440	**TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN**		**7.880.010.002.298**	**7.844.262.549.130**

Hà Nội, Việt Nam

Ngày 20 tháng 3 năm 2026

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 HỢP NHẤT
cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025

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	24.1	750.725.677.535	646.014.829.304
02	2. Các khoản giảm trừ doanh thu	24.1	-	-
10	3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	24.1	750.725.677.535	646.014.829.304
11	4. Giá vốn hàng bán và dịch vụ cung cấp	25	(220.045.373.860)	(209.298.963.958)
20	5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ		530.680.303.675	436.715.865.346
21	6. Doanh thu hoạt động tài chính	24.2	2.478.193.233	5.076.016.982
22	7. Chi phí tài chính		(1.289.502.659)	445.016.788
23	*Trong đó: Chi phí lãi vay*		-	*(598.356.165)*
25	8. Chi phí bán hàng		(9.200.232.148)	(2.248.077.257)
26	9. Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	(69.069.163.184)	(67.791.478.018)
30	10. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh		453.599.598.917	372.197.343.841
31	11. Thu nhập khác		16.035.207	975.226.592
32	12. Chi phí khác	27	(341.313.848)	(17.542.713.424)
40	13. Lỗ khác		(325.278.641)	(16.567.486.832)
50	14. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế		453.274.320.276	355.629.857.009
51	15. Chi phí thuế TNDN hiện hành	29.1	(91.396.187.641)	(96.227.889.152)
52	16. Thu nhập thuế TNDN hoãn lại	29.3	1.088.309.674	9.987.771.807

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT (tiếp theo)
cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025

Đơn vị tính: VND

Mã số	*CHỈ TIÊU*	*Thuyết minh*	*Năm nay*	*Năm trước (Trình bày lại)*
60	**17. Lợi nhuận sau thuế TNDN**		**362.966.442.309**	**269.389.739.664**
61	**18. Lợi nhuận sau thuế của công ty mẹ**	22.1	**361.321.074.397**	**268.508.051.562**
62	**19. Lợi nhuận sau thuế của cổ đông không kiểm soát**	23	**1.645.367.912**	**881.688.102**
70	**20. Lãi cơ bản trên cổ phiếu**	31	**1.220**	**910**
71	**21. Lãi suy giảm trên cổ phiếu**	31	**1.220**	**910**

Hà Nội, Việt Nam

Ngày 20 tháng 3 năm 2026

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 2025

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**		**453.274.320.276**	**355.629.857.009**
	Điều chỉnh cho các khoản:			
02	Khấu hao và hao mòn tài sản cố định và bất động sản đầu tư		7.832.990.720	7.721.860.397
03	Các khoản dự phòng		12.228.065.966	26.229.847.569
05	Lãi từ hoạt động đầu tư		(2.478.193.233)	(5.508.471.528)
06	Chi phí lãi vay		-	598.356.165
08	**Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động**		**470.857.183.729**	**384.671.449.612**
09	Tăng các khoản phải thu		(31.958.234.211)	(197.212.847.471)
10	Tăng hàng tồn kho		(109.349.372.139)	(108.568.406.050)
11	Tăng các khoản phải trả		40.021.613.790	877.553.098.507
12	Tăng chi phí trả trước		(8.378.508.949)	(689.426.412)
14	Tiền lãi vay đã trả		(335.419.836.673)	(675.502.279.160)
15	Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	17	(99.418.623.873)	(80.820.780.479)
17	Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh		(597.154.032)	(922.470.632)
20	**Lưu chuyển tiền thuần (sử dụng vào)/từ hoạt động kinh doanh**		**(74.242.932.358)**	**198.508.337.915**
	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		(2.554.567.555)	(1.541.824.699)
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		(34.500.000.000)	(14.695.796.256)
24	Tiền thu hồi cho vay		16.000.000.000	23.541.673.809
25	Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác		(2.300.000.000)	(36.112.300.000)
26	Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác		96.117.198.433	10.500.000.000
27	Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia		2.542.234.484	3.501.954.519
30	**Lưu chuyển tiền thuần từ/(sử dụng vào) hoạt động đầu tư**		**75.304.865.362**	**(14.373.838.081)**

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT (tiếp theo)
cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025

Đơn vị tính: VND

Mã số	*CHỈ TIÊU*	*Thuyết minh*	*Năm nay*	*Năm trước*
	III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH			
31	Tiền thu từ phát hành cổ phiếu, nhận vốn góp của chủ sở hữu		90.806.554.650	-
33	Tiền thu từ đi vay và hợp tác kinh doanh		1.563.307.148.689	1.398.320.000.000
34	Tiền chi trả nợ gốc vay và hợp tác kinh doanh		(1.675.078.920.584)	(1.264.092.910.000)
36	Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho cổ đông thiểu số		-	(213.672.958.000)
40	**Lưu chuyển tiền thuần sử dụng vào hoạt động tài chính**		**(20.965.217.245)**	**(79.445.868.000)**
50	**Lưu chuyển tiền thuần trong năm**		**(19.903.284.241)**	**104.688.631.834**
60	**Tiền và tương đương tiền đầu năm**		**172.907.922.346**	**68.219.290.512**
70	**Tiền và tương đương tiền cuối năm**	**4**	**153.004.638.105**	**172.907.922.346**

Hà Nội, Việt Nam

Ngày 20 tháng 3 năm 2026

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"), 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 15 cấp ngày 25 tháng 9 năm 2025.

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 cho đến thời điểm hoàn thiện và bàn giao cho khách hàng. 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, Thành phố Hà Nội, Việt Nam.

Số lượng nhân viên của Công ty tại ngày 31 tháng 12 năm 2025 là: 157 (ngày 31 tháng 12 năm 2024: 130).

Tính chất mùa vụ của hoạt động ảnh hưởng đến báo cáo tài chính hợp nhất

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 2025, Công ty có 5 chi nhánh hạch toán phụ thuộc (tại ngày 31 tháng 12 năm 2024: 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, Thành phố Hà Nội
Chi nhánh Quảng Ninh - Công ty Cổ phần SJ Group	Tổ 1 khu 2, Phường 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 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 Từ Liêm, Thành phố Hà Nội
Ban quản lý dự án Vân La thuộc Công ty Cổ phần SJ Group	Lô TT2-13, dự án khu nhà ở Vân La, Phường Kiến Hưng, Thành phố Hà Nội

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2025, Công ty có 7 công ty con (tại ngày 31 tháng 12 năm 2024: 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, phường Hòa Bình, tỉnh Phú Thọ, Việt Nam	Kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, chủ sử dụng hoặc đi thuê; đầu tư xây dựng kinh doanh nhà ở, đô thị.
2	Công ty TNHH Sudico Thăng Long	99,97%	99,97%	Khu Đô thị mới Nam An Khánh, xã An Khánh, thành phố Hà Nội, Việt Nam	Tư vấn quản lý, tư vấn đầu tư; kinh doanh bất động sản; tư vấn, 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 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, 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	98,4%	98,4%	Khu đất Dịch Vụ 1-2, ngõ 323, đường Trần Hưng Đạo, phường Hòa Bình, tỉnh Phú Thọ, Việt Nam	Kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, chủ sử dụng hoặc đi thuê; đầu tư xây dựng kinh doanh nhà ở, đô thị.
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 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, 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 2025.

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.

2.6 *Quy định kế toán mới đã ban hành nhưng chưa có hiệu lực*

Ngày 27 tháng 10 năm 2025, Bộ Tài chính đã ban hành Thông tư số 99/2025/TT-BTC hướng dẫn Chế độ kế toán doanh nghiệp ("Thông tư 99"), thay thế Thông tư số 200/2014/TT BTC hướng dẫn Chế độ kế toán doanh nghiệp do Bộ Tài chính ban hành ngày 22 tháng 12 năm 2014 và một số quy định khác có liên quan. Thông tư 99 có hiệu lực từ ngày 1 tháng 1 năm 2026 và áp dụng cho các doanh nghiệp có năm tài chính bắt đầu từ hoặc sau ngày 1 tháng 1 năm 2026.

Công ty đang trong quá trình đánh giá tác động của Thông tư 99 đối với việc lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất và sẽ áp dụng Thông tư 99 cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2026.

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 tồn kho được tính theo giá gốc. Giá gốc hàng tồn kho bao gồm chi phí mua, chi phí chế biến (bao gồm chi phí nguyên vật liệu, chi phí lao động trực tiếp, chi phí liên quan trực tiếp khác, chi phí sản xuất chung có liên quan được phân bổ dựa trên mức độ hoạt động bình thường) để có được hàng tồn kho ở địa điểm và trạng thái hiện tại.

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.

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

3.2 *Hàng tồn kho* (tiếp theo)

Hàng hóa bất động sản (tiếp theo)

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

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.

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	5 - 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 - 10 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 3.16, 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

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.

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.

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

3.13 *Các khoản dự phòng* (tiếp theo)

Dự phòng chung (tiếp theo)

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.

3.14 *Vốn góp của chủ sở hữu*

Cổ phiếu phổ thông

Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết được ghi nhận theo mệnh giá.

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 liên quan trực tiếp đến việc phát hành cổ phiếu, sau khi trừ đi các ảnh hưởng thuế.

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.

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

3.15 Phân chia lợi nhuận (tiếp theo)

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:

Doanh thu 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 chắc chắn.

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.

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

3.16 Ghi nhận doanh thu (tiếp theo)

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.

Thu nhập từ hoạt động hợp tác kinh doanh

Trong các hợp đồng hợp tác kinh doanh không dưới hình thức tài sản đồng kiểm soát hoặc hoạt động kinh doanh đồng kiểm soát mà Công ty góp vốn bằng tài sản, thu nhập được chia được ghi nhận là doanh thu trên báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh.

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

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.

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.

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

3.18 Thuế (tiếp theo)

Thuế thu nhập hoãn lại (tiếp theo)

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.

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

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. TIỀN VÀ CÁC KHOẢN TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN

Đơn vị tính: VND

	Số cuối năm	*Số đầu năm*
Tiền mặt	4.302.444.138	4.194.253.967
Tiền gửi ngân hàng	137.915.770.505	151.077.579.347
Các khoản tương đương tiền (*)	10.786.423.462	17.636.089.032
TỔNG CỘNG	**153.004.638.105**	**172.907.922.346**

(*) 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 2,9%/năm đến 14,4%/năm (ngày 31 tháng 12 năm 2024: từ 2,6%/năm đến 14,4%/năm).

5. ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH NGẮN HẠN

5.1 *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**	**6.393.490.000**	**(11.423.510.000)**	**17.817.000.000**	**6.828.600.000**	**(10.988.400.000)**
Công ty Cổ phần Đầu tư Nhà Đất Việt	*15.829.000.000*	*5.856.730.000*	*(9.972.270.000)*	*15.829.000.000*	*6.331.600.000*	*(9.497.400.000)*
Công ty Cổ phần Đầu tư PV2	*1.988.000.000*	*536.760.000*	*(1.451.240.000)*	*1.988.000.000*	*497.000.000*	*(1.491.000.000)*
TỔNG CỘNG	**17.817.000.000**	**6.393.490.000**	**(11.423.510.000)**	**17.817.000.000**	**6.828.600.000**	**(10.988.400.000)**

5.2 *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 12 tháng và hưởng lãi suất từ 2,9%/năm đến 6,6%/năm (ngày 31 tháng 12 năm 2024: từ 2,9%/năm đến 5,5%/năm).

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

6.1 *Phải thu ngắn hạn của khách hàng*

Đơn vị tính: VND

	Số cuối năm	*Số đầu năm*
Phải thu từ khách hàng	205.637.986.570	197.577.480.839
Công ty Cổ phần SDP	*32.683.500.972*	*32.683.500.972*
Công ty Cổ phần Đầu tư Sài Gòn – Hà Nội	*29.710.674.235*	*14.058.131.952*
Công ty TNHH Xây dựng và Phát triển Dự án Việt Nam	*20.498.750.000*	*20.498.750.000*
Các khoản phải thu khách hàng khác	*122.745.061.363*	*130.337.097.915*
Phải thu từ các bên liên quan *(Thuyết minh số 30)*	5.450.326.900	16.350.980.704
TỔNG CỘNG	**211.088.313.470**	**213.928.461.543**
Trong đó:		
Dự án Khu Đô thị mới Nam An Khánh	*175.177.778.104*	*177.095.390.812*
Dự án Khu Đô thị Mỹ Đình – Mễ Trì	*19.907.314.945*	*19.907.314.945*
Các dự án và phải thu thương mại khác	*16.003.220.421*	*16.925.755.786*
Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	(76.637.722.981)	(75.649.314.778)

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	75.649.314.778	52.532.344.256
Cộng: Dự phòng trích lập trong năm	1.514.780.223	23.278.859.869
Trừ: Hoàn nhập dự phòng trong năm	(526.372.019)	(161.889.347)
Số cuối năm	**76.637.722.981**	**75.649.314.778**

6.2 *Trả trước cho người bán*

Đơn vị tính: VND

	Số cuối năm	*Số đầu năm*
Ngắn hạn		
Công ty Cổ phần Xây dựng số 1	39.457.287.372	-
Tổng Công ty Cổ phần Xây dựng công trình Viettel	35.469.300.797	-
Công ty Cổ phần Tập đoàn GDC	15.938.394.058	-
Các khoản trả trước khác	45.542.392.993	43.782.834.765
TỔNG CỘNG	**136.407.375.220**	**43.782.834.765**
Dự phòng trả trước khó đòi	(891.145.653)	(891.145.653)
Dài hạn		
Hội đồng Bồi thường Giải phóng mặt bằng xã An Khánh (trước đây là 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**

7. PHẢI THU KHÁC

Đơn vị tính: VND

	Số cuối năm		*Số đầu năm*	
	Giá trị	*Dự phòng*	*Giá trị*	*Dự phòng*
Ngắn hạn				
Tạm ứng cho nhân viên	116.845.977.416	(50.632.337.215)	123.972.149.408	(46.560.092.435)
Hỗ trợ tài chính (i)	106.186.681.281	-	161.666.805.824	-
Đặt cọc theo hợp đồng chuyển nhượng phần vốn góp (iii)	-	-	192.000.000.000	-
Phải thu khác	23.784.514.414	(19.732.798.823)	18.673.927.532	(13.667.870.145)
TỔNG CỘNG	**246.817.173.111**	**(70.365.136.038)**	**496.312.882.764**	**(60.227.962.580)**
Trong đó:				
Phải thu từ các bên liên quan (Thuyết minh số 30)	*8.939.357.406*	-	*23.170.645.479*	-
Phải thu các bên khác	*237.877.815.705*	*(70.365.136.038)*	*473.142.237.285*	*(60.227.962.580)*
Dài hạn				
Phải thu về chuyển nhượng cổ phần Công ty Cổ phần Xi măng Hạ Long (ii)	67.070.600.000	-	67.070.600.000	-
Đặt cọc theo hợp đồng chuyển nhượng phần vốn góp (iii)	95.882.801.567	-	-	-
TỔNG CỘNG	**162.953.401.567**	**-**	**67.070.600.000**	**-**

(i) 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.

(ii) Đây là khoản phải thu chuyển nhượng cổ phần Công ty Cổ phần Xi măng Hạ Long của Công ty cho Tổng Công ty Sông Đà theo hợp đồng số 01/2015/HĐ-CNCP. Theo đó Công ty sẽ thu hồi được khoản phải thu này khi Công ty Cổ phần Xi măng Hạ Long thanh toán khoản nợ của Tổng Công ty Sông Đà theo phương án tái cơ cấu Công ty Cổ phần Xi măng Hạ Long của Nhà nước. Tại ngày 31 tháng 12 năm 2025, các bên vẫn đang trong quá trình hoàn tất thu hồi khoản công nợ này và Công ty dự kiến việc thu hồi khoản này sẽ trên 12 tháng, theo đó ghi nhận khoản phải thu này là phải thu dài hạn.

(iii) 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 và phụ lục điều chỉnh hợp đồng ngày 15 tháng 12 năm 2025 nhằm mục đích mua vốn góp của một đối tác doanh nghiệp hoạt động trong lĩnh vực bất động sản. Các bên thỏa thuận việc chuyển nhượng sẽ được thực hiện không muộn hơn ngày 31 tháng 12 năm 2027.

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	60.227.962.580	56.071.712.580
Cộng: Dự phòng trích lập trong năm	10.137.173.458	4.156.250.000
Số cuối năm	**70.365.136.038**	**60.227.962.580**

8. 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	-
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 Kinh doanh và Phát triển Hạ tầng Khu công nghiệp Phúc Hà	15.419.772.082	-	15.419.772.082	-
Công ty Cổ phần Tập đoàn Đất Quảng	12.689.317.360	4.594.656.680	16.189.317.360	8.094.658.680
Nợ phải thu các đối tượng khác	101.877.787.537	13.474.888.792	87.269.172.061	9.991.854.978
TỔNG CỘNG	**202.120.656.896**	**54.226.652.223**	**191.012.041.420**	**54.243.618.409**

9. 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	4.246.637.555.374	(4.690.871.676)	4.206.538.358.379	(4.690.871.676)
Dự án Khu Đô thị mới Nam An Khánh	*4.187.317.101.323*	-	*4.135.717.409.824*	-
Dự án Mở rộng phía Đông Nam - Khu dân cư Bắc đường Trần Hưng Đạo	*50.619.934.876*	-	*56.866.209.193*	-
Các dự án khác	*8.663.340.533*	*(4.690.871.676)*	*13.916.910.720*	*(4.690.871.676)*
Công cụ, dụng cụ	37.178.642	-	37.828.642	-
TỔNG CỘNG	**4.246.637.555.374**	**(4.690.871.676)**	**4.206.538.358.379**	**(4.690.871.676)**

Các hạng mục hàng tồn kho có giá trị ghi sổ khoảng 2.187 tỷ VND đã được sử dụng làm tài sản đảm bảo cho các hợp đồng hợp tác đầu tư (Thuyết minh số 19) và các khoản vay (Thuyết minh số 20) tại ngày 31 tháng 12 năm 2025, bao gồm:

(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 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.

(iii) 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.

(iv) 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.

(v) Quyền tài sản phát sinh từ các lô đất thấp tầng với tổng diện tích 15.008 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.

10. 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 (i)	16.469.107.524	16.469.107.524
Chi phí trả trước hợp đồng hợp tác kinh doanh (ii)	12.417.644.039	2.390.076.746
TỔNG CỘNG	**28.886.751.563**	**18.859.184.270**
Dài hạn		
Hỗ trợ tài chính theo hợp đồng hợp tác kinh doanh dịch vụ giáo dục (iii)	9.238.899.375	9.649.517.127
Chi phí sửa chữa lớn	1.179.153.029	3.376.773.009
Chi phí trả trước dài hạn khác	1.121.219.996	162.040.608
TỔNG CỘNG	**11.539.272.400**	**13.188.330.744**

(i) 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.

(ii) Đây là khoản chi phí trả trước liên quan đến lợi ích góp vốn mà Công ty đã trả cho các đối tác, phát sinh từ hợp đồng hợp tác kinh doanh để thực hiện các hoạt động sản xuất và kinh doanh tại khu đô thị mới Nam An Khánh.

(iii) 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.

11. 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	17.470.994.200	3.723.136.083	945.695.748	326.912.110.150
- Mua trong năm	51.500.000	-	-	1.165.494.166	664.889.562	1.881.883.728
- Thanh lý, nhượng bán	-	-	-	(35.331.818)	-	(35.331.818)
Số cuối năm	303.174.138.105	1.649.646.014	17.470.994.200	4.853.298.431	1.610.585.310	328.758.662.060
Trong đó:						
Đã khấu hao hết	*10.595.520.143*	*1.616.590.434*	*17.470.994.200*	*3.368.130.602*	*945.695.748*	*34.016.931.127*
Giá trị khấu hao lũy kế:						
Số đầu năm	83.765.161.434	1.607.604.216	17.470.994.200	3.368.107.936	945.695.748	107.157.563.534
- Khấu hao trong năm	7.757.997.152	23.333.328	-	211.306.910	39.902.535	8.032.539.925
- Thanh lý, nhượng bán	-	-	-	(35.331.818)	-	(35.331.818)
Số cuối năm	91.523.158.586	1.630.937.544	17.470.994.200	3.544.083.028	985.598.283	115.154.771.641
Giá trị còn lại:						
Số đầu năm	219.357.476.671	42.041.798	-	355.028.147	-	219.754.546.616
Số cuối năm	211.650.979.519	18.708.470	-	1.309.215.403	624.987.027	213.603.890.419

(*) 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 dự toán tổng mức đầu tư của tòa nhà. Tại ngày 31 tháng 12 năm 2025, Công ty đang hoàn thiện hồ sơ chứng từ để hoàn tất việc ký hợp đồng thuê đất với Sở Nông nghiệp và Môi trường Thành phố Hà Nội.

12. 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	11.401.534.344
- Khấu hao trong năm	633.313.788
Số cuối năm	12.034.848.132
Giá trị còn lại:	
Số đầu năm	4.431.310.670
Số cuối năm	3.797.996.882

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

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2025, Công ty và các công ty con chưa thu thập được các thông tin cần thiết để xác định giá trị hợp lý cho các bất động sản đầu tư.

13. 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 268,8 tỷ VND (năm 2024: 277,9 tỷ VND) liên quan đến các khoản vốn vay trực tiếp và các hợp đồng hợp tác kinh doanh để đầu tư phát triển Dự án Khu Đô thị mới Nam An Khánh.

14. TÀI SẢN DỞ DANG DÀI HẠN

14.1 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	1.244.053.310.196	1.240.755.269.391
Dự án Vân La – Vân Khê – Hà Đông	598.794.336.052	548.552.572.080
Dự án Khu Đô thị Mỹ Đình – Mễ Trì	174.514.961.000	174.514.961.000
Dự án Khu Đô thị Tiền Xuân	158.551.420.134	157.326.206.765
Dự án Khu Đô thị Nam An Khánh mở rộng	111.894.456.674	110.833.590.663
Dự án Khu Đô thị Thịnh Lang – Hòa Bình	152.976.909.164	138.700.171.052
TỔNG CỘNG	**2.440.785.393.220**	**2.370.682.770.951**

Công ty và các công ty con đang trong quá trình đền bù, giải phóng mặt bằng và hoàn thiện các thủ tục với các cơ quan quản lý Nhà nước với các dự án trên. Trên cơ sở 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.

14.2 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	13.759.543.790	13.086.859.963
TỔNG CỘNG	**13.759.543.790**	**13.086.859.963**

15. ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH DÀI HẠN

Đơn vị tính: VND

	Số cuối năm			*Số đầu năm*		
	Giá gốc	*Dự phòng*	*Giá trị ghi sổ*	*Giá gốc*	*Dự phòng*	*Giá trị ghi sổ*
Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	58.243.068.750	(16.311.800.723)	41.931.268.026	58.243.068.750	(15.644.426.420)	42.598.642.330
TỔNG CỘNG	**58.243.068.750**	**(16.311.800.723)**	**41.931.268.026**	**58.243.068.750**	**(15.644.426.420)**	**42.598.642.330**

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

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 Văn Phong	15,7%	15,7%	23.493.000.000	(8.650.063.843)	14.842.936.157	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	(259.755.686)	9.740.244.314	10.000.000.000	(122.888.552)	9.877.111.448
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	(1.401.981.195)	5.798.018.805	7.200.000.000	(871.405.978)	6.328.594.022
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**	**(16.311.800.724)**	**41.931.268.026**	**58.243.068.750**	**(15.644.426.420)**	**42.598.642.330**

(i) Giá trị hợp lý các khoản đầu tư này chưa xác định được tại ngày 31 tháng 12 năm 2025 và tại ngày 31 tháng 12 năm 2024 do chưa có đủ các thông tin cần thiết để đánh giá giá trị hợp lý.

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

16.1 *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 Cổ phần Xây dựng Sao Vàng	13.258.612.500	12.871.841.500
Công ty Cổ phần SDP	10.671.917.606	10.671.917.606
Công ty TNHH Xây dựng và Phát triển Hạ tầng Ánh Dương	2.983.619.330	15.949.386.093
Phải trả đối tượng khác	64.772.183.935	73.891.648.764
TỔNG CỘNG	**91.686.333.371**	**113.384.793.963**

16.2 *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	678.653.939.313	652.145.494.817
Người mua trả tiền trước khác	2.447.924.826	3.399.379.423
TỔNG CỘNG	**681.101.864.139**	**655.544.874.240**
Dài hạn		
Trả trước tiền thuê dài hạn diện tích thuộc 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**

17. 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	2.781.414.661	13.320.573.047	(14.335.096.335)	1.766.891.373
TỔNG CỘNG	**2.781.414.661**	**13.320.573.047**	**(14.335.096.335)**	**1.766.891.373**

	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	95.745.445.011	91.396.187.639	(99.418.623.873)	87.723.008.777
Thuế giá trị gia tăng	89.113.600.794	76.280.681.702	(136.813.786.603)	28.580.495.893
Thuế thu nhập cá nhân	1.060.036.202	3.426.992.520	(3.015.603.811)	1.471.424.911
Thuế, phí khác	117.755.661	103.201.617	(103.201.617)	117.755.661
TỔNG CỘNG	**186.036.837.668**	**171.207.063.478**	**(239.351.215.904)**	**117.892.685.242**

18. 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 (i)	327.392.723.674	490.574.245.949
Trích trước phải trả và lãi trả chậm (ii)	59.169.433.626	59.169.433.626
Chi phí lãi vay phải trả	27.420.285.397	83.072.574.464
Chi phí hỗ trợ lãi suất	719.884.537	20.008.504.936
Các khoản khác	7.899.562.800	6.987.262.535
TỔNG CỘNG	**422.601.890.034**	**659.810.021.510**
Dài hạn:		
Chi phí thuê đất	3.452.162.560	3.205.579.520
TỔNG CỘNG	**3.452.162.560**	**3.205.579.520**

(i) 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.

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

19. PHẢI TRẢ KHÁC

Đơn vị tính: VND

		Số cuối năm	*Số đầu năm*
Ngắn hạn			
Phải trả hợp tác kinh doanh	(i)	314.356.159.854	225.000.000.000
Tiền góp vốn vào dự án Khu đô thị mới Nam An Khánh của khách hàng	(ii)	38.053.550.233	38.071.350.233
Quỹ bảo trì		24.966.270.049	24.771.823.089
Phải trả ngân sách Thành phố Hà Nội	(iii)	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
Các khoản phải trả khác		18.771.406.788	24.482.190.145
TỔNG CỘNG		**420.754.330.980**	**336.932.307.523**
Trong đó:			
Phải trả ngắn hạn khác		*420.754.330.980*	*336.932.307.523*
Dài hạn			
Phải trả hợp tác kinh doanh	(i)	1.124.276.919.562	1.784.320.000.000
Tiền góp vốn dự án Khu đô thị Văn La – Vân Khê của khách hàng	(iv)	153.368.892.200	153.341.892.200
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)	10.936.966.538	10.938.966.538
Các khoản đặt cọc thuê kí-ốt và đặt cọc mua nhà		11.544.848.088	10.269.082.852
TỔNG CỘNG		**1.328.075.507.261**	**1.986.815.822.463**
Trong đó:			
Phải trả dài hạn cho các bên liên quan (Thuyết minh số 30)		*1.127.000.000*	*1.127.000.000*
Phải trả dài hạn khác		*1.326.948.507.261*	*1.985.688.822.463*

(i) Tại ngày 31 tháng 12 năm 2025, các khoản phải trả 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 có ký hiệu CT1, CT3, CT4 với diện tích 73.689 m2 và các lô đất thấp tầng có ký hiệu TT45 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 2025, số tiền vốn góp phải trả của hợp đồng hợp tác kinh doanh này là 675 tỷ VND.

19. PHẢI TRẢ KHÁC (tiếp theo)

(i) Tại ngày 31 tháng 12 năm 2025, các khoản phải trả về hợp tác kinh doanh bao gồm (tiếp theo):

- 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 ký 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 2025, số tiền vốn góp phải trả của hợp đồng hợp tác kinh doanh này là 230,67 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 HH2C và các Lô đất thấp tầng có ký hiệu TT127, TT128, TT155 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 bao gồm 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 2025, số tiền vốn góp phải trả của hợp đồng hợp tác kinh doanh này là 532,97 tỷ VND.

19. PHẢI TRẢ KHÁC (tiếp theo)

(ii) 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.

(iii) 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. Đây là khoản tạm tính phần lợi nhuận phải nộp lại ngân sách Nhà nước.

(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 2025, Công ty đã nhận ứng 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 2025, Công ty đã nhận ứng trước tiền bồi hoàn với số tiền là 10,9 tỷ VND.

20. 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 dài hạn đến hạn trả	148.380.000.000	148.380.000.000	335.880.000.000	(148.380.000.000)	335.880.000.000	335.880.000.000
Vay cá nhân	49.000.000.000	49.000.000.000	-	(49.000.000.000)	-	-
TỔNG CỘNG	**197.380.000.000**	**197.380.000.000**	**335.880.000.000**	**(197.380.000.000)**	**335.880.000.000**	**335.880.000.000**
Vay dài hạn						
Vay ngân hàng	408.046.870.000	408.046.870.000	656.295.148.689	(335.880.000.000)	728.462.018.689	728.462.018.689
TỔNG CỘNG	**408.046.870.000**	**408.046.870.000**	**656.295.148.689**	**(335.880.000.000)**	**728.462.018.689**	**728.462.018.689**

20. VAY (tiếp theo)

Chi tiết khoản vay từ ngân hàng được trình bày như sau:

Bên cho vay	*Số cuối năm (VND)*	*Lãi suất*	*Kỳ hạn trả gốc và lãi*	*Tài sản đảm bảo*
Ngân hàng TMCP Quân Đội	408.046.870.000	Lãi suất áp dụng trong năm dao động từ 9,6 – 9,8%/năm.	Trả nợ gốc định kỳ 3 tháng một lần - kỳ trả nợ gốc đầu tiên vào ngày 06 tháng 12 năm 2024 và kỳ trả nợ gốc cuối cùng ngày 06 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.
Ngân hàng Thương mại Cổ phần Tiên Phong	656.295.148.689	Lãi suất áp dụng trong năm là 9,2%/năm.	Trả nợ gốc định kỳ 3 tháng một lần, kỳ trả nợ gốc đầu tiên vào ngày 12 tháng 06 năm 2026 và kỳ trả nợ gốc cuối cùng ngày 12 tháng 6 năm 2030. Trả nợ lãi định kỳ 3 tháng một lần, kỳ trả nợ lãi đầu tiên vào ngày 12 tháng 6 năm 2025.	Quyền tài sản phát sinh từ 15.008 m2 đất thấp tầng thuộc dự án Khu đô thị Nam An Khánh.
TỔNG CỘNG	**1.064.342.018.689**			
Trong đó:				
Vay dài hạn	*728.462.018.689*			
Vay dài hạn đến hạn trả	*335.880.000.000*			

21. QUỸ KHEN THƯỞNG, PHÚC LỢI

Đơn vị tính: VND

	Năm nay	*Năm trước*
Số đầu năm	92.876.354.594	93.404.631.832
Trích quỹ trong năm (*Thuyết minh số 22*)	-	251.299.361
Sử dụng trong năm	(454.260.000)	(779.576.599)
Số cuối năm	**92.422.094.594**	**92.876.354.594**

22. VỐN CHỦ SỞ HỮU

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

Đơn vị tính: VND

	Vốn thuộc về các cổ đông của công ty mẹ								
	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*	*Lợi ích cổ đông không kiểm soát*	*Tổng cộng*
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	595.590.949.084	54.041.419.876	2.761.586.575.771
- Lợi nhuận trong năm	-	-	-	-	-	-	268.508.051.562	861.588.102	269.389.739.664
- Trích quỹ khen thưởng, phúc lợi	-	-	-	-	-	-	(128.162.674)	(123.136.687)	(251.299.361)
- Cổ tức chia cho các cổ đông không kiểm soát	-	-	-	-	-	-	-	(735.000.000)	(735.000.000)
- Tăng khác	-	-	-	-	-	-	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	866.237.448.209	15.666.061.654	2.993.877.716.074
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	866.237.448.209	15.666.061.654	2.993.877.716.074
- Tăng vốn (i)	963.627.770.000	(218.789.236.787)	-	-	(744.838.533.213)	-	-	-	-
- Lợi nhuận trong năm	-	-	-	-	-	-	361.321.074.397	1.645.367.912	362.966.442.309
- Chia cổ tức bằng cổ phiếu (i)	862.565.110.000	-	-	-	-	-	(862.565.110.000)	-	-
- Thay đổi tỷ lệ kiểm soát ở công ty con (ii)	-	-	-	-	-	-	180.896.657	(2.480.896.657)	(2.300.000.000)
- Phân loại lại	-	(217.750.000)	-	-	-	-	217.750.000	-	-
- Tăng khác (iii)	-	29.644.650.000	61.161.904.650	-	-	-	-	-	90.806.554.650
Số cuối năm	2.974.748.280.000	29.654.860.000	-	48.750.000.000	4.431.938.342	7.523.041.519	365.392.059.263	14.850.532.909	3.445.350.713.033

22. VỐN CHỦ SỞ HỮU (tiếp theo)

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

(i) Theo Nghị quyết số 72/NQ-SJG-HĐQT ngày 11 tháng 7 năm 2025, Hội đồng Quản trị của Công ty đã thông qua kế hoạch phát hành cổ phiếu để tăng vốn cổ phần từ nguồn vốn chủ sở hữu với số lượng cổ phiếu dự kiến phát hành là 86.256.511 cổ phiếu để trả cổ tức và 96.363.798 cổ phiếu để tăng vốn cổ phần từ nguồn vốn chủ sở hữu. Trong năm, Công ty đã hoàn tất việc phát hành cổ phiếu trên, theo đó, vốn cổ phần của Công ty tăng từ 1.148.555.400.000 VND lên 2.974.748.280.000 VND.

(ii) Căn cứ theo Nghị quyết số 108/NQ-CT-HĐQT ngày 26 tháng 12 năm 2023, vào ngày 3 tháng 1 năm 2025 Công ty đã nhận chuyển nhượng cổ phần tại Công ty Cổ phần Sudico Hòa Bình từ một đối tác cá nhân với giá trị chuyển nhượng là 2.300.000.000 VND, tương ứng 2% tỷ lệ sở hữu, và theo đó, nâng tỷ lệ sở hữu của Công ty tại Công ty Cổ phần Sudico Hòa Bình từ 96,4% lên 98,4%.

(iii) Theo Nghị quyết số 45/NQ-SJG-HĐQT ngày 23 tháng 5 năm 2025 về việc phê duyệt phương án bán cổ phiếu quỹ, Hội đồng Quản trị Công ty đã thông qua phương án bán 958.060 cổ phiếu quỹ với mục đích bổ sung nguồn vốn kinh doanh, thời gian giao dịch từ ngày 12 tháng 6 năm 2025 đến ngày 11 tháng 7 năm 2025. Trong năm, Công ty đã hoàn thành giao dịch này.

22. VỐN CHỦ SỞ HỮU (tiếp theo)

22.2 *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	1.073.240.620.000	1.073.240.620.000	-	417.458.620.000	417.458.620.000	-
Các cổ đông khác	1.901.507.660.000	1.901.507.660.000	-	731.096.780.000	731.096.780.000	-
Thặng dư vốn cổ phần	29.654.860.000	29.654.860.000	-	219.017.196.787	219.017.196.787	-
Cổ phiếu quỹ	-	-	-	(61.161.904.650)	(61.161.904.650)	-
TỔNG CỘNG	**3.004.403.140.000**	**3.004.403.140.000**	**-**	**1.306.410.692.137**	**1.306.410.692.137**	**-**

22.3 *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
Tăng vốn	963.627.770.000	-
Chia cổ tức bằng cổ phiếu	862.565.110.000	-
Số cuối năm	2.974.748.280.000	1.148.555.400.000
Cổ tức đã công bố	***862.565.110.000***	***-***
Cổ tức đã trả	***862.565.110.000***	***212.937.958.000***

22. VỐN CHỦ SỞ HỮU (tiếp theo)

22.4 *Cổ phiếu*

	Số lượng (cổ phiếu)	
	Số cuối năm	*Số đầu năm*
Cổ phiếu đã phát hành	**297.474.828**	**114.855.540**
Cổ phiếu phổ thông đã phát hành và được góp vốn đầy đủ	297.474.828	114.855.540
Cổ phiếu quỹ	**-**	**958.060**
Cổ phiếu quỹ (cổ phiếu phổ thông)	-	958.060
Cổ phiếu đang lưu hành	**297.474.828**	**113.897.480**
Cổ phiếu phổ thông	297.474.828	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 2024: 10.000 VND).

23. LỢI ÍCH CỔ ĐÔNG KHÔNG KIỂM SOÁT

Đơn vị tính: VND

	Số tiền
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2025	
Vốn điều lệ đã góp	22.722.600.000
Thặng dư vốn cổ phần	117.249.999
Quỹ đầu tư phát triển	2.326.996.666
Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	(10.316.313.756)
	14.850.532.909
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025	
Phần lãi thuộc về cổ đông không kiểm soát	1.645.367.912
	1.645.367.912

24. DOANH THU

24.1 *Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ*

Đơn vị tính: VND

	Năm nay	*Năm trước*
Tổng doanh thu	**750.725.677.535**	**646.014.829.304**
Trong đó:		
Doanh thu từ chuyển nhượng bất động sản	*651.474.139.033*	*564.510.493.504*
Doanh thu cung cấp dịch vụ	*69.562.607.036*	*65.384.570.679*
Doanh thu cho thuê bất động sản đầu tư	*24.650.923.488*	*10.533.530.475*
Doanh thu từ hoạt động hợp tác kinh doanh	5.038.007.978	5.586.234.646
Các khoản giảm trừ doanh thu	-	-
Doanh thu thuần	**750.725.677.535**	**646.014.829.304**
Trong đó:		
Doanh thu thuần từ chuyển nhượng bất động sản	*651.474.139.033*	*564.510.493.504*
Doanh thu thuần từ cung cấp dịch vụ	*69.562.607.036*	*65.384.570.679*
Doanh thu thuần từ cho thuê bất động sản đầu tư	*24.650.923.488*	*10.533.530.475*
Doanh thu thuần từ hoạt động hợp tác kinh doanh	5.038.007.978	5.586.234.646
Trong đó:		
Doanh thu đối với các bên liên quan (Thuyết minh số 30)	-	*81.387.204.750*
Doanh thu đối với bên khác	*750.725.677.535*	*564.627.624.554*

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 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 3.16. 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	750.725.677.535	755.458.099.753	646.014.829.304	650.747.250.522
Giá vốn hàng bán và dịch vụ cung cấp	(220.045.373.860)	(220.216.617.702)	(209.298.963.958)	(209.470.207.800)
Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ	530.680.303.675	535.241.481.051	436.715.865.346	441.277.042.722

24. DOANH THU (tiếp theo)

24.2 *Doanh thu hoạt động tài chính*

Đơn vị tính: VND

	Năm nay	*Năm trước*
Lãi tiền gửi, tiền cho vay	2.478.193.233	3.189.442.881
Lãi chuyển nhượng các khoản đầu tư	-	1.502.949.101
Cổ tức, lợi nhuận được chia	-	383.625.000
TỔNG CỘNG	**2.478.193.233**	**5.076.016.982**

24.3 *Doanh thu và chi phí liên quan đến bất động sản đầu tư*

Đơn vị tính:VND

	Năm nay	*Năm trước*
Thu nhập cho thuê bất động sản đầu tư	24.650.923.488	10.533.530.475
Chi phí hoạt động kinh doanh trực tiếp của các bất động sản đầu tư tạo thu nhập cho thuê trong năm	(633.313.788)	(633.313.788)
Thu nhập từ kinh doanh bất động sản đầu tư	24.017.609.700	9.900.216.687

25. 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	147.190.683.206	142.190.749.366
Giá vốn hoạt động cung cấp dịch vụ	67.976.554.394	62.230.078.332
Giá vốn của hoạt động cho thuê bất động sản đầu tư	633.313.788	633.313.788
Giá vốn của hoạt động hợp tác kinh doanh	4.244.822.472	4.244.822.472
TỔNG CỘNG	**220.045.373.860**	**209.298.963.958**

26. CHI PHÍ QUẢN LÝ DOANH NGHIỆP

Đơn vị tính: VND

	Năm nay	*Năm trước*
Chi phí dự phòng	11.125.581.662	28.817.878.721
Chi phí nhân công	28.909.843.901	19.867.068.655
Chi phí dịch vụ mua ngoài	9.645.676.453	6.028.413.742
Chi phí khấu hao	3.043.258.329	3.075.900.071
Chi phí khác	16.344.802.839	10.002.216.829
TỔNG CỘNG	**69.069.163.184**	**67.791.478.018**

27. CHI PHÍ KHÁC

Đơn vị tính: VND

	Năm nay	*Năm trước*
Lãi chậm nộp thi hành án	-	15.315.500.271
Chi phí khác	341.313.848	2.227.213.153
TỔNG CỘNG	**341.313.848**	**17.542.713.424**

28. 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	277.726.150.660	263.423.516.860
Chi phí nhân công	47.755.767.732	41.473.107.604
Chi phí khấu hao và hao mòn	7.832.990.720	7.721.860.397
Chi phí dịch vụ mua ngoài	39.075.641.366	32.816.695.266
Chi phí dự phòng	11.125.581.662	27.273.220.522
Chi phí khác	25.000.456.316	16.030.794.930
TỔNG CỘNG	**408.516.588.456**	**388.739.195.579**

29. 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.

29.1 Chi phí thuế TNDN

Đơn vị tính: VND

	Năm nay	*Năm trước*
Chi phí thuế TNDN hiện hành	91.396.187.641	96.227.889.152
Thu nhập thuế TNDN hoãn lại	(1.088.309.674)	(9.987.771.807)
TỔNG CỘNG	**90.307.877.967**	**86.240.117.345**

29. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP (tiếp theo)

29.1 *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	**453.274.320.276**	**355.629.857.009**
Thuế TNDN theo thuế suất 20%	90.654.864.055	71.125.971.402
Các khoản điều chỉnh:		
Chi phí lãi vay không được khấu trừ theo Nghị định 132/2020/NĐ-CP	-	3.983.955.148
Tài sản thuế thu nhập hoãn lại trên lỗ thuế chưa được ghi nhận	32.527.825	5.102.716
Chi phí dự phòng không được trừ khi tính thuế	1.612.004.201	5.476.356.181
Chi phí không được khấu trừ thuế khác	742.959.149	4.006.733.447
Điều chỉnh dự phòng đầu tư vào công ty con trên báo cáo tài chính hợp nhất	25.776.121	2.262.629.038
Điều chỉnh thu nhập trên báo cáo tài chính hợp nhất phát sinh từ giao dịch bán công ty liên kết	-	(200.589.820)
Hoàn nhập dự phòng trong năm đã loại khi tính thuế các năm trước	(779.302.641)	-
Cổ tức nhận được	-	(76.725.000)
Lỗ năm trước chuyển sang	(192.248.713)	(343.315.767)
Điều chỉnh hợp nhất	(1.788.702.030)	-
Chi phí thuế TNDN	**90.307.877.967**	**86.240.117.345**

29.2 *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.

29. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP (tiếp theo)

29.3 *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	14.851.358.155	13.551.094.514	1.300.263.640	4.366.191.607
Chênh lệch tạm thời liên quan đến dự phòng giảm giá hàng tồn kho và phải thu khó đòi	1.604.248.658	1.751.622.941	(147.374.283)	(250.460.802)
Thuế TNDN tạm nộp	6.891.011.030	6.625.926.585	265.084.445	5.910.876.782
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	(315.917.795)	10.796.056
Khác	265.997.000	279.743.333	(13.746.333)	(49.631.756)
	24.914.510.541	***23.826.200.866***		
Thu nhập thuế thu nhập hoãn lại tính vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất			***1.088.309.674***	***9.987.771.807***

29.4 *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 31/12/2025*	*Không được chuyển lỗ*	*Chưa chuyển lỗ tại ngày 31/12/2025*
2020	2025	22.772.947	(22.772.947)	-	-
2021	2026	113.156.180	(113.156.180)	-	-
2022 (*)	2027	5.074.612.984	(4.420.787.258)	-	653.825.726
2023 (*)	2028	8.136.024.066	-	-	8.136.024.066
TỔNG CỘNG		**13.346.566.177**	**(4.556.716.385)**	**-**	**8.789.849.792**

(*) 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.

29. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP (tiếp theo)

29.4 *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 31/12/2025*	*Chi phí lãi vay không được trừ không được chuyển*	*Chi phí lãi vay không được trừ chưa chuyển tại ngày 31/12/2025*
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**	**-**	**(5.720.538.030)**	**199.150.856.520**

(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.

30. NGHIỆP VỤ VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN

Danh sách các bên liên quan có quan hệ kiểm soát với Công ty và các công ty con và các bên liên quan khác có giao dịch trong năm và/hoặc số dư với Công ty và các công ty con tại ngày 31 tháng 12 năm 2025 như sau:

Bên liên quan	*Mối quan hệ*
Ông Nguyễn Việt Cường	Thành viên Hội đồng Quản trị từ ngày 28 tháng 3 năm 2025 Phó Tổng Giám đốc từ ngày 4 tháng 4 năm 2025
Ông Nguyễn Trần Dũng	Phó Tổng Giám đốc
Ông Nguyễn Công Chính	Phó Tổng Giám đốc

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*
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	4.417.000.000	9.172.500.000
		Hoàn ứng	8.717.820.073	5.141.679.927
		Thu tiền hỗ trợ tài chính	9.930.468.000	18.869.825.406

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 2025 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 2025, 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 2024: 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.

30. 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 6.1)*				
Ông Nguyễn Công Chính	Phó Tổng Giám đốc	Phải thu chuyển nhượng bất động sản	3.144.970.900	9.434.912.704
Ông Nguyễn Việt Cường	Thành viên HĐQT từ ngày 28 tháng 3 năm 2025	Phải thu chuyển nhượng bất động sản	2.305.356.000	6.916.068.000
			5.450.326.900	**16.350.980.704**
***Phải thu ngắn hạn khác** (Thuyết minh số 7)*				
Ông Nguyễn Công Chính	Phó Tổng Giám đốc	Tạm ứng	-	4.300.820.073
		Hỗ trợ tài chính	8.939.357.406	18.869.825.406
			8.939.357.406	**23.170.645.479**
***Phải trả dài hạn khác** (Thuyết minh số 19)*				
Ông Nguyễn Trần Dũng	Phó Tổng Giám đốc	Phải trả dài hạn khác	932.000.000	932.000.000
Ông Nguyễn Công Chính	Phó Tổng Giám đốc	Phải trả dài hạn khác	195.000.000	195.000.000
			1.127.000.000	**1.127.000.000**

30. 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") Công ty mẹ:

Đơn vị tính: VND

Tên	*Chức vụ*	*Thu nhập*	
		Năm nay	*Năm trước*
Ông Bùi Quang Bách	Chủ tịch HĐQT	121.000.000	105.734.694
Ông Đỗ Văn Bình	Phó Chủ tịch HĐQT đến ngày 28 tháng 3 năm 2025	194.113.651	831.812.504
Ông Trần Như Trung	Thành viên HĐQT từ ngày 28 tháng 3 năm 2025	96.000.000	96.000.000
Ông Phương Xuân Thụy	Thành viên HĐQT	97.000.000	97.000.000
Bà Đỗ Lê Minh	Thành viên HĐQT từ ngày 28 tháng 3 năm 2025	73.851.064	-
Ông Nguyễn Việt Cường	Thành viên HĐQT từ ngày 28 tháng 3 năm 2025	96.000.000	96.000.000
Ông Nguyễn Phú Cường	Thành viên HĐQT đến ngày 28 tháng 3 năm 2025	145.726.306	561.548.215
Bà Chu Thị Thu Hương	Thành viên HĐQT đến ngày 28 tháng 3 năm 2025	23.148.936	97.000.000
TỔNG CỘNG		**846.839.957**	**1.885.095.413**

Thu nhập của Tổng Giám đốc và các thành viên khác của Ban Tổng Giám đốc Công ty mẹ:

Đơn vị tính: VND

Tên	*Chức vụ*	*Thu nhập*	
		Năm nay	*Năm trước*
Ông Trần Như Trung	Tổng Giám đốc	1.807.393.506	436.883.647
Thành viên khác		3.303.144.904	2.970.129.568
TỔNG CỘNG		**5.110.538.410**	**3.407.013.215**

Tiền lương của Ban Kiểm soát:

Đơn vị tính: VND

	Năm nay	*Năm trước*
Tiền lương	216.000.000	216.000.000

31. 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	361.321.074.397	268.508.051.562
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	**361.321.074.397**	**268.508.051.562**
Bình quân gia quyền của số cổ phiếu phổ thông (không bao gồm cổ phiếu quỹ) để tính lãi cơ bản trên cổ phiếu (*)	296.179.609	294.993.461
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	**296.179.609**	**294.993.461**
Lãi cơ bản trên cổ phiếu	1.220	910
Lãi suy giảm trên cổ phiếu	1.220	910

(*) Bình quân gia quyền của số cổ phiếu phổ thông (không bao gồm cổ phiếu quỹ) để tính lãi cơ bản trên cổ phiếu năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025 và năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024 đã được điều chỉnh để phản ánh ảnh hưởng việc phát hành cổ phiếu để tăng vốn cổ phần từ nguồn vốn chủ sở hữu và phát hành cổ phiếu để trả cổ tức (các năm 2018, 2019, 2020, 2021 và 2024) theo Nghị quyết số 02/NQ-ĐHĐCĐ2025 của Đại hội đồng cổ đông Công ty.

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.

32. 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 2025, 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.

32. CÁC CAM KẾT VÀ CÁC KHOẢN NỢ TIỀM TÀNG (tiếp theo)

Các cam kết liên quan đến các dự án đầu tư bất động sản

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 2025, 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 897,8 tỷ VND (ngày 31 tháng 12 năm 2024: 851,9 tỷ VND).

32. 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	20.354.764.208	5.027.525.537
Trên 1 – 5 năm	49.340.422.310	3.938.911.906
TỔNG CỘNG	**69.695.186.519**	**8.966.437.443**

Cam kết thuê hoạt động

Công ty và các công ty con 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	3.888.000.000
Từ 1 đến 5 năm	7.452.000.000	11.340.000.000
TỔNG CỘNG	**11.340.000.000**	**15.228.000.000**

33. 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 28 tháng 3 năm 2026

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

Báo cáo tài chính riêng

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025

Người ký:
CÔNG TY CỔ
PHẦN SJ
GROUP
Email:
info@sjgroup.vn
Thời gian ký:
28.03.2026
10:29:12 +07:00

Shape the future
with confidence

Công ty Cổ phần SJ Group

Báo cáo tài chính riêng

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025



Công ty Cổ phần SJ Group

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 - 59

Công ty Cổ phần SJ Group

THÔNG TIN CHUNG

CÔNG TY

Công ty Cổ phần SJ Group ("Công ty"), 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 sửa đổi gần nhất là lần thứ 15 ngày 25 tháng 9 năm 2025.

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, 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	
Ông Phương Xuân Thụy	Phó Chủ tịch	Miễn nhiệm ngày 28 tháng 3 năm 2025
	Thành viên độc lập	Bổ nhiệm ngày 28 tháng 3 năm 2025
Ông Đỗ Văn Bình	Phó Chủ tịch	Miễn nhiệm ngày 28 tháng 3 năm 2025
Ông Nguyễn Việt Cường	Thành viên	Bổ nhiệm ngày 28 tháng 3 năm 2025
Bà Đỗ Lê Minh	Thành viên độc lập	Bổ nhiệm ngày 28 tháng 3 năm 2025
Ông Trần Như Trung	Thành viên	Bổ nhiệm ngày 28 tháng 3 năm 2025
Ông Nguyễn Phú Cường	Thành viên	Miễn nhiệm ngày 28 tháng 3 năm 2025
Bà Chu Thị Thu Hương	Thành viên	Miễn nhiệm ngày 28 tháng 3 năm 2025

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	
Bà Nguyễn Thu Hiền	Thành viên	Bổ nhiệm ngày 28 tháng 3 năm 2025
Ông Nguyễn Ngọc Thắng	Thành viên	Miễn nhiệm ngày 28 tháng 3 năm 2025

BAN KIỂM TOÁN NỘI BỘ

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

Bà Phạm Thị Ngân	Trưởng ban	Bổ nhiệm ngày 15 tháng 12 năm 2025
Ông Nguyễn Minh Sơn	Trưởng ban	Miễn nhiệm ngày 15 tháng 12 năm 2025

BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

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

Ông Trần Như Trung	Tổng Giám đốc	Bổ nhiệm ngày 4 tháng 4 năm 2025
	Phó Tổng Giám đốc	Miễn nhiệm ngày 4 tháng 4 năm 2025
Ông Nguyễn Việt Cường	Phó Tổng Giám đốc	Bổ nhiệm ngày 4 tháng 4 năm 2025
	Quyền Tổng Giám đốc	Miễn nhiệm ngày 4 tháng 4 năm 2025
Ông Nguyễn Trần Dũng	Phó Tổng Giám đốc	
Ông Nguyễn Công Chính	Phó Tổng Giám đốc	
Ông Trần Oanh	Phó Tổng Giám đốc	
Ông Nguyễn Hải Ninh	Giám đốc Tài chính	

NGƯỜI ĐẠI DIỆN THEO PHÁP LUẬT

Người đại diện theo pháp luật của Công ty trong năm và vào ngày lập báo cáo này như sau:

Ông Bùi Quang Bách	Chủ tịch Hội đồng Quản trị	Từ ngày 4 tháng 4 năm 2025
Ông Trần Như Trung	Tổng Giám đốc	Từ ngày 4 tháng 4 năm 2025
Ông Nguyễn Việt Cường	Quyền Tổng Giám đốc	Đến ngày 4 tháng 4 năm 2025

Ông Nguyễn Hải Ninh, Giám đốc Tài chính, được Ông Trần Như Trung ủy quyền ký báo cáo tài chính riêng cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025 của Công ty theo Giấy Ủy quyền số 128/GUQ-CT-TCKT ngày 9 tháng 7 năm 2025.

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

BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Ban Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần SJ Group ("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 2025.

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 2025, 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 kèm theo. Công ty đã lập báo cáo tài chính riêng này 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. Ngoài ra, Công ty cũng 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 2025 đề ngày 20 tháng 3 năm 2026 phù hợp với các quy định hiện hành trên áp dụng cho việc lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất.

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.

CHỨNG THỰC BẢN SAO ĐÚNG VỚI BẢN CHÍNH
Ngày: 28 -10- 2026
Số chứng thực: 5489.1 Quyển số: 01 SCT/BS

Thay mặt Ban Tổng Giám đốc

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

Nguyễn Hải Ninh
Giám đốc Tài chính

Hà Nội, Việt Nam

Ngày 20 tháng 3 năm 2026

S.Đ.K.H.Đ.T.P - C.T.H.D VĂN PHÒNG CÔNG CHỨNG NGUYỄN HUỆ P. Q. CHỢ DỪA - T.P HÀ NỘI

CÔNG CHỨNG VIÊN
Nguyễn Đức Tuấn

Ernst & Young Vietnam Limited
2 Hai Trieu Street, Sai Gon Ward
Ho Chi Minh City, Vietnam

Tel: +84 28 3824 5252
Email: eyhcmc@vn.ey.com
Website (EN): ey.com/en_vn
Website (VN): ey.com/vi_vn

Shape the future with confidence

Số tham chiếu: 11448693/68653713

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 ("Công ty") được lập ngày 20 tháng 3 năm 2026 và được trình bày từ trang 6 đến trang 59, bao gồm bảng cân đối kế toán riêng vào ngày 31 tháng 12 năm 2025, 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

Shape the future
with confidence

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 2025, 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

Nguyễn Văn Huy
Kiểm toán viên
Số Giấy CNĐKHN kiểm toán: 5592-2025-004-1

Hà Nội, Việt Nam

Ngày 26 tháng 3 năm 2026

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG
ngày 31 tháng 12 năm 2025

Đơn vị tính: VND

Mã số	*TÀI SẢN*	*Thuyết minh*	*Số cuối năm*	*Số đầu năm*
100	**A. TÀI SẢN NGẮN HẠN**		**4.873.331.075.326**	**4.951.363.897.398**
110	***I. Tiền và các khoản tương đương tiền***	***4***	***128.014.595.035***	***105.237.632.751***
111	1. Tiền		117.961.156.227	96.319.730.751
112	2. Các khoản tương đương tiền		10.053.438.808	8.917.902.000
120	***II. Đầu tư tài chính ngắn hạn***	***5***	***6.393.490.000***	***6.828.600.000***
121	1. Chứng khoán kinh doanh		17.817.000.000	17.817.000.000
122	2. Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh		(11.423.510.000)	(10.988.400.000)
130	***III. Các khoản phải thu ngắn hạn***		***515.185.547.041***	***672.950.018.456***
131	1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	6.1	205.329.310.787	206.270.884.492
132	2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	6.2	134.266.130.491	40.045.043.694
135	3. Phải thu về cho vay ngắn hạn	7	2.574.508.000	8.574.508.000
136	4. Phải thu ngắn hạn khác	8	278.200.875.845	515.274.991.160
137	5. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	9	(105.185.278.082)	(97.205.408.890)
140	***IV. Hàng tồn kho***	***10***	***4.194.073.653.311***	***4.147.693.784.087***
141	1. Hàng tồn kho		4.194.073.653.311	4.147.693.784.087
150	***V. Tài sản ngắn hạn khác***		***29.663.789.939***	***18.643.862.104***
151	1. Chi phí trả trước ngắn hạn	11	28.731.951.743	17.749.648.595
152	2. Thuế GTGT được khấu trừ	18	931.838.196	894.213.509

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG (tiếp theo)
ngày 31 tháng 12 năm 2025

Đơn vị tính: VND

Mã số	*TÀI SẢN*	*Thuyết minh*	*Số cuối năm*	*Số đầu năm*
200	**B. TÀI SẢN DÀI HẠN**		**3.504.871.853.989**	**3.362.043.596.807**
210	***I. Các khoản phải thu dài hạn***		***230.125.157.542***	***134.242.355.975***
212	1. Trả trước cho người bán dài hạn	6.2	49.982.867.975	49.982.867.975
215	2. Phải thu về cho vay dài hạn	7	17.188.888.000	17.188.888.000
216	3. Phải thu dài hạn khác	8	162.953.401.567	67.070.600.000
220	***II. Tài sản cố định***		***212.034.606.950***	***217.923.326.403***
221	1. Tài sản cố định hữu hình	12	212.034.606.950	217.923.326.403
222	Nguyên giá		308.325.006.874	306.443.123.146
223	Giá trị khấu hao lũy kế		(96.290.399.924)	(88.519.796.743)
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***	***13***	***3.797.996.882***	***4.431.310.670***
231	1. Nguyên giá		15.832.845.014	15.832.845.014
232	2. Giá trị hao mòn lũy kế		(12.034.848.132)	(11.401.534.344)
240	***IV. Tài sản dở dang dài hạn***	***15***	***2.141.862.676.270***	***2.087.743.253.097***
241	1. Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang dài hạn	15.1	2.128.103.132.480	2.074.656.393.134
242	2. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	15.2	13.759.543.790	13.086.859.963
250	***V. Đầu tư tài chính dài hạn***	***16***	***698.440.457.213***	***896.678.950.912***
251	1. Đầu tư vào công ty con	16.1	955.671.600.000	953.371.600.000
253	2. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	16.2	58.243.068.750	58.243.068.750
254	3. Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn	16	(115.474.211.537)	(114.935.717.838)
260	***VI. Tài sản dài hạn khác***		***18.610.959.132***	***21.024.399.750***
261	1. Chi phí trả trước dài hạn	11	10.418.052.404	13.096.577.467
262	2. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	30.3	8.192.906.728	7.927.822.283
270	**TỔNG CỘNG TÀI SẢN**		**8.378.202.929.315**	**8.313.407.494.205**

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG (tiếp theo)
ngày 31 tháng 12 năm 2025

Đơn vị tính: VND

Mã số	*NGUỒN VỐN*	*Thuyết minh*	*Số cuối năm*	*Số đầu năm*
300	**C. NỢ PHẢI TRẢ**		**4.946.940.059.160**	**5.328.314.160.031**
310	***I. Nợ ngắn hạn***		***2.150.441.235.899***	***2.195.872.266.628***
311	1. Phải trả người bán ngắn hạn	17.1	71.642.187.981	101.210.459.629
312	2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	17.2	679.532.944.363	652.692.451.423
313	3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	18	117.500.199.915	178.493.695.428
314	4. Phải trả người lao động		9.368.369.907	4.848.756.584
315	5. Chi phí phải trả ngắn hạn	19	410.090.683.404	655.719.499.869
319	6. Phải trả ngắn hạn khác	20	457.334.219.543	370.137.772.909
320	7. Vay ngắn hạn	21	335.880.000.000	163.380.000.000
322	8. Quỹ khen thưởng, phúc lợi	22	69.092.630.786	69.389.630.786
330	***II. Nợ dài hạn***		***2.796.498.823.261***	***3.132.441.893.403***
332	1. Người mua trả tiền trước dài hạn	17.2	193.208.327.754	193.208.327.754
333	2. Chi phí phải trả dài hạn	19	3.452.162.560	3.205.579.520
337	3. Phải trả dài hạn khác	20	1.710.363.825.140	2.527.705.531.536
338	4. Vay dài hạn	21	889.255.925.629	408.046.870.000
342	5. Dự phòng phải trả dài hạn		218.582.178	275.584.593
400	**D. VỐN CHỦ SỞ HỮU**		**3.431.262.870.155**	**2.985.093.334.174**
410	***I. Vốn chủ sở hữu***	***23***	***3.431.262.870.155***	***2.985.093.334.174***
411	1. Vốn cổ phần đã phát hành		2.974.748.280.000	1.148.555.400.000
411a	- *Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết*		*2.974.748.280.000*	*1.148.555.400.000*
412	2. Thặng dư vốn cổ phần		29.654.860.000	218.799.446.787
415	3. Cổ phiếu quỹ		-	(61.161.904.650)
418	4. Quỹ đầu tư phát triển		1.022.060.851	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		418.314.627.785	925.516.756.454
421a	- *Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối đến cuối năm trước*		*62.951.646.454*	*641.956.094.447*
421b	- *Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối năm nay*		*355.362.981.331*	*283.560.662.007*
440	**TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN**		**8.378.202.929.315**	**8.313.407.494.205**

Hà Nội, Việt Nam
Ngày 20 tháng 3 năm 2026

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 2025

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	24.1	677.676.253.832	596.766.426.295
02	2. Các khoản giảm trừ doanh thu	24.1	-	-
10	3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	24.1	677.676.253.832	596.766.426.295
11	4. Giá vốn hàng bán và dịch vụ cung cấp	25	(169.335.138.749)	(170.024.545.045)
20	5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ		508.341.115.083	426.741.881.250
21	6. Doanh thu hoạt động tài chính	24.2	1.248.488.727	2.544.230.695
22	7. Chi phí tài chính	26	(1.225.182.937)	11.659.778.417
23	*Trong đó: Chi phí lãi vay*		*(64.560.883)*	*(696.739.726)*
25	8. Chi phí bán hàng		(7.786.043.057)	(2.248.077.257)
26	9. Chi phí quản lý doanh nghiệp	27	(54.529.863.259)	(57.691.268.132)
30	10. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh		446.048.514.557	381.006.544.973
31	11. Thu nhập khác	28	8.656.372	867.663.637
32	12. Chi phí khác	28	(59.671.486)	(16.331.573.099)
40	13. Lỗ khác	28	(51.015.114)	(15.463.909.462)
50	14. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế		445.997.499.443	365.542.635.511
51	15. Chi phí thuế TNDN hiện hành	30.1	(90.899.602.557)	(88.503.428.452)
52	16. Thu nhập thuế TNDN hoãn lại	30.3	265.084.445	6.521.454.948
60	17. Lợi nhuận sau thuế TNDN		355.362.981.331	283.560.662.007

Hà Nội, Việt Nam
Ngày 20 tháng 3 năm 2026

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 2025

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**		**445.997.499.443**	**365.542.635.511**
	Điều chỉnh cho các khoản:			
02	Khấu hao tài sản cố định và bất động sản đầu tư		7.551.469.844	7.410.964.324
03	Các khoản dự phòng		8.953.472.891	15.025.262.762
05	Lãi từ hoạt động đầu tư	24.2	(1.248.488.727)	(2.880.594.332)
06	Chi phí lãi vay	26	64.560.883	696.739.726
08	**Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động**		**461.318.514.334**	**385.795.007.991**
09	Tăng các khoản phải thu		(30.016.022.464)	(197.579.685.746)
10	Tăng hàng tồn kho		(98.974.161.445)	(48.396.811.986)
11	Tăng các khoản phải trả		25.163.204.014	872.187.309.174
12	Tăng chi phí trả trước		(8.303.778.085)	(440.741.187)
14	Tiền lãi vay đã trả		(342.892.172.991)	(690.873.679.156)
15	Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	18	(91.483.521.024)	(44.097.498.322)
17	Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh		(354.002.415)	(405.495.632)
20	**Lưu chuyển tiền thuần (sử dụng vào)/từ hoạt động kinh doanh**		**(85.541.940.076)**	**276.188.405.136**
	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		(2.554.567.555)	(1.541.824.699)
22	Tiền thu do thanh lý, nhượng bán TSCĐ và các tài sản dài hạn khác		-	336.363.637
24	Tiền thu hồi cho vay, bán lại công cụ nợ của đơn vị khác		6.000.000.000	-
25	Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác		(20.527.000.000)	(106.549.300.000)
26	Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác		96.117.198.433	8.190.000.000
27	Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia		1.248.488.727	2.154.230.695
30	**Lưu chuyển tiền thuần từ/(sử dụng vào) hoạt động đầu tư**		**80.284.119.605**	**(97.410.530.367)**

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ RIÊNG (tiếp theo)
cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025

Đơn vị tính: VND

Mã số	*CHỈ TIÊU*	*Thuyết minh*	*Năm nay*	*Năm trước*
	III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH			
31	Tiền thu từ phát hành cổ phiếu, nhận vốn góp của chủ sở hữu		90.806.554.650	-
33	Tiền thu từ đi vay và hợp tác kinh doanh		1.563.307.148.689	1.339.320.000.000
34	Tiền trả nợ gốc vay và hợp tác kinh doanh		(1.626.078.920.584)	(1.239.092.910.000)
36	Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu		-	(212.937.958.000)
40	**Lưu chuyển tiền thuần từ(sử dụng vào) hoạt động tài chính**		**28.034.782.755**	**(112.710.868.000)**
50	**Lưu chuyển tiền thuần trong năm**		**22.776.962.284**	**66.067.006.769**
60	**Tiền và tương đương tiền đầu năm**		**105.237.632.751**	**39.170.625.982**
70	**Tiền và tương đương tiền cuối năm**	**4**	**128.014.595.035**	**105.237.632.751**

Hà Nội, Việt Nam

Ngày 20 tháng 3 năm 2026

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"), 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 15 ngày 25 tháng 9 năm 2025.

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 cho đến thời điểm hoàn thiện và bàn giao cho khách hàng. 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, Thành phố Hà Nội, Việt Nam.

Số lượng nhân viên của Công ty tại ngày 31 tháng 12 năm 2025 là: 157 (ngày 31 tháng 12 năm 2024: 130).

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

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 2025, Công ty có 5 chi nhánh hạch toán phụ thuộc (tại ngày 31 tháng 12 năm 2024: 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, Thành phố Hà Nội
Chi nhánh Quảng Ninh - Công ty Cổ phần SJ Group	Tổ 1 khu 2, Phường 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 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 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 Kiến Hưng, Thành phố Hà Nội

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2025, Công ty có 7 công ty con (tại ngày 31 tháng 12 năm 2024: 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, phường Hòa Bình, tỉnh Phú Thọ, Việt Nam	Kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, chủ sử dụng hoặc đi thuê; đầu tư xây dựng kinh doanh nhà ở, đô thị.
2	Công ty TNHH Sudico Thăng Long	99,97%	99,97%	Khu Đô thị mới Nam An Khánh, xã An Khánh, thành phố Hà Nội, Việt Nam	Tư vấn quản lý; tư vấn đầu tư; kinh doanh bất động sản; tư vấn 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 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, 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	98,4%	98,4%	Khu đất Dịch Vụ 1-2, ngõ 323, đường Trần Hưng Đạo, phường Hòa Bình, tỉnh Phú Thọ, Việt Nam	Kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, chủ sử dụng hoặc đi thuê; đầu tư xây dựng kinh doanh nhà ở, đô thị.
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 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, 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 16. Công ty đã lập báo cáo tài chính riêng này 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. Ngoài ra, 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 2025 ("báo cáo tài chính hợp nhất") để ngày 20 tháng 3 năm 2026 phù hợp với các quy định hiện hành trên áp dụng cho việc lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất.

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 *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.

2.3 *Hình thức sổ kế toán áp dụng*

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

2.4 *Kỳ kế toán năm*

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

2.5 *Đơn vị tiền tệ trong kế toán*

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

2.6 *Quy định kế toán mới đã ban hành nhưng chưa có hiệu lực*

Ngày 27 tháng 10 năm 2025, Bộ Tài chính đã ban hành Thông tư số 99/2025/TT-BTC hướng dẫn Chế độ kế toán doanh nghiệp ("Thông tư 99"), thay thế Thông tư số 200/2014/TT-BTC hướng dẫn Chế độ kế toán doanh nghiệp do Bộ Tài chính ban hành ngày 22 tháng 12 năm 2014 và một số quy định khác có liên quan. Thông tư 99 có hiệu lực từ ngày 1 tháng 1 năm 2026 và áp dụng cho các doanh nghiệp có năm tài chính bắt đầu từ hoặc sau ngày 1 tháng 1 năm 2026.

Công ty đang trong quá trình đánh giá tác động của Thông tư 99 đối với việc lập và trình bày báo cáo tài chính và sẽ áp dụng Thông tư 99 cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2026.

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 tồn kho được tính theo giá gốc. Giá gốc hàng tồn kho bao gồm chi phí mua, chi phí chế biến (bao gồm chi phí nguyên vật liệu, chi phí lao động trực tiếp, chi phí liên quan trực tiếp khác, chi phí sản xuất chung có liên quan được phân bổ dựa trên mức độ hoạt động bình thường) để có được hàng tồn kho ở địa điểm và trạng thái hiện tại.

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 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.

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

3.4 Tài sản cố định hữu hình

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

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 3.15 – 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 riêng theo phương pháp đường thẳng trong suốt thời gian cho thuê.

3.6 Khấu hao

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

Nhà cửa, vật kiến trúc	5 - 50 năm
Máy móc, thiết bị	3 - 5 năm
Phương tiện vận tải	6 năm
Thiết bị văn phòng	3 - 5 năm
Tài sản cố định khác	3 - 10 năm

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

3.7 Bất động sản đầu tư

Bất động sản đầu tư được thể hiện theo nguyên giá bao gồm tất 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.

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

Nhà cửa, vật kiến trúc	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 riêng sau khi đã bán hoặc sau khi bất động sản đầu tư đã không còn được sử dụng và xét thấy không thu được lợi ích kinh tế trong tương lai từ việc thanh lý bất động sản đầu tư đó. Chênh lệch giữa tiền thu thuần từ việc bán tài sản với giá trị còn lại của bất động sản đầu tư được ghi nhận vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng trong 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.

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

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.

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 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

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)

3.12 Các khoản dự phòng (tiếp theo)

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.

3.13 Vốn góp của chủ sở hữu

Cổ phiếu phổ thông

Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết được ghi nhận theo mệnh giá.

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 liên quan trực tiếp đến việc phát hành cổ phiếu, sau khi trừ đi các ảnh hưởng thuế.

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

3.15 Ghi nhận doanh thu

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

Doanh thu 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 chắc chắn.

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

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)

3.15 Ghi nhận doanh thu (tiếp theo)

Thu nhập từ hoạt động hợp tác kinh doanh

Trong các hợp đồng hợp tác kinh doanh không dưới hình thức tài sản đồng kiểm soát hoặc hoạt động kinh doanh đồng kiểm soát mà Công ty góp vốn bằng tài sản, thu nhập được chia được ghi nhận là doanh thu trên báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh.

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.

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. TIỀN VÀ CÁC KHOẢN TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN

Đơn vị tính: VND

	Số cuối năm	*Số đầu năm*
Tiền mặt	3.187.225.207	3.702.387.571
Tiền gửi ngân hàng	114.773.931.020	92.617.343.180
Các khoản tương đương tiền (*)	10.053.438.808	8.917.902.000
TỔNG CỘNG	**128.014.595.035**	**105.237.632.751**

(*) 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 2024: 14,4%/năm).

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

6.1 *Phải thu ngắn hạn của khách hàng*

Đơn vị tính: VND

	Số cuối năm	*Số đầu năm*
Phải thu từ khách hàng	198.999.554.445	189.040.474.346
- *Công ty Cổ phần SDP*	*32.683.500.972*	*32.683.500.972*
- *Công ty Cổ phần Đầu tư Sài Gòn – Hà Nội*	*29.710.674.235*	*14.058.131.952*
- *Công ty TNHH Xây dựng và Phát triển Dự án Việt Nam*	*20.498.750.000*	*20.498.750.000*
- *Phải thu các khách hàng khác*	*116.106.629.238*	*121.800.091.422*
Phải thu từ các bên liên quan *(Thuyết minh số 31)*	6.329.756.342	17.230.410.146
TỔNG CỘNG	**205.329.310.787**	**206.270.884.492**
Trong đó:		
Dự án Khu Đô thị mới Nam An Khánh	*175.177.778.104*	*177.095.390.812*
Dự án Khu Đô thị Mỹ Đình – Mễ Trì	*19.907.314.945*	*19.907.314.945*
Các dự án và phải thu thương mại khác	*10.244.217.738*	*9.268.178.735*
Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	(74.034.231.326)	(72.596.062.770)

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	72.596.062.770	49.370.531.865
Cộng: Dự phòng trích lập trong năm	1.438.168.556	23.225.530.905
Số cuối năm	74.034.231.326	72.596.062.770

6.2 *Trả trước cho người bán*

Đơn vị tính: VND

	Số cuối năm	*Số đầu năm*
Ngắn hạn		
Trả trước cho người bán	130.719.709.308	37.875.230.711
Công ty Cổ phần Xây dựng số 1	*39.457.287.372*	-
Tổng Công ty Cổ phần Xây dựng công trình Viettel	*35.469.300.797*	-
Công ty Cổ phần Tập đoàn GDC	*15.938.394.058*	-
Các khoản trả trước khác	*39.854.727.081*	*37.875.230.711*
Trả trước cho các bên liên quan *(Thuyết minh số 31)*	3.546.421.183	2.169.812.983
TỔNG CỘNG	**134.266.130.491**	**40.045.043.694**
Dài hạn		
Hội đồng bồi thường Giải phóng mặt bằng Ủy ban nhân dân xã An Khánh (trước đây là 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**

5. 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**	**6.393.490.000**	**(11.423.510.000)**	**17.817.000.000**	**6.828.600.000**	**(10.988.400.000)**
Công ty Cổ phần Đầu tư Nhà Đất Việt	*15.829.000.000*	*5.856.730.000*	*(9.972.270.000)*	*15.829.000.000*	*6.331.600.000*	*(9.497.400.000)*
Công ty Cổ phần Đầu tư PV2	*1.988.000.000*	*536.760.000*	*(1.451.240.000)*	*1.988.000.000*	*497.000.000*	*(1.491.000.000)*
TỔNG CỘNG	**17.817.000.000**	**6.393.490.000**	**(11.423.510.000)**	**17.817.000.000**	**6.828.600.000**	**(10.988.400.000)**

7. 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
Phải thu về cho vay với các bên liên quan *(Thuyết minh số 31)*	2.574.508.000	2.574.508.000
TỔNG CỘNG	**2.574.508.000**	**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 31)*	17.188.888.000	17.188.888.000
TỔNG CỘNG	**17.188.888.000**	**17.188.888.000**

8. PHẢI THU KHÁC

Đơn vị tính: VND

	Số cuối năm		*Số đầu năm*	
	Giá trị	*Dự phòng*	*Giá trị*	*Dự phòng*
Ngắn hạn				
Hỗ trợ tài chính (i)	106.186.681.281	-	161.666.805.824	-
Tạm ứng tăng vốn trong công ty con (ii)	88.511.010.653	-	70.284.010.653	-
Tạm ứng cho nhân viên	71.204.370.874	(20.656.295.127)	76.582.564.113	(15.662.052.773)
Đặt cọc nhận chuyển nhượng phần vốn góp (iii)	-	-	192.000.000.000	-
Phải thu khác	12.298.813.037	(7.945.243.629)	14.741.610.570	(6.397.785.347)
TỔNG CỘNG	**278.200.875.845**	**(28.601.538.756)**	**515.274.991.160**	**(22.059.838.120)**
Trong đó:				
Phải thu các bên liên quan (Thuyết minh số 31)	*99.894.174.040*	-	*100.963.240.123*	-
Phải thu các bên khác	*178.306.701.805*	*(28.601.538.756)*	*414.311.751.037*	*(22.059.838.120)*
Dài hạn				
Đặt cọc nhận chuyển nhượng phần vốn góp (iii)	95.882.801.567	-	-	-
Phải thu về chuyển nhượng cổ phần Công ty Cổ phần Xi măng Hạ Long (iv)	67.070.600.000	-	67.070.600.000	-
TỔNG CỘNG	**162.953.401.567**	-	**67.070.600.000**	-

8. PHẢI THU KHÁC (tiếp theo)

(i) 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.

(ii) Đây là số tiền Công ty chuyển cho Công ty Cổ phần Sudico Hòa Bình, một công ty con, nhằm mục đích tăng vốn tại công ty con này. Tại ngày 31 tháng 12 năm 2025, công ty con này vẫn đang trong quá trình hoàn tất các thủ tục tăng vốn này, thời hạn cuối cùng thực hiện tăng vốn đến hết ngày 12 tháng 12 năm 2026 theo nghị quyết số 16A/NQ-CT-HĐQT của công ty con ngày 1 tháng 10 năm 2025.

(iii) 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 và phụ lục điều chỉnh hợp đồng ngày 15 tháng 12 năm 2025 nhằm mục đích mua vốn góp của một đối tác doanh nghiệp hoạt động trong lĩnh vực bất động sản. Các bên thỏa thuận việc chuyển nhượng sẽ được thực hiện không muộn hơn ngày 31 tháng 12 năm 2027.

(iv) Đây là khoản phải thu chuyển nhượng cổ phần Công ty Cổ phần Xi măng Hạ Long của Công ty cho Tổng Công ty Sông Đà theo hợp đồng số 01/2015/HĐ-CNCP. Theo đó Công ty sẽ thu hồi được khoản phải thu này khi Công ty Cổ phần Xi măng Hạ Long thanh toán khoản nợ của Tổng Công ty Sông Đà theo phương án tái cơ cấu Công ty Cổ phần Xi măng Hạ Long của Nhà nước. Tại ngày 31 tháng 12 năm 2025, các bên vẫn đang trong quá trình hoàn tất thu hồi khoản công nợ này và Công ty dự kiến việc thu hồi khoản này sẽ trên 12 tháng, theo đó ghi nhận khoản phải thu này là phải thu dài hạn.

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	22.059.838.120	17.903.588.120
Cộng: Dự phòng trích lập trong năm	6.541.700.636	4.156.250.000
Số cuối năm	28.601.538.756	22.059.838.120

9. 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	-
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	12.689.317.360	4.594.658.680	16.189.317.360	8.094.658.680
Nợ phải thu các đối tượng khác	49.177.205.968	3.483.033.814	37.714.302.962	-
TỔNG CỘNG	**149.420.075.327**	**44.234.797.245**	**141.457.172.321**	**44.251.763.431**

10. 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	4.194.073.653.311	-	4.147.693.784.087	-
TỔNG CỘNG	**4.194.073.653.311**	**-**	**4.147.693.784.087**	**-**

Các hạng mục hàng tồn kho có giá trị ghi sổ khoảng 2.193 tỷ VND đã được sử dụng làm tài sản đảm bảo cho các hợp đồng hợp tác đầu tư (Thuyết minh số 20) và các khoản vay (Thuyết minh số 21) tại ngày 31 tháng 12 năm 2025, bao gồm:

(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 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.

(iii) 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.

(iv) 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.

(v) Quyền tài sản phát sinh từ các lô đất thấp tầng với tổng diện tích 15.008 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.

11. 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 (i)	16.469.107.524	16.469.107.524
Chi phí trả trước hợp đồng hợp tác kinh doanh (ii)	12.262.844.219	1.280.541.071
TỔNG CỘNG	**28.731.951.743**	**17.749.648.595**
Dài hạn		
Hỗ trợ tài chính theo hợp đồng hợp tác kinh doanh dịch vụ giáo dục (iii)	9.238.899.375	9.649.517.127
Chi phí sửa chữa lớn	1.179.153.029	3.447.060.340
TỔNG CỘNG	**10.418.052.404**	**13.096.577.467**

(i) 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.

(ii) Đây là khoản chi phí trả trước liên quan đến lợi ích góp vốn mà Công ty đã trả cho một đối tác doanh nghiệp, phát sinh từ hợp đồng hợp tác kinh doanh để thực hiện các hoạt động sản xuất và kinh doanh tại khu đô thị mới Nam An Khánh.

(iii) Đây là khoản cam kết hỗ trợ tài chính mà Công ty đã trả cho các 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.

12. 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	6.952.341.114	2.505.033.287	945.695.748	306.443.123.146
Mua trong năm	51.500.000	-	-	1.165.494.166	664.889.562	1.881.883.728
Số cuối năm	295.109.036.419	982.516.578	6.952.341.114	3.670.527.453	1.610.585.310	308.325.006.874
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	77.156.606.379	982.516.578	6.952.341.114	2.482.636.924	945.695.748	88.519.796.743
Khấu hao trong năm	7.570.083.740	-	-	160.616.906	39.902.535	7.770.603.181
Số cuối năm	84.726.690.119	982.516.578	6.952.341.114	2.643.253.830	985.598.283	96.290.399.924
Giá trị còn lại:						
Số đầu năm	217.900.930.040	-	-	22.396.363	-	217.923.326.403
Số cuối năm	210.382.346.300	-	-	1.027.273.623	624.987.027	212.034.606.950

(*) 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 2025, Công ty đang thực hiện các thủ tục cần thiết để ký kết hợp đồng thuê đất với Sở Nông nghiệp và Môi trường Thành phố Hà Nội.

13. 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	11.401.534.344
Khấu hao trong năm	633.313.788
Số cuối năm	12.034.848.132
Giá trị còn lại:	
Số đầu năm	4.431.310.670
Số cuối năm	3.797.996.882

Bất động sản đầu tư của Công ty bao gồm một phần diện tích các tòa nhà CT1, CT4, CT5, CT6, CT9 thuộc khu đô thị Mỹ Đình – Mễ Trì đang được sử dụng cho mục đích cho thuê hoạt động.

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2025, Công ty chưa thu thập được các thông tin cần thiết để xác định giá trị hợp lý cho các bất động sản đầu tư.

14. CHI PHÍ ĐI VAY ĐƯỢC VỐN HÓA

Trong năm, Công ty đã vốn hóa các chi phí đi vay với tổng số tiền là 268,8 tỷ VND (năm 2024: 294,1 tỷ VND) liên quan đến các khoản vốn vay trực tiếp và các hợp đồng hợp tác kinh doanh để Công ty đầu tư phát triển Dự án Khu đô thị mới Nam An Khánh.

15. TÀI SẢN DỞ DANG DÀI HẠN

15.1 *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	1.244.053.310.196	1.240.755.269.391
Dự án Văn La – Văn Khê – Hà Đông	597.640.404.610	548.552.572.080
Dự án Khu đô thị Mỹ Đình – Mễ Trì	174.514.961.000	174.514.961.000
Dự án Khu đô thị mới Nam An Khánh mở rộng	111.894.456.674	110.833.590.663
TỔNG CỘNG	**2.128.103.132.480**	**2.074.656.393.134**

Công ty 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 với các dự án trên. Trên cơ sở 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.

15.2 *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	13.759.543.790	13.086.859.963
TỔNG CỘNG	**13.759.543.790**	**13.086.859.963**

16. 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	16.1	**955.671.600.000**	**(99.162.410.812)**	**856.509.189.188**	**953.371.600.000**	**(99.291.291.418)**	**854.080.308.582**
Công ty TNHH Sudico Thăng Long		499.833.400.000	(56.117.952.509)	443.715.447.491	499.833.400.000	(55.955.367.576)	443.878.032.424
Công ty TNHH Một thành viên SJ Tiền Xuân		350.000.000.000	(16.199.746.094)	333.800.253.906	350.000.000.000	(16.433.484.404)	333.566.515.596
Công ty Cổ phần Sudico Hòa Bình		70.912.300.000	-	70.912.300.000	68.612.300.000	-	68.612.300.000
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	(4.468.712.209)	431.187.791	4.899.900.000	(4.526.439.438)	373.460.562
Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	16.2	**58.243.068.750**	**(16.311.800.725)**	**41.931.268.025**	**58.243.068.750**	**(15.644.426.420)**	**42.598.642.330**
TỔNG CỘNG		**1.013.914.668.750**	**(115.474.211.537)**	**898.440.457.213**	**1.011.614.668.750**	**(114.935.717.838)**	**896.678.950.912**

(i) Giá trị hợp lý của các khoản đầu tư này chưa được xác định tại ngày 31 tháng 12 năm 2025 và tại ngày 31 tháng 12 năm 2024 do chưa có đủ các thông tin cần thiết để xác định giá trị hợp lý.

16. 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	114.935.717.838	125.590.805.981
Cộng: Dự phòng trích lập trong năm	538.493.699	810.466.773
Trừ: Sử dụng và hoàn nhập dự phòng trong năm	-	(11.465.554.916)
Số cuối năm	115.474.211.537	114.935.717.838

16.1 Đầu tư vào các công ty con

Thông tin chi tiết về tỷ lệ sở hữu và tỷ lệ quyền biểu quyết của Công ty trong các công ty con được trình bày như sau:

	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)	98,4%	98,4%	96,4%	96,4%

(i) Tại ngày 31 tháng 12 năm 2025, Công ty nắm giữ trực tiếp 51% vốn chủ sở hữu trong công ty con này. Bên cạnh đó, Công ty có quyền biểu quyết gián tiếp 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.

(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) Trong tháng 1 năm 2025, Công ty đã hoàn tất việc nhận chuyển nhượng 250.000 cổ phần, tương ứng với 2% tỷ lệ sở hữu 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 2.300.000.000 VND. Theo đó, tỷ lệ biểu quyết và tỷ lệ lợi ích của Công ty tại công ty con sau giao dịch này là 98,4%.

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

16.2 *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	(8.650.063.844)	14.842.936.156	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	(259.755.687)	9.740.244.313	10.000.000.000	(122.888.552)	9.877.111.448
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	(1.401.981.194)	5.798.018.806	7.200.000.000	(871.405.978)	6.328.594.022
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**	**(16.311.800.725)**	**41.931.268.025**	**58.243.068.750**	**(15.644.426.420)**	**42.598.642.330**

(i) Giá trị hợp lý các khoản đầu tư này chưa xác định được tại ngày 31 tháng 12 năm 2025 và ngày 31 tháng 12 năm 2024 do chưa có đủ các thông tin cần thiết để đánh giá giá trị hợp lý.

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

17.1 *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	66.864.593.623	89.539.235.425
Công ty Cổ phần SDP	*10.671.917.606*	*10.671.917.606*
Công ty TNHH Xây dựng và Phát triển Hạ tầng Ánh Dương	*2.983.619.330*	*15.879.386.093*
Phải trả khác	*53.209.056.687*	*62.987.931.726*
Phải trả cho các bên liên quan *(Thuyết minh số 31)*	4.777.594.358	11.671.224.204
TỔNG CỘNG	**71.642.187.981**	**101.210.459.629**

17.2 *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	678.653.939.313	652.145.494.817
Người mua trả tiền trước khác	879.005.050	546.956.606
TỔNG CỘNG	**679.532.944.363**	**652.692.451.423**
Dài hạn		
Trả trước tiền thuê dài hạn diện tích thuộc 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**

18. THUẾ VÀ CÁC KHOẢN PHẢI THU, PHẢI NỘP NHÀ NƯỚC

Đơn vị tính: VND

	Số đầu năm	*Số phải thu trong năm*	*Số đã cấn trừ trong năm*	*Số cuối năm*
Phải thu				
Thuế GTGT	894.213.509	7.674.510.566	(7.636.885.879)	931.838.196
TỔNG CỘNG	**894.213.509**	**7.674.510.566**	**(7.636.885.879)**	**931.838.196**

	Số đầu năm	*Số phải nộp trong năm*	*Số đã nộp/cấn trừ trong năm*	*Số cuối năm*
Phải nộp				
Thuế GTGT	88.954.521.536	67.874.203.616	(128.641.846.434)	28.186.878.718
Thuế thu nhập doanh nghiệp	88.503.428.450	90.899.602.557	(91.483.521.024)	87.919.509.983
Thuế thu nhập cá nhân	921.903.229	2.642.352.016	(2.284.286.244)	1.279.969.001
Thuế, phí khác	113.842.213	6.000.000	(6.000.000)	113.842.213
TỔNG CỘNG	**178.493.695.428**	**161.422.158.189**	**(222.415.653.702)**	**117.500.199.915**

19. 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 (i)	309.428.404.625	471.628.443.661
Trích trước phải trả và lãi trả chậm (ii)	59.169.433.626	59.169.433.626
Chi phí lãi vay phải trả	39.710.758.868	102.835.384.252
Chi phí hỗ trợ lãi suất	719.884.537	20.006.504.936
Các khoản khác	1.062.201.748	2.079.733.394
TỔNG CỘNG	**410.090.683.404**	**655.719.499.869**
Trong đó:		
Phải trả các bên khác	*397.800.209.933*	*633.387.210.581*
Phải trả các bên liên quan (Thuyết minh số 31)	*12.290.473.471*	*22.332.289.288*
Dài hạn:		
Chi phí thuê đất	3.452.162.560	3.205.579.520
TỔNG CỘNG	**3.452.162.560**	**3.205.579.520**

(i) 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.

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

20. PHẢI TRẢ KHÁC

Đơn vị tính: VND

		Số cuối năm	*Số đầu năm*
Ngắn hạn			
Phải trả hợp tác kinh doanh	(i)	314.356.159.854	225.000.000.000
Tiền góp vốn Dự án Khu đô thị mới Nam An Khánh của khách hàng	(ii)	38.053.550.233	38.071.350.233
Khen thưởng phải trả công nhân viên từ nguồn quỹ khen thưởng, phúc lợi		32.516.406.544	32.516.406.544
Quỹ bảo trì		24.966.270.049	24.771.823.089
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	(iii)	13.084.244.056	13.084.244.056
Phải trả ngắn hạn khác		14.465.452.871	16.801.813.051
TỔNG CỘNG		**457.334.219.543**	**370.137.772.909**
Trong đó:			
Phải trả các bên liên quan (Thuyết minh số 31)		*45.207.276.409*	*45.212.776.409*
Phải trả các bên khác		*412.126.943.134*	*324.924.996.500*
Dài hạn			
Phải trả hợp tác kinh doanh	(i)	1.124.276.919.562	1.784.320.000.000
Phải trả về góp vốn hợp tác đầu tư	(iv)	382.893.009.942	543.686.916.882
Tiền góp vốn Dự án Khu đô Thị Văn La – Văn Khê của khách hàng	(v)	153.841.892.200	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 Cuire	(vii)	10.938.966.538	10.938.966.538
Các khoản đặt cọc thuê kí-ốt và đặt cọc mua nhà		10.467.156.025	5.871.875.043
TỔNG CỘNG		**1.710.363.825.140**	**2.527.705.531.536**
Trong đó:			
Phải trả các bên liên quan (Thuyết minh số 31)		*385.620.009.942*	*546.413.916.882*
Phải trả dài hạn khác		*1.324.743.815.198*	*1.981.291.614.654*

(i) Tại ngày 31 tháng 12 năm 2025, các khoản phải trả 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.

  Tài sản đảm bảo cho hợp đồng hợp tác kinh doanh này là quyền tài sản phát sinh từ các lô đất cao tầng có ký hiệu CT1, CT3, CT4 với diện tích 73.689 m2 và các lô đất thấp tầng có ký hiệu TT45 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.

20. PHẢI TRẢ KHÁC (tiếp theo)

(i) Tại ngày 31 tháng 12 năm 2025, các khoản phải trả về hợp tác kinh doanh bao gồm (tiếp theo):

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

  Tại ngày 31 tháng 12 năm 2025, số tiền vốn góp phải trả của hợp đồng hợp tác kinh doanh này là 675 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 ký 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 2025, số tiền vốn góp phải trả của hợp đồng hợp tác kinh doanh này là 230,67 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 HH2C và các Lô đất thấp tầng có ký hiệu TT127, TT128, TT155 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 bao gồm 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 2025, số tiền vốn góp phải trả của hợp đồng hợp tác kinh doanh này là 532,97 tỷ VND.

20. PHẢI TRẢ KHÁC (tiếp theo)

(ii) 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.

(iii) 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. Đây là khoản tạm tính phần lợi nhuận phải nộp lại ngân sách Nhà nước.

(iv) Khoản phải trả lại Công ty TNHH Sudico Thăng Long, một công ty con, sau khi hai bên chấm dứt các hợp đồng hợp tác đầu tư (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.

(v) Theo các Hợp đồng Hợp tác đầu tư giữa Công ty và các đối tác cá nhân và doanh nghiệp liên quan một số bất động sản thuộc Dự án Khu đô thị Văn La – Văn Khê, các đối tác tham gia góp vốn đầu tư để hợp tác đầu tư, kinh doanh và phát triển các bất động sản. Sau khi Công ty hoàn tất các điều kiện pháp lý cần thiết để tiến hành mua bán các bất động sản của Dự Án, các bên sẽ 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 góp vốn từ đối tác theo hợp đồng này được ghi nhận vào chỉ tiêu Phải trả khác.

(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 2025, 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 2025, Công ty đã nhận ứng trước tiền bồi hoàn với số tiền là 10,9 tỷ VND.

21. 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	148.380.000.000	148.380.000.000	335.880.000.000	(148.380.000.000)	335.880.000.000	335.880.000.000
Vay bên liên quan *(Thuyết minh số 31)*	15.000.000.000	15.000.000.000	-	(15.000.000.000)	-	-
TỔNG CỘNG	**163.380.000.000**	**163.380.000.000**	**335.880.000.000**	**(163.380.000.000)**	**335.880.000.000**	**335.880.000.000**
Vay dài hạn						
Vay ngân hàng	408.046.870.000	408.046.870.000	656.295.148.689	(335.880.000.000)	728.462.018.689	728.462.018.689
Vay bên liên quan *(Thuyết minh số 31)*	-	-	160.793.906.940	-	160.793.906.940	160.793.906.940
TỔNG CỘNG	**408.046.870.000**	**408.046.870.000**	**817.089.055.629**	**(335.880.000.000)**	**889.255.925.629**	**889.255.925.629**

21. VAY (tiếp theo)

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 Thương mại Cổ phần Quân Đội	408.046.870.000	Lãi suất áp dụng trong kỳ dao động từ 9,6 – 9,8%/năm.	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.
Ngân hàng Thương mại Cổ phần Tiên Phong	656.295.148.689	Lãi suất áp dụng trong kỳ là 9,2%/năm.	Trả nợ gốc định kỳ 3 tháng một lần, kỳ trả nợ gốc đầu tiên vào ngày 12 tháng 6 năm 2026 và kỳ trả nợ gốc cuối cùng ngày 12 tháng 6 năm 2030. Trả nợ lãi định kỳ 3 tháng một lần, kỳ trả nợ lãi đầu tiên vào ngày 12 tháng 6 năm 2025.	Quyền tài sản phát sinh từ 15.008 m2 đất thấp tầng thuộc dự án Khu đô thị Nam An Khánh.
TỔNG CỘNG	**1.064.342.018.689**			
Trong đó:				
Vay dài hạn	*728.462.018.689*			
Vay dài hạn đến hạn trả	*335.880.000.000*			

22. QUỸ KHEN THƯỞNG, PHÚC LỢI

Đơn vị tính: VND

	Năm nay	*Năm trước*
Số đầu năm	69.389.630.786	69.652.232.386
Sử dụng trong năm	(297.000.000)	(262.601.600)
Số cuối năm	**69.092.630.786**	**69.389.630.786**

23. VỐN CHỦ SỞ HỮU

23.1 *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	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
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	925.516.756.454	2.985.093.334.174
- Tăng vốn (i)	963.627.770.000	(218.789.236.787)	-	(744.838.533.213)	-	-	-
- Lợi nhuận trong năm	-	-	-	-	-	355.362.981.331	355.362.981.331
- Chia cổ tức bằng cổ phiếu (i)	862.565.110.000	-	-	-	-	(862.565.110.000)	-
- Thay đổi khác (ii)	-	29.644.650.000	61.161.904.650	-	-	-	90.806.554.650
Số cuối năm	2.974.748.280.000	29.654.860.000	-	1.022.060.851	7.523.041.519	418.314.627.785	3.431.262.870.155

(i) Theo Nghị quyết số 72/NQ-SJG-HĐQT ngày 11 tháng 7 năm 2025, Hội đồng Quản trị của Công ty đã thông qua kế hoạch phát hành cổ phiếu để tăng vốn cổ phần từ nguồn vốn chủ sở hữu với số lượng cổ phiếu dự kiến phát hành là 86.256.511 cổ phiếu để trả cổ tức và 96.363.798 cổ phiếu để tăng vốn cổ phần từ nguồn vốn chủ sở hữu. Trong năm, Công ty đã hoàn tất việc phát hành cổ phiếu trên, theo đó, vốn cổ phần của Công ty tăng từ 1.148.555.400.000 VND lên 2.974.748.280.000 VND.

(ii) Theo Nghị quyết số 45/NQ-SJG-HĐQT ngày 23 tháng 5 năm 2025 về việc phê duyệt phương án bán cổ phiếu quỹ, Hội đồng Quản trị Công ty đã thông qua phương án bán 958.060 cổ phiếu quỹ với mục đích bổ sung nguồn vốn kinh doanh, thời gian giao dịch từ ngày 12 tháng 6 năm 2025 đến ngày 10 tháng 7 năm 2025. Trong năm, Công ty đã hoàn thành giao dịch này.

23. VỐN CHỦ SỞ HỮU (tiếp theo)

23.2 *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	1.073.240.620.000	1.073.240.620.000	-	417.458.620.000	417.458.620.000	-
Các cổ đông khác	1.901.507.660.000	1.901.507.660.000	-	731.096.780.000	731.096.780.000	-
Thặng dư vốn cổ phần	29.654.860.000	29.654.860.000	-	218.799.446.787	218.799.446.787	-
Cổ phiếu quỹ	-	-	-	(61.161.904.650)	(61.161.904.650)	-
TỔNG CỘNG	3.004.403.140.000	3.004.403.140.000	-	1.306.192.942.137	1.306.192.942.137	-

23.3 *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
Tăng vốn	963.627.770.000	-
Chia cổ tức bằng cổ phiếu	862.565.110.000	-
Số cuối năm	2.974.748.280.000	1.148.555.400.000
Cổ tức đã công bố	***862.565.110.000***	-
Cổ tức đã trả	***862.565.110.000***	***212.937.958.000***

23.4 *Cổ phiếu*

	Số lượng	
	Số cuối năm	*Số đầu năm*
Cổ phiếu đã phát hành	**297.474.828**	**114.855.540**
Cổ phiếu phổ thông đã phát hành và được góp vốn đầy đủ	297.474.828	114.855.540
Cổ phiếu quỹ	-	**958.060**
Cổ phiếu phổ thông	-	958.060
Cổ phiếu đang lưu hành	**297.474.828**	**113.897.480**
Cổ phiếu phổ thông	297.474.828	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 2024: 10.000 VND).

24. DOANH THU

24.1 *Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ*

Đơn vị tính: VND

	Năm nay	*Năm trước*
Tổng doanh thu	**677.676.253.832**	**596.766.426.295**
Trong đó:		
Doanh thu từ chuyển nhượng bất động sản	*631.762.806.949*	*564.510.493.504*
Doanh thu cung cấp dịch vụ	*16.224.515.417*	*16.136.167.670*
Doanh thu từ cho thuê bất động sản đầu tư	*24.650.923.488*	*10.533.530.475*
Doanh thu từ hoạt động hợp tác kinh doanh	*5.038.007.978*	*5.586.234.646*
Các khoản giảm trừ doanh thu	-	-
Doanh thu thuần	**677.676.253.832**	**596.766.426.295**
Trong đó:		
Doanh thu thuần từ chuyển nhượng bất động sản	*631.762.806.949*	*564.510.493.504*
Doanh thu thuần từ cung cấp dịch vụ	*16.224.515.417*	*16.136.167.669*
Doanh thu thuần từ cho thuê bất động sản đầu tư	*24.650.923.488*	*10.533.530.475*
Doanh thu thuần từ hoạt động hợp tác kinh doanh	*5.038.007.978*	*5.586.234.646*
Trong đó:		
Doanh thu đối với bên khác	*676.204.912.011*	*510.709.091.027*
Doanh thu đối với các bên liên quan (Thuyết minh số 31)	*1.471.341.821*	*86.057.335.268*

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 căn Ki-ốt tại tầng 1 tòa nhà 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 gộp 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	677.676.253.832	682.408.675.049	596.766.426.295	601.498.847.513
Giá vốn hàng bán và dịch vụ cung cấp	(169.335.138.749)	(169.506.382.590)	(170.024.545.045)	(170.195.788.887)
Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ	508.341.115.083	512.902.292.459	426.741.881.250	431.303.058.626

24. DOANH THU (tiếp theo)

24.2 *Doanh thu hoạt động tài chính*

Đơn vị tính: VND

	Năm nay	*Năm trước*
Lãi tiền gửi, tiền cho vay	1.248.488.727	1.005.605.695
Cổ tức, lợi nhuận được chia	-	1.148.625.000
Lãi từ thanh lý khoản đầu tư	-	390.000.000
TỔNG CỘNG	**1.248.488.727**	**2.544.230.695**

24.3 *Doanh thu và chi phí liên quan đến bất động sản đầu tư*

Đơn vị tính: VND

	Năm nay	*Năm trước*
Thu nhập cho thuê bất động sản đầu tư	24.650.923.488	10.533.530.475
Chi phí hoạt động kinh doanh trực tiếp của các bất động sản đầu tư tạo thu nhập cho thuê trong năm	(633.313.788)	(633.313.788)
Thu nhập từ kinh doanh bất động sản đầu tư	24.017.609.700	9.900.216.687

25. 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	144.732.796.215	143.852.435.544
Giá vốn của hoạt động cung cấp dịch vụ	19.724.206.273	21.293.973.241
Giá vốn của hoạt động cho thuê bất động sản đầu tư	633.313.788	633.313.788
Giá vốn của hoạt động hợp tác kinh doanh	4.244.822.472	4.244.822.472
TỔNG CỘNG	**169.335.138.749**	**170.024.545.045**

26. CHI PHÍ TÀI CHÍNH

Đơn vị tính: VND

	Năm nay	*Năm trước*
Trích lập/(hoàn nhập) dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh và tổn thất đầu tư	973.603.699	(12.356.518.143)
Lãi tiền vay	64.560.883	696.739.726
Chi phí tài chính khác	187.018.355	-
TỔNG CỘNG	**1.225.182.937**	**(11.659.778.417)**

27. CHI PHÍ QUẢN LÝ DOANH NGHIỆP

Đơn vị tính: VND

	Năm nay	*Năm trước*
Chi phí dự phòng	7.979.869.192	27.381.780.905
Chi phí nhân công	21.366.730.484	14.520.860.700
Chi phí khấu hao	2.832.049.134	2.804.734.100
Chi phí dịch vụ mua ngoài	8.993.495.725	5.325.220.137
Chi phí quản lý doanh nghiệp khác	13.337.718.724	7.658.672.290
TỔNG CỘNG	**54.529.863.259**	**57.691.268.132**

28. THU NHẬP VÀ CHI PHÍ KHÁC

Đơn vị tính: VND

	Năm nay	*Năm trước*
Thu nhập khác	**8.656.372**	**867.663.637**
Thu nhập từ thanh lý xe	-	336.363.637
Thu nhập khác	8.656.372	531.300.000
Chi phí khác	**(59.671.486)**	**(16.331.573.099)**
Lãi chậm nộp thi hành án	-	(15.315.500.274)
Chi phí khác	(59.671.486)	(1.016.072.827)
TỔNG CỘNG	**(51.015.114)**	**(15.463.909.462)**

29. 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	264.694.228.811	214.786.108.819
Chi phí nhân công	23.039.066.610	15.637.849.985
Chi phí khấu hao tài sản cố định và bất động sản đầu tư	7.551.469.844	7.410.964.324
Chi phí dự phòng	7.979.869.192	27.381.780.905
Chi phí dịch vụ mua ngoài	13.661.919.903	5.818.698.609
Chi phí khác	14.551.099.275	8.157.570.074
TỔNG CỘNG	**331.477.653.635**	**279.192.972.716**

30. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP

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

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

30.1 Chi phí thuế TNDN

Đơn vị tính: VND

	Năm nay	*Năm trước*
Chi phí thuế TNDN hiện hành	90.899.602.557	88.503.428.452
Thu nhập thuế TNDN hoãn lại	(265.084.445)	(6.521.454.948)
TỔNG CỘNG	**90.634.518.112**	**81.981.973.504**

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	445.997.499.443	365.542.635.511
Thuế TNDN theo thuế suất 20%	89.199.499.889	73.108.527.102
Các khoản điều chỉnh:		
Chi phí không được khấu trừ thuế khác	602.316.663	3.626.815.221
Hoàn nhập trong năm đã loại khi tính thuế các năm trước	(779.302.641)	-
Chi phí dự phòng không được khấu trừ khi tính thuế	1.612.004.201	5.476.356.181
Cổ tức được chia	-	(229.725.000)
Chi phí thuế TNDN	**90.634.518.112**	**81.981.973.504**

30.2 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.

30. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP (tiếp theo)

30.3 *Thuế thu nhập doanh nghiệp 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 ckinh doanh riêng*	
	Số cuối năm	*Số đầu năm*	*Năm nay*	*Năm trước*
Tài sản thuế TNDN hoãn lại				
Thuế TNDN tạm nộp	6.891.011.030	6.625.926.585	265.084.445	6.521.454.948
Chi phí khấu hao vượt quy định	1.301.895.698	1.301.895.698	-	-
	8.192.906.728	**7.927.822.283**		
Thu nhập thuế TNDN hoãn lại tính vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng			**265.084.445**	**6.521.454.948**

31. NGHIỆP VỤ VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN

Danh sách các bên liên quan có quan hệ kiểm soát với Công ty và các bên liên quan khác có giao dịch trong năm và/hoặc số dư với Công ty tại ngày 31 tháng 12 năm 2025 như sau:

Bên liên quan	*Mối quan hệ*
Công ty TNHH Một thành viên SJ Tiến Xuân ("Công ty SJ Tiến Xuân")	Công ty con
Công ty TNHH Sudico Thăng Long ("Công ty Sudico Thăng Long")	Công ty con
Công ty Cổ phần SJ Dịch vụ ("Công ty SJ Dịch vụ")	Công ty con
Công ty Cổ phần Sudico Miền Trung ("Công ty Sudico Miền Trung")	Công ty con
Công ty Cổ phần Sudico Hòa Bình ("Công ty 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 Tư vấn Sudico")	Công ty con
Ông Nguyễn Việt Cường	Thành viên HĐQT từ ngày 28 tháng 3 năm 2025 Phó Tổng Giám đốc từ ngày 4 tháng 4 năm 2025
Ông Nguyễn Trần Dũng	Phó Tổng Giám đốc
Ông Nguyễn Công Chính	Phó Tổng Giám đốc

31. 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	13.198.050.572	14.083.644.334
		Phí quản lý Khu Đô thị Mỹ Đình – Mễ Trì	14.045.529.110	15.662.315.944
		Doanh thu cho thuê Ki-ốt	1.471.341.621	2.935.077.220
		Vay	-	15.000.000.000
Công ty TNHH Một thành viên SJ Tiến Xuân	Công ty con	Thanh toán vốn góp hợp tác kinh doanh, hợp tác đầu tư và lãi vay	9.943.432.256	355.440.179.497
		Chi phí chăm sóc cây xanh, cảnh quan	4.312.043.070	4.257.013.212
		Lãi vay phải trả	-	34.225.118.076
Công ty Cổ phần Sudico Hòa Bình	Công ty con	Ứng tiền góp vốn vào công ty con	18.227.000.000	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	4.417.000.000	9.172.500.000
		Hoàn ứng	8.717.820.073	5.141.679.927
		Thu tiền hỗ trợ tài chính	9.930.468.000	18.869.825.406

31. 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 2025 không cần bảo đảm, không có lãi suất và sẽ được thanh toán bằng tiền. Tại ngày 31 tháng 12 năm 2025, Công ty đã trích lập 3,9 tỷ VND cho các khoản phải thu từ các bên liên quan (tại ngày 31 tháng 12 năm 2024: 3,9 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.

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 6.1)*				
Ông Nguyễn Công Chính	Phó Tổng Giám đốc	Phải thu từ chuyển nhượng bất động sản	3.144.970.900	9.434.912.704
Ông Nguyễn Việt Cường	Thành viên HĐQT từ ngày 28 tháng 3 năm 2025	Phải thu từ chuyển nhượng bất động sản	2.305.356.000	6.916.068.000
Công ty Cổ phần Tư vấn Sudico	Công ty con	Phải thu khác	879.429.442	879.429.442
			6.329.756.342	**17.230.410.146**
***Trả trước cho người bán ngắn hạn** (Thuyết minh số 6.2)*				
Công ty TNHH Sudico Thăng Long	Công ty con	Trả trước phí dịch vụ	1.405.136.909	1.405.136.909
Công ty Cổ phần Tư vấn Sudico	Công ty con	Trả trước phí tư vấn	691.933.074	691.933.074
Công ty TNHH Một thành viên SJ Tiền Xuân	Công ty con	Trả trước phí dịch vụ	1.449.351.200	72.743.000
			3.546.421.183	**2.169.812.983**

31. 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 8)				
Công ty Cổ phần Sudico Hòa Bình	Công ty con	Phải thu từ ứng trước tiền góp vốn vào công ty con	88.511.010.653	70.284.010.653
Công ty TNHH Một thành viên SJ Tiến Xuân	Công ty con	Tạm ứng chi phí hoạt động	67.022.100	3.404.313.470
Công ty Cổ phần SJ Dịch vụ	Công ty con	Phải thu khác	2.376.783.881	4.104.270.521
Nguyễn Công Chính	Phó Tổng Giám đốc	Tạm ứng	-	4.300.820.073
		Hỗ trợ tài chính	8.939.357.406	18.869.825.406
			99.894.174.040	**100.963.240.123**
Phải thu về cho vay ngắn hạn (Thuyết minh số 7)				
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**
Phải thu về cho vay dài hạn (Thuyết minh số 7)				
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**

31. 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 17.1)*				
Công ty Cổ phần SJ Dịch vụ	Công ty con	Phí dịch vụ	324.833.209	3.633.346.437
Công ty TNHH Một thành viên SJ Tiến Xuân	Công ty con	Phí dịch vụ	2.622.903.662	6.304.694.177
Công ty Cổ phần Tư vấn Sudico	Công ty con	Phải trả khác	1.252.302.173	1.155.628.276
Công ty TNHH Sudico Thăng Long	Công ty con	Phải trả khác	577.555.314	577.555.314
			4.777.594.358	**11.671.224.204**
***Chi phí phải trả ngắn hạn** (Thuyết minh số 19)*				
Công ty TNHH Một thành viên SJ Tiến Xuân	Công ty con	Chi phí lãi vay phải trả	12.290.473.471	22.233.905.727
Công ty Cổ phần SJ Dịch vụ	Công ty con	Chi phí lãi vay phải trả	-	98.383.561
			12.290.473.471	**22.332.289.288**
***Phải trả ngắn hạn khác** (Thuyết minh số 20)*				
Công ty Sudico Thăng Long	Công ty con	Phí ủy quyền thực hiện dự án	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 SJ Tiến Xuân	Công ty con	Quỹ khen thưởng, phúc lợi	5.642.440.078	5.642.440.078
Công ty Sudico Hòa Bình	Công ty con	Phí quản lý vận hành	2.874.500.000	2.880.000.000
Công ty Sudico Miền Trung	Công ty con	Phải trả ngắn hạn khác	508.800.000	508.800.000
			45.207.276.409	**45.212.776.409**

31. 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 20)*				
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	Vay tín chấp	-	160.793.906.940
		Phải trả dài hạn khác	1.600.000.000	1.600.000.000
Nguyễn Trần Dũng	Phó Tổng Giám đốc	Phải trả dài hạn khác	932.000.000	932.000.000
Nguyễn Công Chính	Phó Tổng Giám đốc	Phải trả dài hạn khác	195.000.000	195.000.000
			385.620.009.942	**546.413.916.882**
***Vay ngắn hạn** (Thuyết minh số 21)*				
Công ty Cổ phần SJ Dịch vụ	Công ty con	Vay ngắn hạn	-	15.000.000.000
			-	**15.000.000.000**
***Vay dài hạn** (Thuyết minh số 21)*				
Công ty TNHH Một thành viên SJ Tiến Xuân (*)	Công ty con	Vay dài hạn	160.793.906.940	-
			160.793.906.940	**-**

(*) Đây là khoản vay phát sinh từ Hợp đồng tín dụng số 02/2010/HĐTD ngày 29 tháng 10 năm 2010, với hình thức vay tín chấp và lãi suất 0%/năm.

31. 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"):

Đơn vị tính: VND

Tên	*Chức vụ*	*Thu nhập*	
		Năm nay	*Năm trước*
Ông Bùi Quang Bách	Chủ tịch HĐQT	121.000.000	105.734.694
Ông Đỗ Văn Bình	Phó Chủ tịch HĐQT đến ngày 28 tháng 3 năm 2025	194.113.651	831.812.504
Ông Trần Như Trung	Thành viên HĐQT từ ngày 28 tháng 3 năm 2025	96.000.000	96.000.000
Ông Phương Xuân Thụy	Thành viên HĐQT	97.000.000	97.000.000
Bà Đỗ Lê Minh	Thành viên HĐQT từ ngày 28 tháng 3 năm 2025	73.851.064	-
Ông Nguyễn Việt Cường	Thành viên HĐQT từ ngày 28 tháng 3 năm 2025	96.000.000	96.000.000
Ông Nguyễn Phú Cường	Thành viên HĐQT đến ngày 28 tháng 3 năm 2025	145.726.306	561.548.215
Bà Chu Thị Thu Hương	Thành viên HĐQT đến ngày 28 tháng 3 năm 2025	23.148.936	97.000.000
TỔNG CỘNG		**846.839.957**	**1.885.095.413**

Thu nhập của Tổng Giám đốc và các thành viên khác của Ban Tổng Giám đốc:

Đơn vị tính: VND

Tên	*Chức vụ*	*Thu nhập*	
		Năm nay	*Năm trước*
Ông Trần Như Trung	Tổng Giám đốc	1.807.393.506	436.883.647
Thành viên khác		3.303.144.904	2.970.129.568
TỔNG CỘNG		**5.110.538.410**	**3.407.013.215**

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	216.000.000

32. 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 2025, 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.

32. 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	22.138.316.340	4.177.553.537
Từ 1 đến 5 năm	54.016.163.950	3.139.179.406
TỔNG CỘNG	**76.154.480.290**	**7.316.732.943**

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	3.888.000.000
Từ 1 đến 5 năm	7.452.000.000	11.340.000.000
TỔNG CỘNG	**11.340.000.000**	**15.228.000.000**

Cam kết đầu tư xây dựng cơ bản

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2025, 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 888,9 tỷ VND (ngày 31 tháng 12 năm 2024: 839,5 tỷ VND).

33. 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 20 tháng 3 năm 2026

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

CÔNG TY CỔ PHẦN SJ GROUP

Số: 128 /GUQ-SJG-TCKT

CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập - Tự do - Hạnh phúc

Hà Nội, ngày 09 tháng 07 năm 2025

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 (SJ GROUP);*
- *Căn cứ Nghị quyết số 68/NQ-SJG-HĐQT ngày 02/7/2025 của Hội đồng quản trị Công ty về việc phê duyệt đơn vị thực hiện soát xét BCTC bán niên và kiểm toán BCTC năm 2025 của Công ty;*

Người uỷ quyền: **Ông Trần Như Trung**

Chức vụ: Tổng giám đốc Công ty Cổ phần SJ Group - Người đại diện theo pháp luật của Công ty.

Trụ sở: Ô đất TT2 , Khu đô thị mới Nam An Khánh, Xã An Khánh, Thành phố Hà Nội.

Điện thoại: 043.7684 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:

SAO Y BẢN CHÍNH
Ngày 17 tháng 12 năm 2025
KT. 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 hợp đồng cung cấp dịch vụ kiểm toán (Soát xét báo cáo tài chính bán niên và Kiểm toán báo cáo tài chính năm 2025) với Công ty TNHH Ernst & Young Việt Nam và các văn bản khác có liên quan theo Nghị quyết số 68/NQ - SJG - HĐQT ngày 02/7/2025 của HĐQT Công ty.

Ông Nguyễn Hải Ninh được uỷ 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 và có giá trị trong suốt thời gian thực hiện công việc trên.

TỔNG GIÁM ĐỐC

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

Trần Như Trung

Nơi nhận:
- Ông Nguyễn Hải Ninh - GĐ tài chính (t/h);
- Lưu: VT, TCKT.

BẢN SAO

Công ty Cổ phần SJ Group

Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ

Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2026

Người ký: CÔNG TY CỔ PHẦN SJ GROUP
Email: info@sjgroup.vn
Thời gian ký: 29.08.2026 09:57:27 +07:00

EY

Shape the future with confidence

Công ty Cổ phần SJ Group

MỤC LỤC

	Trang
Thông tin chung	1 - 2
Báo cáo của Ban Tổng Giám đốc	3
Báo cáo soát xét báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ	4 - 5
Bảng cáo tình hình tài chính hợp nhất giữa niên độ	6 - 9
Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất giữa niên độ	10 - 11
Báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất giữa niên độ	12 - 13
Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ	14 - 68

Công ty Cổ phần SJ Group

THÔNG TIN CHUNG

CÔNG TY

Công ty Cổ phần SJ Group ("Công ty") 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 Tài chính 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 16 số 0101399461 cấp ngày 14 tháng 5 năm 2026.

Hoạt động chính trong kỳ 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 CT6, Khu Đô thị mới Nam An Khánh, xã An Khánh, thành phố Hà Nội, Việt Nam.

HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

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

Ông Bùi Quang Bách	Chủ tịch
Ông Trần Như Trung	Thành viên
Ông Nguyễn Việt Cường	Thành viên
Bà Đỗ Lê Minh	Thành viên độc lập
Ông Phương Xuân Thụy	Thành viên độc lập

BAN KIỂM SOÁT

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

Bà Lê Thị Thúy	Trưởng ban
Bà Trần Thị Thanh Huyền	Thành viên
Bà Nguyễn Thu Hiền	Thành viên

BAN KIỂM TOÁN NỘI BỘ

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

Ông Phạm Quốc Thắng	Trưởng ban	bổ nhiệm ngày 20 tháng 4 năm 2026
Bà Phạm Thị Ngân	Trưởng ban	miễn nhiệm ngày 20 tháng 4 năm 2026

BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

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

Ông Trần Như Trung	Tổng Giám đốc	
Ông Nguyễn Việt Cường	Phó Tổng Giám đốc	
Ông Nguyễn Trần Dũng	Phó Tổng Giám đốc	
Ông Nguyễn Công Chính	Phó Tổng Giám đốc	
Ông Trần Oanh	Phó Tổng Giám đốc	
Ông Phạm Văn Nam	Phó Tổng Giám đốc	bổ nhiệm ngày 2 tháng 4 năm 2026
Ông Nguyễn Hải Ninh	Giám đốc Tài chính	

NGƯỜI ĐẠI DIỆN THEO PHÁP LUẬT

Người đại diện theo pháp luật của Công ty trong kỳ và vào ngày lập báo cáo này như sau:

Ông Bùi Quang Bách	Chủ tịch Hội đồng Quản trị
Ông Trần Như Trung	Tổng Giám đốc

Ông Nguyễn Hải Ninh, Giám đốc Tài chính Công ty, được Ông Trần Như Trung, Tổng Giám đốc, ủy quyền ký báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2026 của Công ty theo Giấy Ủy quyền số 155/GUQ-SJG-KT ngày 27 tháng 7 năm 2026.

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

BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Ban Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần SJ Group ("Công ty") trình bày báo cáo này và báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ của Công ty và các công ty con (sau đây gọi chung là "Nhóm Công ty") cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2026.

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

Ban Tổng Giám đốc chịu trách nhiệm đảm bảo báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ cho từng kỳ kế toán phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính hợp nhất giữa niên độ, kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất giữa niên độ và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất giữa niên độ của Công ty và các công ty con trong kỳ. Trong quá trình lập báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ 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 giữa niên độ; và
- lập báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ 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 giữa niên độ 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 giữa niên độ kèm theo.

CÔNG BỐ CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Theo ý kiến của Ban Tổng Giám đốc, báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ kèm theo phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính hợp nhất giữa niên độ của Công ty và các công ty con tại ngày 30 tháng 6 năm 2026, kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất giữa niên độ và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất giữa niên độ cho kỳ kế toán sáu tháng 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 giữa niên độ.

BẢN SAO ĐÚNG VỚI BẢN CHÍNH

Ngày: 28-10-2026

Thay mặt Ban Tổng Giám đốc:

Số chứng thực 6A926----01- Quyển số SCT/BS.

Ngày 28 tháng 8 năm 2026

GIÁM ĐỐC TÀI CHÍNH

VĂN PHÒNG CÔNG CHỨNG NGUYỄN HUỆ

CÔNG TY CỔ PHẦN SJ GROUP

Nguyễn Hải Ninh

CÔNG CHỨNG VIÊN

Nguyễn Đức Tuấn

Ernst & Young Vietnam Limited
2 Hai Trieu Street, Sai Gon Ward
Ho Chi Minh City, Vietnam

Tel: +84 28 3824 5252
Email: eyhcmc@vn.ey.com
Website (EN): ey.com/en_vn
Website (VN): ey.com/vi_vn

Shape the future
with confidence

Số tham chiếu: 11448693/69536015-HN/LR

BÁO CÁO SOÁT XÉT BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ

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

Chúng tôi đã soát xét báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ kèm theo của Công ty Cổ phần SJ Group ("Công ty") và các công ty con được lập ngày 28 tháng 8 năm 2026 và được trình bày từ trang 6 đến trang 68, bao gồm báo cáo tình hình tài chính hợp nhất giữa niên độ tại ngày 30 tháng 6 năm 2026, báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất giữa niên độ và báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất giữa niên độ cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày và bản thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ đi kèm.

Trách nhiệm của Ban Tổng Giám đốc

Ban Tổng Giám đốc Công ty chịu trách nhiệm lập và trình bày trung thực và hợp lý báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ của Công ty và các công ty con 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 giữa niên độ và chịu trách nhiệm về kiểm soát nội bộ mà Ban Tổng Giám đốc xác định là cần thiết để đảm bảo việc lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ 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 kết luận về báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ dựa trên kết quả soát xét của chúng tôi. Chúng tôi đã thực hiện công việc soát xét theo Chuẩn mực Việt Nam về hợp đồng dịch vụ soát xét số 2410 - Soát xét thông tin tài chính giữa niên độ do kiểm toán viên độc lập của đơn vị thực hiện.

Công việc soát xét thông tin tài chính hợp nhất giữa niên độ bao gồm việc thực hiện các cuộc phỏng vấn, chủ yếu là phỏng vấn những người chịu trách nhiệm về các vấn đề tài chính kế toán, và thực hiện thủ tục phân tích và các thủ tục soát xét khác. Một cuộc soát xét về cơ bản có phạm vi hẹp hơn một cuộc kiểm toán được thực hiện theo các chuẩn mực kiểm toán Việt Nam và do vậy không cho phép chúng tôi đạt được sự đảm bảo rằng chúng tôi sẽ nhận biết được tất cả các vấn đề trọng yếu có thể được phát hiện trong một cuộc kiểm toán. Theo đó, chúng tôi không đưa ra ý kiến kiểm toán.

A member firm of Ernst & Young Global Limited

Shape the future
with confidence

Kết luận của Kiểm toán viên

Căn cứ trên kết quả soát xét của chúng tôi, chúng tôi không thấy có vấn đề gì khiến chúng tôi cho rằng báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ kèm theo không phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu, tình hình tài chính hợp nhất giữa niên độ của Công ty và các công ty con tại ngày 30 tháng 6 năm 2026, và kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất giữa niên độ và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất giữa niên độ của Công ty và các công ty con cho kỳ kế toán sáu tháng 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 giữa niên độ.

Hà Nội, Việt Nam

Ngày 28 tháng 8 năm 2026

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

A member firm of Ernst & Young Global Limited

BÁO CÁO TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ
Tại ngày 30 tháng 6 năm 2026

Đơn vị tính: VND

TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	Số cuối kỳ	Số đầu kỳ *(Trình bày lại)*
A. TÀI SẢN NGẮN HẠN	**100**		**5.856.524.840.677**	**4.904.762.360.875**
I. Tiền và các khoản tương đương tiền	***110***	***4***	***24.094.895.203***	***153.004.638.105***
1. Tiền	111		24.078.253.314	142.212.112.328
2. Các khoản tương đương tiền	112		16.641.889	10.792.525.777
II. Đầu tư tài chính ngắn hạn	***120***	***5***	***6.801.963.983***	***37.414.987.977***
1. Chứng khoán kinh doanh	121	5.1	17.817.000.000	17.817.000.000
2. Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh	122		(13.462.150.000)	(11.423.510.000)
3. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn ngắn hạn	123	5.2	2.447.113.983	31.021.497.977
III. Các khoản phải thu ngắn hạn	***130***		***516.507.826.131***	***446.377.798.344***
1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	6.1	268.602.428.669	211.088.313.470
2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	6.2	146.406.910.189	136.407.375.220
3. Phải thu ngắn hạn khác	135	7	262.968.593.754	246.776.114.327
4. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	136	8	(161.470.106.481)	(147.894.004.673)
IV. Hàng tồn kho	***140***	***9***	***4.968.983.525.826***	***4.241.946.683.698***
1. Hàng tồn kho	141		4.973.674.397.502	4.246.637.555.374
2. Dự phòng giảm giá hàng tồn kho	142		(4.690.871.676)	(4.690.871.676)
V. Tài sản ngắn hạn khác	***160***		***340.136.629.534***	***26.018.252.751***
1. Chi phí chờ phân bổ ngắn hạn	161	10	18.222.927.816	17.632.965.526
2. Thuế GTGT được khấu trừ	162	18	1.746.835.209	1.766.891.373
3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	163		628.438.306	918.395.852
4. Tài sản ngắn hạn khác	165	11	319.538.428.203	5.700.000.000

BÁO CÁO TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)

Tại ngày 30 tháng 6 năm 2026

Đơn vị tính: VND

TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	Số cuối kỳ	Số đầu kỳ *(Trình bày lại)*
B. TÀI SẢN DÀI HẠN	**200**		**2.506.445.088.889**	**2.963.993.855.386**
I. Các khoản phải thu dài hạn	***210***		***212.936.269.542***	***212.936.269.542***
1. Trả trước cho người bán dài hạn	212	6.2	49.982.867.975	49.982.867.975
2. Phải thu dài hạn khác	215	7	162.953.401.567	162.953.401.567
II. Tài sản cố định	***220***		***194.284.457.017***	***214.329.600.985***
1. Tài sản cố định hữu hình	221	12	193.568.538.517	213.603.890.419
Nguyên giá	222		261.365.353.861	328.758.662.060
Giá trị hao mòn lũy kế	223		(67.796.815.344)	(115.154.771.641)
2. Tài sản cố định vô hình	227		715.918.500	725.710.566
Nguyên giá	228		999.212.051	999.212.051
Giá trị hao mòn lũy kế	229		(283.293.551)	(273.501.485)
III. Bất động sản đầu tư	***240***	***13***	***20.363.143.770***	***3.797.996.882***
1. Nguyên giá	241		84.353.671.209	15.832.845.014
2. Giá trị hao mòn lũy kế	242		(63.970.527.439)	(12.034.848.132)
IV. Tài sản dở dang dài hạn	***250***		***2.008.474.646.783***	***2.454.544.937.010***
1. Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang dài hạn	251	15.1	1.866.872.496.019	2.440.785.393.220
2. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	252	15.2	141.602.150.764	13.759.543.790
V. Đầu tư tài chính dài hạn	***260***	***16***	***41.931.268.026***	***41.931.268.026***
1. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	263		58.243.068.750	58.243.068.750
2. Dự phòng tổn thất đầu tư vào đơn vị khác dài hạn	264		(16.311.800.724)	(16.311.800.724)
VI. Tài sản dài hạn khác	***270***		***28.435.303.751***	***36.453.782.941***
1. Chi phí chờ phân bổ dài hạn	271	10	10.371.242.541	11.539.272.400
2. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	272	29.3	18.064.061.210	24.914.510.541
TỔNG CỘNG TÀI SẢN (280 = 100 + 200)	**280**		**8.362.969.929.566**	**7.868.756.216.261**

BÁO CÁO TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
Tại ngày 30 tháng 6 năm 2026

Đơn vị tính: VND

NGUỒN VỐN	Mã số	Thuyết minh	Số cuối kỳ	Số đầu kỳ *(Trình bày lại)*
C. NỢ PHẢI TRẢ	**300**		**4.507.364.082.805**	***4.423.405.503.228***
I. Nợ ngắn hạn	***310***		***2.411.229.838.729***	***2.181.139.358.889***
1. Phải trả người bán ngắn hạn	311	17.1	122.394.989.303	91.686.333.371
2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312	17.2	16.561.477.097	681.101.864.139
3. Phải trả cổ tức, lợi nhuận	313		601.820.000	2.770.000
4. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước ngắn hạn	314	18	99.781.831.228	117.892.685.242
5. Phải trả người lao động	315		18.093.812.830	17.999.260.531
6. Chi phí phải trả ngắn hạn	316	19	460.313.127.742	422.601.890.034
7. Doanh thu chờ phân bổ ngắn hạn	319		782.344.268	800.899.998
8. Phải trả ngắn hạn khác	320	20	576.937.131.984	106.395.401.126
9. Vay ngắn hạn	321	21	1.023.665.451.683	650.236.159.854
10. Quỹ khen thưởng, phúc lợi	323	22	92.097.852.594	92.422.094.594
II. Nợ dài hạn	***330***		***2.096.134.244.076***	***2.242.266.144.339***
1. Người mua trả tiền trước dài hạn	332	17.2	193.208.327.754	193.208.327.754
2. Chi phí phải trả dài hạn	334	19	3.452.162.560	3.452.162.560
3. Phải trả dài hạn khác	338	20	49.468.774.005	203.798.587.699
4. Vay dài hạn	339	21	1.849.787.160.398	1.841.485.152.214
5. Dự phòng phải trả dài hạn	343		217.819.359	321.914.112

BÁO CÁO TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
Tại ngày 30 tháng 6 năm 2026

Đơn vị tính: VND

NGUỒN VỐN	Mã số	Thuyết minh	Số cuối kỳ	Số đầu kỳ
D. VỐN CHỦ SỞ HỮU	**400**		**3.855.605.846.761**	**3.445.350.713.033**
1. Vốn góp của chủ sở hữu	411	23	2.974.748.280.000	2.974.748.280.000
- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết	*411a*		*2.974.748.280.000*	*2.974.748.280.000*
2. Thặng dư vốn	412		29.654.860.000	29.654.860.000
3. Vốn khác của chủ sở hữu	414		48.750.000.000	48.750.000.000
4. Quỹ đầu tư phát triển	418		4.431.939.342	4.431.939.342
5. Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu	419		7.523.041.519	7.523.041.519
6. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	420		783.405.542.393	365.392.059.263
- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối đến cuối kỳ trước	*420a*		*363.991.785.007*	*3.890.088.209*
- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối kỳ này	*420b*		*419.413.757.386*	*361.501.971.054*
7. Lợi ích cổ đông không kiểm soát	429	24	7.092.183.507	14.850.532.909
TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN (440 = 300 + 400)	**440**		**8.362.969.929.566**	**7.868.756.216.261**

Phê duyệt, ngày 28 tháng 8 năm 2026

NGƯỜI LẬP	KẾ TOÁN TRƯỞNG	NGƯỜI ĐẠI DIỆN THEO PHÁP LUẬT TỔNG GIÁM ĐỐC CÔNG TY (người đứng đầu) GIÁM ĐỐC TÀI CHÍNH
Nguyễn Thị Quỳnh	Trần Việt Dũng	Nguyễn Hải Ninh

CÔNG TY CỔ PHẦN SJ GROUP

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ

Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2026

Đơn vị tính: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Kỳ này	Kỳ trước
1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01	25.1	757.839.138.984	343.999.018.105
2. Các khoản giảm trừ doanh thu	02	25.1	-	-
3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ (10 = 1 - 2)	10	25.1	757.839.138.984	343.999.018.105
4. Giá vốn hàng bán và dịch vụ cung cấp	11	26	179.343.484.076	98.382.898.038
5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ (20 = 10-11)	20		578.495.654.908	245.616.120.067
6. Doanh thu hoạt động tài chính	22		681.151.602	983.140.325
7. Chi phí tài chính	23		9.373.640.000	486.649.323
Trong đó: Chi phí đi vay	24		-	-
8. Chi phí bán hàng	25		9.958.484.848	1.200.491.059
9. Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	27	32.398.105.801	28.058.902.686
10. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh {30 = 20 +21 + 22 - (23 + 25 + 26)}	30		527.446.575.861	216.853.217.324
11. Thu nhập khác	31		21.017.407	8.780.084
12. Chi phí khác	32		733.379.727	329.401.934
13. Lỗ khác (40 = 31 - 32)	40		(712.362.320)	(320.621.850)
14. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế (50 = 30 + 40)	50		526.734.213.541	216.532.595.474
15. Chi phí thuế TNDN hiện hành	51	29.1	100.198.556.224	45.248.883.087

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2026

Đơn vị tính: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Kỳ này	Kỳ trước
16. Chi phí/(thu nhập) thuế TNDN hoãn lại	52	29.3	6.850.449.332	(165.248.412)
17. Lợi nhuận sau thuế TNDN (60 = 50 - 51 - 52)	60		419.685.207.985	171.448.960.799
18. Lợi nhuận sau thuế của công ty mẹ	61		419.414.743.108	171.119.957.859
19. Lợi nhuận sau thuế của cổ đông không kiểm soát	62	24	270.464.877	329.002.940
20. Lãi cơ bản trên cổ phiếu	70	31	1.410	577
21. Lãi suy giảm trên cổ phiếu	71	31	1.410	577

Phê duyệt, ngày 28 tháng 8 năm 2026

NGƯỜI LẬP	KẾ TOÁN TRƯỞNG	NGƯỜI ĐẠI DIỆN THEO PHÁP LUẬT (người được ủy quyền) KT. TỔNG GIÁM ĐỐC CÔNG TY GIÁM ĐỐC TÀI CHÍNH
Nguyễn Thị Quỳnh	Trần Việt Dũng	Nguyễn Hải Ninh

CÔNG TY CỔ PHẦN SJ GROUP

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ
Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2026

Đơn vị tính: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Kỳ này	Kỳ trước *(Trình bày lại)*
I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH				
1. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	**01**		**526.734.213.541**	**216.542.595.474**
2. Điều chỉnh cho các khoản:				
- Khấu hao tài sản cố định ("TSCĐ") hữu hình và bất động sản đầu tư và hao mòn TSCĐ vô hình	02		3.999.874.606	3.839.261.879
- Các khoản dự phòng	03		15.510.647.055	8.536.670.329
- Lỗ/(lãi) từ hoạt động đầu tư, tài chính	05		6.647.947.566	(983.140.325)
3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động	**08**		**552.892.682.768**	**227.935.387.357**
- Tăng các khoản phải thu	09		(399.158.381.183)	(23.097.931.518)
- Tăng hàng tồn kho	10		(152.499.654.457)	(97.971.495.131)
- Giảm các khoản phải trả	11		(353.960.896.587)	(14.172.873.847)
- Tăng, giảm chi phí chờ phân bổ	12		578.067.569	(4.445.013.649)
- Chi phí đi vay đã trả	14		(60.762.269.007)	(96.885.254.113)
- Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	15	18	(91.835.962.598)	(96.237.894.015)
- Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh	17		(324.242.000)	(312.054.032)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	**20**		**(505.070.655.495)**	**(105.187.128.948)**
II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ				
1. Tiền chi để mua sắm, xây dựng TSCĐ và các tài sản dài hạn khác	21		(29.324.910.944)	(383.677.610)
2. Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác	23		(15.100.000.000)	(31.259.304.371)
3. Tiền thu hồi cho vay, bán lại công cụ nợ của đơn vị khác	24		45.598.221.089	14.059.973.297
4. Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	25		(7.429.800.000)	(2.300.000.000)
5. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27		687.052.435	983.140.325
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	**30**		**(5.569.437.420)**	**(18.899.868.359)**

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2026

Đơn vị tính: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Kỳ này	Kỳ trước *(Trình bày lại)*
III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH				
1. Tiền thu từ phát hành cổ phiếu, nhận vốn góp của chủ sở hữu	31		-	11.695.627.650
2. Tiền thu từ đi vay	33		683.734.518.031	540.000.000.000
3. Tiền trả nợ gốc vay	34		(302.003.218.018)	(459.238.920.584)
4. Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu	36		(950.000)	-
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính	**40**		**381.730.350.013**	**92.456.707.066**
Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ (50 = 20+30+40)	**50**		**(128.909.742.902)**	**(31.630.290.241)**
Tiền và các khoản tương đương tiền đầu kỳ	**60**		**153.004.638.105**	**(*) 167.207.922.346**
Tiền và các khoản tương đương tiền cuối kỳ (70 = 50 + 60 + 61)	**70**	4	**24.094.895.203**	**(*) 135.577.632.105**

(*) Số dư tiền và các khoản tương đương tiền đầu và cuối kỳ của số liệu so sánh đã được điều chỉnh để phù hợp với quy định trình bày tại Thông tư số 99/2025/TT-BTC.

Phê duyệt, ngày 28 tháng 8 năm 2026

NGƯỜI LẬP	KẾ TOÁN TRƯỞNG	NGƯỜI ĐẠI DIỆN THEO PHÁP LUẬT (người được ủy quyền) GIÁM ĐỐC TÀI CHÍNH
Nguyễn Thị Quỳnh	Trần Việt Dũng	Nguyễn Hải Ninh

CÔNG TY CỔ PHẦN SJ GROUP

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ
Tại ngày 30 tháng 6 năm 2026 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

1. ĐẶC ĐIỂM HOẠT ĐỘNG CỦA DOANH NGHIỆP

Công ty Cổ phần SJ Group ("Công ty") 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 Tài chính 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 16 số 0101399461 cấp ngày 14 tháng 5 năm 2026.

Hoạt động chính trong kỳ 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 thông thường của hoạt động chuyển nhượng bất động sản của Công ty và các công ty con 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 và các công ty con có thể kéo dài trên 12 tháng.

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

Công ty có trụ sở chính tại Ô đất CT6, Khu Đô thị mới Nam An Khánh, xã An Khánh, thành phố Hà Nội, Việt Nam.

Số lượng nhân viên của Công ty tại ngày 30 tháng 6 năm 2026 là: 264 người (ngày 31 tháng 12 năm 2025: 157 người).

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. ĐẶC ĐIỂM HOẠT ĐỘNG CỦA DOANH NGHIỆP (tiếp theo)

Cơ cấu tổ chức

Tại ngày 30 tháng 6 năm 2026, Công ty có 4 chi nhánh hạch toán phụ thuộc (tại ngày 31 tháng 12 năm 2025: 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, thành phố Hà Nội
Chi nhánh Quảng Ninh - Công ty Cổ phần SJ Group	Tổ 1 khu 2, Phường 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 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 Từ Liêm, thành phố Hà Nội

Tại ngày 30 tháng 6 năm 2026, Công ty có 7 công ty con (tại ngày 31 tháng 12 năm 2025: 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, phường Hòa Bình, tỉnh Phú Thọ, Việt Nam	Kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, chủ sử dụng hoặc đi thuê; đầu tư xây dựng kinh doanh nhà ở, đô thị.
2	Công ty TNHH Sudico Thăng Long	99,97%	99,97%	Khu Đô thị mới Nam An Khánh, xã An Khánh, 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	80%	80%	Tầng M3, tòa nhà CT1, khu đô thị Mỹ Đình, phường 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, 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. ĐẶC ĐIỂM HOẠT ĐỘNG CỦA DOANH NGHIỆP (tiếp theo)

Cơ cấu tổ chức (tiếp theo)

STT	Tên công ty	Quyền biểu quyết	Tỷ lệ lợi ích	Trụ sở chính	Hoạt động chính
5	Công ty Cổ phần Sudico Hòa Bình	98,4%	98,4%	Khu đất Dịch Vụ 1-2, ngõ 323, đường Trần Hưng Đạo, phường Hòa Bình, tỉnh Phú Thọ, Việt Nam	Kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, chủ sử dụng hoặc đi thuê; đầu tư xây dựng kinh doanh nhà ở, đô thị.
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 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 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 *Chuẩn mực và Chế độ kế toán áp dụng*

Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ của Công ty và các công ty con được trình bày bằng đồng Việt Nam ("VND") tuân thủ và phù hợp với Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và Chuẩn mực kế toán Việt Nam số 27 – Báo cáo tài chính giữa niên độ 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).

2. CƠ SỞ TRÌNH BÀY (tiếp theo)

2.1 *Chuẩn mực và Chế độ kế toán áp dụng* (tiếp theo)

Theo đó, báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ 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 giữa niên độ, kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất giữa niên độ và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất giữa niên độ của Công ty và các công ty con 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 và các công ty con là Nhật ký chung.

2.3 *Kỳ báo cáo*

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.

Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ này được lập cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2026.

2.4 *Đơn vị tiền tệ trong kế toán*

Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ được lập bằng đơn vị tiền tệ trong kế toán của Công ty và các công ty con là VND.

2.5 *Cơ sở hợp nhất*

Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ bao gồm báo cáo tài chính giữa niên độ của Công ty mẹ và các công ty con cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2026.

Các công ty con được hợp nhất toàn bộ kể từ ngày mua, là ngày Công ty 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.

Báo cáo tài chính giữa niên độ 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 báo cáo tình hình tài chính giữa niên độ 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.

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 giữa niên độ và trong phần vốn chủ sở hữu trên báo cáo tình hình tài chính hợp nhất giữa niên độ.

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. *Các thay đổi trong các chính sách kế toán và thuyết minh*

Các chính sách kế toán của Công ty và các công ty con sử dụng để lập báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ được áp dụng nhất quán với với các chính sách đã được sử dụng để lập báo cáo tài chính hợp nhất cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025 và báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2025, ngoại trừ các thay đổi về chính sách kế toán liên quan đến các nghiệp vụ phát sinh từ việc áp dụng lần đầu Thông tư số 99/2025/TT-BTC và Thông tư số 43/2026/TT-BTC như được trình bày dưới đây.

3.1.1 *Thay đổi chính sách kế toán do áp dụng quy định kế toán mới theo Thông tư số 99/2025/TT-BTC hướng dẫn Chế độ kế toán doanh nghiệp*

Vào ngày 27 tháng 10 năm 2025, Bộ Tài chính đã ban hành Thông tư số 99/2025/TT-BTC hướng dẫn Chế độ kế toán doanh nghiệp ("Thông tư 99"), thay thế Thông tư số 200/2014/TT-BTC hướng dẫn Chế độ kế toán doanh nghiệp do Bộ Tài chính ban hành ngày 22 tháng 12 năm 2014 và một số quy định khác có liên quan. Thông tư số 99/2025/TT-BTC có hiệu lực kể từ ngày 1 tháng 1 năm 2026 và áp dụng đối với các doanh nghiệp có năm tài chính bắt đầu từ hoặc sau ngày 1 tháng 1 năm 2026.

Công ty và các công ty con áp dụng các thay đổi về chính sách kế toán theo quy định tại Thông tư 99 và có ảnh hưởng tới Công ty và các công ty con trên cơ sở phi hồi tố do Thông tư 99 không yêu cầu áp dụng hồi tố đối với các thay đổi này. Công ty và các công ty con cũng đã trình bày lại dữ liệu tương ứng đối với một số chỉ tiêu cho phù hợp với cách trình bày theo Thông tư 99, như được trình bày tại Thuyết minh số 33.

3.1.2 *Thông tư số 43/2026/TT-BTC sửa đổi, bổ sung Thông tư 202/2014/TT-BTC hướng dẫn phương pháp lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất*

Ngày 20 tháng 4 năm 2026, Bộ Tài chính đã ban hành Thông tư số 43/2026/TT-BTC ("Thông tư 43") sửa đổi, bổ sung một số điều của Thông tư số 202/2014/TT-BTC hướng dẫn phương pháp lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất, và có hiệu lực áp dụng cho việc lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất của năm tài chính bắt đầu từ hoặc sau ngày 1 tháng 1 năm 2026.

Công ty và các công ty con áp dụng các thay đổi về kế toán theo quy định tại Thông tư 43 trên cơ sở phi hồi tố do Thông tư 43 và Chế độ kế toán Việt Nam không yêu cầu áp dụng hồi tố đối với các thay đổi này.

3.2 *Tiền và các khoản tương đương tiền*

Tiền và các khoản tương đương tiền bao gồm tiền mặt tại quỹ, tiền gửi không kỳ hạn 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, không có nhiều rủi ro trong chuyển đổi thành tiền và không bị hạn chế sử dụng.

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

3.3 *Hàng tồn kho*

Hàng tồn kho được tính theo giá gốc. Giá gốc hàng tồn kho bao gồm chi phí mua, chi phí chế biến (bao gồm chi phí nguyên vật liệu, chi phí lao động trực tiếp, chi phí liên quan trực tiếp khác, chi phí sản xuất chung có liên quan được phân bổ dựa trên mức độ hoạt động bình thường) để có được hàng tồn kho ở địa điểm và trạng thái hiện tại.

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 tiền 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 có tính đến chiết khấu giá trị thời gian của dòng tiền nếu đáng kể, 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 hợp nhất giữa niên độ theo phương pháp thực tế đích danh.

Dự phòng giảm giá hàng tồn kho

Dự phòng giảm giá hàng tồn kho là khoản dự tính trước phần giá trị bị giảm xuống (do giảm giá, hư hỏng, kém phẩm chất, lỗi thời v.v...) thấp hơn giá trị đã ghi sổ kế toán của hàng tồn kho và nhằm bù đắp các khoản thiệt hại thực tế xảy ra do bất động sản được mua hoặc được xây dựng để bán thuộc quyền sở hữu của Công ty bị suy giảm giá trị. Công ty thực hiện trích lập dự phòng giảm giá hàng tồn kho khi có bằng chứng cho thấy giá trị thuần có thể thực hiện được thấp hơn so với giá gốc của hàng tồn kho.

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 giữa niên độ. 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 giữa niên độ.

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

3.4 Các khoản phải thu

Các khoản phải thu được trình bày trên báo cáo tình hình tài chính hợp nhất giữa niên độ 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 giữa niên độ. 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 giữa niên độ.

Đối với nợ phải thu quá hạn thanh toán nhưng không có bằng chứng đáng tin cậy về khả năng thu hồi, mức trích lập dự phòng như sau:

Thời gian quá hạn	*Mức trích lập dự phòng (% giá trị khoản phải thu)*
Từ 6 tháng đến dưới 1 năm	30
Từ 1 năm đến dưới 2 năm	50
Từ 2 năm đến dưới 3 năm	70
Từ 3 năm trở lên	100

3.5 Tài sản cố định hữu hình

Tài sản cố định hữu hình bao gồm những tài sản có hình thái vật chất do doanh nghiệp nắm giữ để sử dụng cho hoạt động sản xuất, kinh doanh.

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 đến vị trí và trạng thái cần thiết để tài sản đó có khả năng hoạt động theo cách thức dự định của Công ty.

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 các chi phí bảo trì, sửa chữa được hạch toán vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất giữa niên độ khi phát sinh.

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

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

3.6 Tài sản cố định vô hình

Tài sản cố định vô hình được ghi nhận theo nguyên giá trừ đi giá trị hao mòn lũy kế.

Nguyên giá tài sản cố định vô hình bao gồm giá mua và những chi phí có liên quan trực tiếp đến việc đưa tài sản vào vào trạng thái có khả năng hoạt động theo cách thức dự định của Công ty và các công ty con.

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

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

3.7 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 báo cáo tình hình tài chính hợp nhất giữa niên độ. 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 3.21 – 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. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (tiếp theo)

3.8 Khấu hao

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	5 - 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 khác	3 - 10 năm

Quyền sử dụng đất không thời hạn không cần trích khấu hao.

Tài sản cố định hữu hình được bắt đầu trích khấu hao ngay khi tài sản bắt đầu có khả năng sử dụng hữu ích. Tài sản cố định vô hình được bắt đầu trích khấu hao từ khi đưa vào sử dụng.

3.9 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. Đối với bất động sản đầu tư nắm giữ chờ tăng giá, Công ty và các công ty con không trích khấu hao mà xác định tổn thất do giảm giá trị.

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 và các công ty con có khả năng thu được các lợi ích kinh tế trong tương lai nhiều hơn mức hoạt động được đánh giá ban đầu của bất động sản đầu tư đó.

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

Nhà cửa, vật kiến trúc	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 3.21, 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 báo cáo tình hình tài chính hợp nhất giữa niên độ 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 giữa niên độ trong kỳ thanh lý.

Việc chuyển từ bất động sản chủ sở hữu sử dụng hoặc hàng tồn kho thành bất động sản đầu tư chỉ 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. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (tiếp theo)

3.10 Chi phí xây dựng cơ bản dở dang

Chi phí xây dựng cơ bản dở dang thể hiện chi phí mua sắm mới tài sản chưa được lắp đặt xong hoặc chi phí xây dựng cơ bản chưa được hoàn thành. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang được ghi nhận theo giá gốc bao gồm toàn bộ chi phí cần thiết để xây dựng mới hoặc sửa chữa, cải tạo, mở rộng hay trang bị lại kỹ thuật công trình như chi phí xây dựng, chi phí thiết bị, chi phí quản lý dự án, chi phí tư vấn đầu tư xây dựng và chi phí vay đủ điều kiện được vốn hóa.

Chi phí xây dựng cơ bản dở dang sẽ được chuyển sang tài khoản tài sản cố định thích hợp khi các tài sản này được lắp đặt xong hoặc dự án xây dựng được hoàn thành và khấu hao của các tài sản này sẽ được bắt đầu trích khi các tài sản này đã sẵn sàng cho mục đích sử dụng.

Chi phí xây dựng cơ bản dở dang ghi nhận vào chi phí trong kỳ trong trường hợp chi phí xây dựng cơ bản dở dang không đủ điều kiện để ghi nhận là tài sản cố định.

3.11 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 kỳ 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.

3.12 Chi phí chờ phân bổ

Chi phí chờ phân bổ 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.

Chi phí sửa chữa, bảo dưỡng định kỳ tài sản cố định liên quan đến hoạt động kinh doanh trong nhiều kỳ kế toán.

Công ty tính và phân bổ chi phí sửa chữa, bảo dưỡng định kỳ TSCĐ liên quan đến nhiều kỳ kế toán căn cứ vào tính chất, mức độ để lựa chọn phương pháp và tiêu thức phân bổ cho phù hợp.

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

3.13 *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.

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 giữa niên độ. 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 phân bổ theo phương pháp đường thẳng trong thời gian hữu ích được ước tính là mười (10) năm.

Định kỳ, Công ty mẹ 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 kỳ phát sinh.

3.14 *Các khoản đầu tư*

Chứng khoán kinh doanh

Chứng khoán kinh doanh được ghi nhận ban đầu theo giá trị hợp lý của các khoản thanh toán tại thời điểm giao dịch phát sinh.

Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác

Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác được ghi nhận theo giá gốc.

Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn

Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn được ghi nhận theo giá gốc.

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 một phần hoặc toàn bộ giá trị của khoản đầu tư (bao gồm cả các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn, nếu có) bị suy giảm giá trị hoặc không thu hồi được tại 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 giữa niên độ.

3.15 *Các khoản phải trả*

Các khoản phải trả bao gồm khoản nợ phải trả của Công ty cho người bán vật tư, hàng hóa, người cung cấp dịch vụ, người bán TSCĐ và các khoản nợ phải trả cho người nhận thầu xây lắp chính, phụ.

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

3.16 Các khoản chi phí phải trả

Chi phí phải trả bao gồm các khoản phải trả cho hàng hóa, dịch vụ đã nhận được từ người bán hoặc đã cung cấp cho người mua trong kỳ báo cáo nhưng chưa có đủ chứng từ, hồ sơ, tài liệu kế toán, được ghi nhận vào chi phí sản xuất, kinh doanh của kỳ báo cáo.

3.17 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 và các công ty con. 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 cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ. 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 giữa niên độ.

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.

3.18 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, 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 giữa niên độ 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)

3.19 Vốn góp của chủ sở hữu

Cổ phiếu phổ thông

Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết được ghi nhận theo mệnh giá.

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 tương ứng với số cổ phiếu phát hành thành công. Phần chi phí phát hành cổ phiếu không thành công được ghi nhận vào chi phí tài chính.

3.20 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 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 các 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 phê duyệt của các cổ đông 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 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 báo cáo tình hình tài chính hợp nhất giữa niên độ.

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

3.21 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:

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 giữa niên độ đến khi tất cả các điều kiện nêu trên được đáp ứng.

Doanh thu cho thuê

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

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

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

Các khoản giảm trừ doanh thu

Các khoản giảm trừ doanh thu bao gồm chiết khấu thương mại, giảm giá hàng bán và hàng bán bị trả lại.

Các khoản giảm trừ doanh thu phát sinh cùng năm tiêu thụ sản phẩm, hàng hóa, dịch vụ được điều chỉnh giảm doanh thu của năm phát sinh. Trường hợp sản phẩm, hàng hóa, dịch vụ tiêu thụ trong năm nhưng đến năm sau mới phát sinh chiết khấu thương mại, giảm giá hàng bán và hàng bán bị trả lại, Công ty ghi giảm doanh thu ghi nhận trong năm nếu các khoản giảm trừ doanh thu này phát sinh trước thời điểm phát hành báo cáo tài chính.

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

3.22 Giá vốn bất động sản được chuyển nhượng

Giá vốn bất động sản được chuyển nhượng 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..).

3.23 Chi phí bán hàng

Chi phí bán hàng phản ánh các chi phí thực tế phát sinh trong quá trình bán hàng hóa và cung cấp dịch vụ.

3.24 Chi phí quản lý doanh nghiệp

Chi phí quản lý doanh nghiệp phản ánh các chi phí thực tế phát sinh trong quá trình quản lý chung của Công ty và các công ty con.

3.25 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 giữa niên độ.

Thuế thu nhập hiện hành được ghi nhận vào kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất giữa niên độ 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 nộp và tài sản thuế thu nhập hiện hành trên cơ sở thuần.

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

3.25 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 niên độ 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 giữa niên độ.

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.
- 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 giữa niên độ 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 giữa niên độ 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 giữa niên độ.

Thuế thu nhập hoãn lại được ghi nhận vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất giữa niên độ 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)

3.25 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.

3.26 Lãi trên cổ phiếu

Lãi cơ bản trên cổ phiếu được tính bằng cách chia lợi nhuận hoặc lỗ sau thuế phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông của Công ty (sau khi đã điều chỉnh cho việc trích lập quỹ khen thưởng, phúc lợi) cho số lượng bình quân gia quyền của số cổ phiếu phổ thông đang lưu hành trong kỳ.

Lãi suy giảm trên cổ phiếu được tính bằng cách chia lợi nhuận hoặc lỗ sau thuế phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông của Công ty (sau khi đã điều chỉnh cho cổ tức của cổ phiếu ưu đãi có quyền chuyển đổi) cho số lượng bình quân gia quyền của số cổ phiếu phổ thông đang lưu hành trong kỳ và số lượng bình quân gia quyền của cổ phiếu phổ thông sẽ được phát hành trong trường hợp tất cả các cổ phiếu phổ thông tiềm năng có tác động suy giảm đều được chuyển thành cổ phiếu phổ thông.

3.27 Thông tin theo 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 được 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 cung cấp các dịch vụ liên quan và một bộ phận chia theo vùng địa lý trọng yếu là Việt Nam.

3.28 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.

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

3.29 *Ước tính kế toán trọng yếu*

Việc lập báo cáo tài chính hợp nhất tuân thủ 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 yêu cầu Ban Tổng Giám đốc phải có những ước tính và giả định ảnh hưởng đến số liệu về tài sản, nợ phải trả và việc trình bày các khoản nợ và tài sản tiềm tàng tại ngày kết thúc năm tài chính cũng như các số liệu về doanh thu và chi phí trong suốt kỳ kế toán.

Các ước tính và giả định thường xuyên được đánh giá dựa trên kinh nghiệm trong quá khứ và các yếu tố khác, bao gồm các giả định trong tương lai có ảnh hưởng trọng yếu tới báo cáo tài chính hợp nhất của Tập đoàn và được Ban Tổng Giám đốc đánh giá là hợp lý. Mặc dù các ước tính kế toán được lập bằng tất cả sự hiểu biết của Ban Tổng Giám đốc, số thực tế phát sinh có thể khác với các ước tính, giả định đặt ra.

4. TIỀN VÀ CÁC KHOẢN TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN

Đơn vị tính: VND

	Số cuối kỳ	*Số đầu kỳ*
Các khoản tiền và tương đương tiền doanh nghiệp đang nắm giữ nhưng không bị hạn chế sử dụng		
Tiền mặt	1.120.841.168	4.302.444.138
Tiền gửi ngân hàng	22.957.412.146	137.915.770.505
- *Ngân hàng Thương mại Cổ phần Quân đội – Chi nhánh Mỹ Đình*	*8.131.381.516*	*60.534.362.579*
- *Ngân hàng Thương mại Cổ phần Tiên Phong – Hội sở chính*	*10.216.373.269*	*39.318.325.310*
- *Ngân hàng Thương mại Cổ phần Đầu tư và Phát triển Việt Nam – Chi nhánh Hòa Bình*	*135.923.229*	*15.583.636.187*
- *Các khoản tiền gửi không kỳ hạn khác*	*4.473.734.132*	*22.479.446.429*
Các khoản tương đương tiền (*)	16.641.889	10.786.423.462
- *Công ty Cổ phần chứng khoán Quốc Gia*	*9.601.117*	*10.053.438.808*
- *Các khoản tương đương tiền khác*	*7.040.772*	*732.984.654*
TỔNG CỘNG	**24.094.895.203**	**153.004.638.105**

(*) 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 2,9%/năm đến 14,4%/năm (ngày 31 tháng 12 năm 2025: từ 2,6%/năm đến 14,4%/năm).

5. ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH NGẮN HẠN

5.1 *Chứng khoán kinh doanh*

Đơn vị tính: VND

	Số cuối kỳ			*Số đầu kỳ*		
	Giá gốc	*Giá trị hợp lý*	*Dự phòng*	*Giá gốc*	*Giá trị hợp lý*	*Dự phòng*
Cổ phiếu	**17.817.000.000**	**4.354.850.000**	**(13.462.150.000)**	**17.817.000.000**	**6.393.490.000**	**(11.423.510.000)**
Công ty Cổ phần Đầu tư Nhà Đất Việt	15.829.000.000	3.957.250.000	(11.871.750.000)	15.829.000.000	5.856.730.000	(9.972.270.000)
Công ty Cổ phần Đầu tư PV2	1.988.000.000	397.600.000	(1.590.400.000)	1.988.000.000	536.760.000	(1.451.240.000)
TỔNG CỘNG	**17.817.000.000**	**4.354.850.000**	**(13.462.150.000)**	**17.817.000.000**	**6.393.490.000**	**(11.423.510.000)**

Giá trị hợp lý của các khoản đầu tư này được tính bằng giá đóng cửa trên thị trường chứng khoán tại ngày lập báo cáo tài chính.

5.2 *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 12 tháng và hưởng lãi suất từ 2,9%/năm đến 8,4%/năm (Ngày 31 tháng 12 năm 2025: từ 2,9%/năm đến 6,6%/năm).

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

6.1 *Phải thu ngắn hạn của khách hàng*

Đơn vị tính: VND

	Số cuối kỳ		*Số đầu kỳ*	
	Giá trị ghi sổ	*Giá trị dự phòng (*)*	*Giá trị ghi sổ*	*Giá trị dự phòng*
Ngắn hạn				
Phải thu từ các bên khác	263.152.101.769	(81.251.584.005)	205.637.986.570	(76.637.722.981)
- *Công ty Cổ phần Đầu tư Sài Gòn - Hà Nội*	85.962.050.350	-	29.710.674.235	-
- *Công ty Cổ phần SDP*	32.683.500.972	(13.073.400.389)	32.683.500.972	(9.816.915.972)
- *Công ty TNHH Xây dựng và Phát triển Dự án Việt Nam*	20.498.750.000	(20.498.750.000)	20.498.750.000	(20.498.750.000)
- *Các khoản phải thu các khách hàng khác*	124.007.800.447	(47.679.433.616)	122.745.061.363	(46.322.057.009)
Phải thu từ các bên liên quan *(Thuyết minh số 30)*	5.450.326.900	-	5.450.326.900	-
TỔNG CỘNG	**268.602.428.669**	**(81.251.584.005)**	**211.088.313.470**	**(76.637.722.981)**
Trong đó:				
Dự án Khu đô thị mới Nam An Khánh	229.895.208.715	(66.466.819.687)	175.177.778.104	(64.720.137.495)
Dự án Khu đô thị Mỹ Đình - Mễ Trì	19.907.314.945	(8.532.700.025)	19.907.314.945	(5.665.521.194)
Các dự án và phải thu thương mại khác	18.799.905.009	(6.252.064.293)	16.003.220.421	(6.252.064.292)

(*) Chi phí dự phòng tăng chủ yếu do trích lập bổ sung dự phòng cho các khoản phải thu quá hạn theo tuổi nợ tại thời điểm cuối kỳ.

6. PHẢI THU NGẮN HẠN CỦA KHÁCH HÀNG VÀ TRẢ TRƯỚC CHO NGƯỜI BÁN (tiếp theo)

6.1 *Phải thu ngắn hạn của khách hàng* (tiếp theo)

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

Đơn vị tính: VND

	Kỳ này	*Kỳ trước*
Số đầu năm	77.087.483.334	75.649.314.778
Cộng: Dự phòng trích lập trong năm	6.123.663.249	1.438.168.556
Trừ: Hoàn nhập dự phòng trong năm	(1.509.802.225)	-
Số cuối năm	**81.701.344.358**	**77.087.483.334**

6.2 *Trả trước cho người bán*

Đơn vị tính: VND

	Số cuối kỳ	*Số đầu kỳ*
Ngắn hạn		
Công ty Cổ phần Xây dựng Số 1	31.822.953.544	39.457.287.372
Tổng Công ty Cổ phần Xây dựng công trình Viettel	31.595.173.132	35.469.300.797
Công ty Cổ phần Tập đoàn GDC	7.255.086.244	15.938.394.058
Các khoản trả trước khác	75.733.697.269	45.542.392.993
TỔNG CỘNG	**146.406.910.189**	**136.407.375.220**
Dài hạn		
Hội đồng Bồi thường Giải phóng Mặt bằng xã An Khánh (trước đây là 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**
Dự phòng trả trước khó đòi	(4.045.124.969)	(891.145.653)
Trong đó:		
Ngắn hạn	*(4.045.124.969)*	*(891.145.653)*

Chi tiết tình hình tăng giảm dự phòng trả trước ngắn hạn khó đòi

Đơn vị tính: VND

	Kỳ này	*Kỳ trước*
Số đầu năm	891.145.653	891.145.653
Cộng: Dự phòng trích lập trong năm	3.153.979.316	-
Số cuối năm	**4.045.124.969**	**891.145.653**

7. PHẢI THU KHÁC

Đơn vị tính: VND

	Số cuối kỳ		*Số đầu kỳ*	
	Giá trị ghi sổ	*Giá trị dự phòng*	*Giá trị ghi sổ*	*Giá trị dự phòng*
Ngắn hạn				
Tạm ứng cho nhân viên (i)	135.685.143.344	(56.440.598.684)	116.845.977.416	(50.632.337.215)
Hỗ trợ tài chính (ii)	106.186.681.281	-	106.186.681.281	-
Phải thu khác	21.096.769.129	(19.732.798.823)	23.743.455.630	(19.732.798.823)
TỔNG CỘNG	**262.968.593.754**	**(76.173.397.507)**	**246.776.114.327**	**(70.365.136.038)**
Trong đó:				
Phải thu từ các bên liên quan (Thuyết minh số 30)	*16.989.157.406*	-	*8.939.357.406*	-
Phải thu các bên khác	*245.979.436.348*	*(76.173.397.507)*	*237.836.756.921*	*(70.365.136.038)*
Dài hạn				
Đặt cọc theo hợp đồng chuyển nhượng phần vốn góp (iii)	95.882.801.567	-	95.882.801.567	-
Phải thu về chuyển nhượng cổ phần tại Công ty Cổ phần Xi măng Hạ Long (iv)	67.070.600.000	-	67.070.600.000	-
TỔNG CỘNG	**162.953.401.567**	-	**162.953.401.567**	-

(i) Chủ yếu là các khoản tạm ứng cho cán bộ nhân viên của Công ty cho mục đích đền bù, giải phóng mặt bằng, thực hiện việc tìm hiểu dự án và công tác theo mục đích hoạt động của Công ty.

(ii) 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.

(iii) 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 và phụ lục điều chỉnh hợp đồng ngày 15 tháng 12 năm 2025 nhằm mục đích mua vốn góp của một đối tác doanh nghiệp hoạt động trong lĩnh vực bất động sản. Các bên thỏa thuận việc chuyển nhượng sẽ được thực hiện không muộn hơn ngày 31 tháng 12 năm 2027.

(iv) Đây là khoản phải thu chuyển nhượng cổ phần Công ty Cổ phần Xi măng Hạ Long của Công ty cho Tổng Công ty Sông Đà theo hợp đồng số 01/2015/HĐ-CNCP ngày 26 tháng 8 năm 2015. Theo đó Công ty sẽ thu hồi được khoản phải thu này khi Công ty Cổ phần Xi măng Hạ Long thanh toán khoản nợ của Tổng Công ty Sông Đà theo phương án tái cơ cấu Công ty Cổ phần Xi măng Hạ Long. Tại ngày 30 tháng 6 năm 2026, các bên vẫn đang trong quá trình hoàn tất thu hồi khoản công nợ này và Công ty dự kiến việc thu hồi khoản này sẽ trên 12 tháng, theo đó ghi nhận khoản phải thu này là phải thu dài hạn.

7. PHẢI THU KHÁC (tiếp theo)

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

Đơn vị tính: VND

	Kỳ này	*Kỳ trước*
Số đầu năm	70.365.136.038	60.227.962.580
Cộng: Dự phòng trích lập trong năm	5.808.261.469	10.137.173.458
Số cuối năm	**76.173.397.507**	**70.365.136.038**

8. NỢ PHẢI THU QUÁ HẠN

Đơn vị tính: VND

	Số cuối kỳ		*Số đầu kỳ*	
	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	19.610.100.583	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	-
Công ty TNHH Kinh doanh và Xuất nhập khẩu Bình Minh	18.951.528.945	10.423.340.920	18.951.528.945	13.290.519.751
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	-
Công ty Cổ phần Tập đoàn Đất Quảng	12.689.317.360	4.594.658.680	12.689.317.360	4.594.658.680
Nợ phải thu các đối tượng khác	106.176.246.781	10.320.909.476	101.877.787.537	13.474.888.792
TỔNG CỘNG	**206.419.116.140**	**44.949.009.659**	**202.120.656.896**	**54.226.652.223**

9. HÀNG TỒN KHO

Đơn vị tính: VND

	Số cuối kỳ		*Số đầu kỳ*	
	Giá gốc	*Dự phòng*	*Giá gốc*	*Dự phòng*
Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang	4.973.635.778.860	(4.690.871.676)	4.246.600.376.732	(4.690.871.676)
Dự án Khu đô thị mới Nam An Khánh	*4.274.863.258.411*	-	*4.187.317.101.323*	-
Dự án The Vista Văn La	*641.875.220.752*	-	-	-
Dự án Mở rộng phía Đông Nam - Khu dân cư Bắc đường Trần Hưng Đạo	*48.310.091.442*	-	*50.619.934.876*	-
Các dự án khác	*8.587.208.255*	*(4.690.871.676)*	*8.663.340.533*	*(4.690.871.676)*
Công cụ, dụng cụ	38.618.642	-	37.178.642	-
TỔNG CỘNG	**4.973.674.397.502**	**(4.690.871.676)**	**4.246.637.555.374**	**(4.690.871.676)**

Các hạng mục hàng tồn kho có giá trị ghi sổ khoảng 2.971 tỷ VND đã được sử dụng làm tài sản đảm bảo cho các hợp đồng hợp tác đầu tư và các khoản vay *(Thuyết minh số 21)* tại ngày 30 tháng 6 năm 2026, bao gồm:

(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.

(v) Quyền tài sản phát sinh từ các lô đất thấp tầng với tổng diện tích 15.008 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.

(vi) Toàn bộ quyền tài sản phát sinh từ dự án The Vista Văn La đã được thế chấp cho khoản vay của Công ty với một ngân hàng thương mại.

10. CHI PHÍ CHỜ PHÂN BỔ

Đơn vị tính: VND

	Số cuối kỳ	*Số đầu kỳ (Trình bày lại)*
Ngắn hạn:		
Chi phí hạ tầng lô đất TH1 và TH2 Dự án Mỹ Đình - Mễ Trì (i)	16.469.107.524	16.469.107.524
Chi phí khác	1.753.820.292	1.163.858.002
TỔNG CỘNG	**18.222.927.816**	**17.632.965.526**
Dài hạn:		
Hỗ trợ tài chính theo hợp đồng hợp tác kinh doanh dịch vụ giáo dục (ii)	9.033.590.499	9.238.899.375
Chi phí sửa chữa lớn	785.213.485	1.179.153.029
Chi phí khác	552.438.557	1.121.219.996
TỔNG CỘNG	**10.371.242.541**	**11.539.272.400**

(i) 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.

(ii) 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.

11. TÀI SẢN NGẮN HẠN KHÁC

Đơn vị tính: VND

	Số cuối kỳ	*Số đầu kỳ*
Các khoản tiền và tương đương tiền doanh nghiệp đang nắm giữ nhưng bị hạn chế sử dụng		
Ký quỹ dự án The Vista Văn La (i)	313.838.428.203	-
Dự án Thịnh Lang – Hòa Bình (ii)	5.700.000.000	5.700.000.000
TỔNG CỘNG	**319.538.428.203**	**5.700.000.000**

(i) Theo các thỏa thuận ký quỹ đã ký với khách hàng, Công ty tiếp nhận các khoản tiền ký quỹ nhằm ghi nhận và bảo đảm nguyện vọng đăng ký mua sản phẩm tại Dự án The Vista Văn La. Các khoản tiền này được gửi vào tài khoản ký quỹ do ngân hàng quản lý và phong tỏa.

(ii) Đây là các khoản tiền gửi được sử dụng làm tài sản đảm bảo cho nghĩa vụ của một công ty con đối với Ngân hàng khi thực hiện dự án Khu dân cư Thịnh Lang - Phú Thọ.

12. 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 kỳ	303.174.138.105	1.649.646.014	17.470.994.200	4.853.298.431	1.610.585.310	328.758.662.060
- Mua trong năm	-	-	396.800.000	500.017.996	267.350.000	1.164.167.996
- Chuyển sang bất động sản đầu tư (*Thuyết minh số 13*)	(68.520.826.195)	-	-	-	-	(68.520.826.195)
- Thanh lý, nhượng bán	-	-	-	(36.650.000)	-	(36.650.000)
Số cuối kỳ	234.653.311.910	1.649.646.014	17.867.794.200	5.316.666.427	1.877.935.310	261.365.353.861
Trong đó:						
Đã khấu hao hết	*10.595.520.143*	*1.616.590.434*	*17.470.994.200*	*3.388.130.602*	*945.695.748*	*34.016.931.127*
Giá trị khấu hao lũy kế:						
Số đầu kỳ	91.523.158.586	1.630.937.544	17.470.994.200	3.544.083.028	985.598.283	115.154.771.641
- Khấu hao trong kỳ	3.881.767.391	18.708.470	35.501.368	243.313.249	118.425.638	4.297.716.116
- Chuyển sang bất động sản đầu tư	(51.619.022.413)	-	-	-	-	(51.619.022.413)
- Thanh lý, nhượng bán	-	-	-	(36.650.000)	-	(36.650.000)
Số cuối kỳ	43.785.903.564	1.649.646.014	17.506.495.568	3.750.746.277	1.104.023.921	67.796.815.344
Giá trị còn lại:						
Số đầu kỳ	211.650.979.519	18.708.470	-	1.309.215.403	624.987.027	213.603.890.419
Số cuối kỳ	190.867.408.346	-	361.298.632	1.565.920.150	773.911.389	193.568.538.517

12. TÀI SẢN CỐ ĐỊNH HỮU HÌNH (tiếp theo)

Chi tiết nguyên giá của các TSCĐ hữu hình đang hiện hữu có giá trị từ 10% tổng giá trị tài sản cố định hữu hình trở lên:

Đơn vị tính: VND

	Số cuối kỳ	*Số đầu kỳ*
	Nguyên giá	*Nguyên giá*
TSCĐ hữu hình đang hiện hữu		
Trường TH-THCS TH5	191.710.236.000	191.710.236.000
Văn phòng Công ty tầng 15-18 tòa nhà HH3	-	68.520.826.195

13. BẤT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ

Đơn vị tính: VND

	Nhà cửa, vật kiến trúc
Nguyên giá:	
Số đầu kỳ	15.832.845.014
- Kết chuyển từ bất động sản chủ sở hữu sử dụng (*)	68.520.826.195
Số cuối kỳ	84.353.671.209
Giá trị khấu hao lũy kế:	
Số đầu kỳ	12.034.848.132
- Khấu hao trong kỳ	316.656.894
- Kết chuyển từ bất động sản chủ sở hữu sử dụng	51.619.022.413
Số cuối kỳ	63.970.527.439
Giá trị còn lại:	
Số đầu kỳ	3.797.996.882
Số cuối kỳ	20.383.143.770

(*) 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 đang được sử dụng cho mục đích cho thuê hoạt động. 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 30 tháng 6 năm 2026, Công ty đang thực hiện các thủ tục cần thiết để ký kết hợp đồng thuê đất với Sở Nông nghiệp và Môi trường Thành phố Hà Nội.

Chi tiết nguyên giá của các BĐSĐT đang hiện hữu có giá trị từ 10% tổng giá trị bất động sản đầu tư trở lên:

Đơn vị tính: VND

	Số cuối kỳ	*Số đầu kỳ*
	Nguyên giá	*Nguyên giá*
BĐSĐT hữu hình đang hiện hữu		
Văn phòng Công ty tầng 15-18 tòa nhà HH3	68.520.826.195	-
Tầng 1 tòa CT9, Khu đô thị Mỹ Đình – Mễ Trì	5.658.839.316	5.658.839.316
Tầng 1 tòa CT6, Khu đô thị Mỹ Đình – Mễ Trì	3.927.040.188	3.927.040.188
Tầng 1 tòa CT1, Khu đô thị Mỹ Đình – Mễ Trì	3.413.195.094	3.413.195.094
Tầng 1 tòa CT4, Khu đô thị Mỹ Đình – Mễ Trì	2.383.478.656	2.383.478.656

Công ty chưa thực hiện xác định giá trị hợp lý cho toàn bộ bất động sản đầu tư tại ngày 30 tháng 6 năm 2026 do chưa thu thập đủ thông tin về thị trường để phục vụ cho mục đích xác định giá trị hợp lý.

14. CHI PHÍ ĐI VAY ĐƯỢC VỐN HÓA

Trong kỳ, Công ty và các công ty con đã vốn hóa các chi phí đi vay với tổng số tiền là 134,4 tỷ VND (cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2025: 147 tỷ VND). Các khoản chi phí đi vay này liên quan đến các khoản vốn vay để đầu tư phát triển Dự án Khu đô thị mới Nam An Khánh và dự án The Vista Văn La.

15. TÀI SẢN DỞ DANG DÀI HẠN

15.1 *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 kỳ	*Số đầu kỳ*
Dự án Khu Đô thị mới Hòa Hải – Đà Nẵng	1.244.399.077.532	1.244.053.310.196
Dự án Khu Đô thị Mỹ Đình – Mễ Trì	174.514.961.000	174.514.961.000
Dự án Khu Đô thị Thịnh Lang – Hòa Bình	168.834.686.721	152.976.909.164
Dự án Khu Đô thị Tiền Xuân	167.229.314.092	158.551.420.134
Dự án Khu Đô thị Nam An Khánh mở rộng	111.894.456.674	111.894.456.674
Dự án The Vista Văn La	-	598.794.336.052
TỔNG CỘNG	**1.866.872.496.019**	**2.440.785.393.220**

Số dư tại ngày 30 tháng 6 năm 2026 trình bày chi phí của các dự án 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. Công ty đánh giá chưa thể hoàn thành các dự án này trong một chu kỳ kinh doanh và do đó, trình bày các dự án này là tài sản dở dang dài hạn.

15.2 *Chi phí xây dựng cơ bản dở dang*

Đơn vị tính: VND

	Số cuối kỳ	*Số đầu kỳ*
Dự án Khu sinh thái Sông Đà – Ngọc Vừng	13.844.103.632	13.759.543.790
Cấu phần thương mại cho thuê thuộc Dự án The Vista Văn La	127.758.047.132	-
TỔNG CỘNG	**141.602.150.764**	**13.759.543.790**

16. ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH DÀI HẠN

Đơn vị tính: VND

	Số cuối kỳ			*Số đầu kỳ*		
	Giá gốc	*Dự phòng*	*Giá trị ghi sổ*	*Giá gốc*	*Dự phòng*	*Giá trị ghi sổ*
Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	58.243.068.750	(16.311.800.724)	41.931.268.026	58.243.068.750	(16.311.800.724)	41.931.268.026
TỔNG CỘNG	**58.243.068.750**	**(16.311.800.724)**	**41.931.268.026**	**58.243.068.750**	**(16.311.800.724)**	**41.931.268.026**

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

	Tỷ lệ sở hữu	*Tỷ lệ biểu quyết*	*Số cuối kỳ*			*Số đầu kỳ*		
			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 Văn Phong	15,7%	15,7%	23.493.000.000	(8.650.063.843)	14.842.936.157	23.493.000.000	(8.650.063.843)	14.842.936.157
Công ty Cổ phần Đầu tư Vinare	10,6%	10,6%	10.000.000.000	(259.755.686)	9.740.244.314	10.000.000.000	(259.755.686)	9.740.244.314
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	(1.401.981.195)	5.798.018.805	7.200.000.000	(1.401.981.195)	5.798.018.805
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**	**(16.311.800.724)**	**41.931.268.026**	**58.243.068.750**	**(16.311.800.724)**	**41.931.268.026**

(i) Giá trị hợp lý các khoản đầu tư này chưa xác định được tại ngày 30 tháng 06 năm 2026 và tại ngày 31 tháng 12 năm 2025 do chưa có đủ các thông tin cần thiết để đánh giá giá trị hợp lý.

17. PHẢI TRẢ NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN VÀ NGƯỜI MUA TRẢ TIỀN TRƯỚC

17.1 *Phải trả người bán ngắn hạn*

Đơn vị tính: VND

	Giá trị (Đồng thời là số có khả năng trả nợ)	
	Số cuối kỳ	*Số đầu kỳ*
Công ty Cổ phần SDP	10.671.917.606	10.671.917.606
Công ty Cổ phần Xây dựng Sao Vàng	2.979.533.800	13.258.612.500
Phải trả người bán ngắn hạn khác	108.743.537.897	67.755.803.265
TỔNG CỘNG	**122.394.989.303**	**91.686.333.371**

17.2 *Người mua trả tiền trước*

Đơn vị tính: VND

	Số cuối kỳ	*Số đầu kỳ*
Ngắn hạn		
Công ty Cổ phần Đầu tư Sài Gòn - Hà Nội	13.409.534.675	678.653.939.313
Người mua trả tiền trước khác	3.151.942.422	2.447.924.826
TỔNG CỘNG	**16.561.477.097**	**681.101.864.139**
Dài hạn		
Trả trước tiền thuê dài hạn diện tích thuộc 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**

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

Đơn vị tính: VND

	Số đầu kỳ	*Số tăng trong kỳ*	*Số đã khấu trừ trong kỳ*	*Số cuối kỳ*
Phải thu				
Thuế giá trị gia tăng	1.766.891.373	26.364.513.970	(26.384.570.134)	1.746.835.209
TỔNG CỘNG	**1.766.891.373**	**26.364.513.970**	**(26.384.570.134)**	**1.746.835.209**

18. THUẾ VÀ CÁC KHOẢN PHẢI THU/PHẢI NỘP NHÀ NƯỚC (tiếp theo)

Đơn vị tính: VND

	Số đầu kỳ	*Số phải nộp trong kỳ*	*Số đã nộp/khấu trừ trong kỳ*	*Số cuối kỳ*
Phải nộp				
Thuế thu nhập doanh nghiệp	87.723.008.777	100.995.123.188	(91.835.962.598)	96.882.169.367
Thuế giá trị gia tăng	28.580.495.893	28.838.669.800	(56.390.268.944)	1.028.896.749
Thuế thu nhập cá nhân	1.471.424.911	2.380.881.280	(2.099.296.740)	1.753.009.451
Phí, lệ phí và thuế phải nộp khác	117.755.661	819.200.671	(819.200.671)	117.755.661
TỔNG CỘNG	**117.892.685.242**	**133.033.874.939**	**(151.144.728.953)**	**99.781.831.228**

19. CHI PHÍ PHẢI TRẢ

Đơn vị tính: VND

	Số cuối kỳ	*Số đầu kỳ*
Ngắn hạn		
Chi phí phát triển cơ sở hạ tầng và chi phí xây dựng trích trước (i)	286.703.829.686	327.392.723.674
Trích trước phải trả và lãi trả chậm (ii)	59.169.433.626	59.169.433.626
Chi phí lãi vay phải trả	105.216.869.896	27.420.285.397
Chi phí hỗ trợ lãi suất	4.555.106.850	719.884.537
Các khoản khác	4.667.887.684	7.899.562.800
TỔNG CỘNG	**460.313.127.742**	**422.601.890.034**
Dài hạn		
Chi phí thuê đất	3.452.162.560	3.452.162.560
TỔNG CỘNG	**3.452.162.560**	**3.452.162.560**

(i) 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.

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

20. PHẢI TRẢ KHÁC

Đơn vị tính: VND

		Số cuối kỳ	*Số đầu kỳ*
Ngắn hạn			
Ký cược, ký quỹ ngắn hạn	(i)	318.838.428.203	-
Tiền góp vốn dự án The Vista Văn La của khách hàng	(ii)	147.561.892.200	-
Tiền góp vốn vào dự án Khu đô thị mới Nam An Khánh của khách hàng	(iii)	38.053.550.233	38.053.550.233
Quỹ bảo trì		26.184.334.401	24.966.270.049
Phải trả ngân sách Thành phố Hà Nội	(iv)	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
Các khoản phải trả khác		21.691.982.891	18.768.636.788
TỔNG CỘNG		**576.937.131.984**	**106.395.401.126**
Trong đó:			
Phải trả ngắn hạn cho các bên liên quan (Thuyết minh số 30)		*1.127.000.000*	-
Phải trả ngắn hạn khác		*575.810.131.984*	*106.395.401.126*
Dài hạn			
Tiền góp vốn dự án The Vista Văn La của khách hàng	(ii)	-	153.368.892.200
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		10.583.926.594	11.544.848.088
TỔNG CỘNG		**49.468.774.005**	**203.798.587.699**
Trong đó:			
Phải trả dài hạn cho các bên liên quan (Thuyết minh số 30)		-	*1.127.000.000*
Phải trả dài hạn khác		*49.468.774.005*	*202.671.587.699*

20. PHẢI TRẢ KHÁC (tiếp theo)

(i) Theo các thỏa thuận ký quỹ đã ký với khách hàng, Công ty tiếp nhận các khoản tiền ký quỹ nhằm ghi nhận và bảo đảm nguyện vọng đăng ký mua sản phẩm tại Dự án The Vista Văn La. Các khoản tiền này được gửi vào tài khoản ký quỹ do ngân hàng quản lý và phong tỏa.

(ii) Theo các hợp đồng thỏa thuận về việc góp vốn từ năm 2010 cho Dự án The Vista Văn La, 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.

(iii) 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.

(iv) 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.

(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 30 tháng 6 năm 2026, 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 30 tháng 6 năm 2026, Công ty đã nhận trước tiền bồi hoàn với số tiền là 10,9 tỷ VND.

21. VAY

Đơn vị tính: VND

	Số đầu kỳ (Trình bày lại)		*Số phát sinh trong kỳ*		*Số cuối kỳ*	
	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 *(Thuyết minh số 21.1)*	335.880.000.000	335.880.000.000	352.385.196.071	(74.190.000.000)	614.075.196.071	614.075.196.071
Vay đối tượng khác dài hạn đến hạn trả *(Thuyết minh số 21.2)*	314.356.159.854	314.356.159.854	323.047.313.776	(227.813.218.018)	409.590.255.612	409.590.255.612
TỔNG CỘNG	**650.236.159.854**	**650.236.159.854**	**675.432.509.847**	**(302.003.218.018)**	**1.023.665.451.683**	**1.023.665.451.683**
Vay dài hạn						
Vay ngân hàng *(Thuyết minh số 21.1)*	728.462.018.689	728.462.018.689	307.731.833.105	(352.385.196.071)	683.808.655.723	683.808.655.723
Vay đối tượng khác *(Thuyết minh số 21.2)*	1.113.023.133.525	1.113.023.133.525	376.002.684.926	(323.047.313.776)	1.165.978.504.675	1.165.978.504.675
TỔNG CỘNG	**1.841.485.152.214**	**1.841.485.152.214**	**683.734.518.031**	**(675.432.509.847)**	**1.849.787.160.398**	**1.849.787.160.398**

21. VAY (tiếp theo)

21.1 *Các khoản vay ngân hàng dài hạn*

Chi tiết khoản vay dài hạn từ ngân hàng được trình bày như sau:

Bên cho vay	*Số cuối kỳ (VND)*	*Kỳ hạn trả gốc và lãi*	*Lãi suất*	*Tài sản đảm bảo*
Ngân hàng Thương mại Cổ phần Tiên Phong	816.020.784.282	Trả nợ gốc định kỳ 3 tháng một lần, kỳ trả nợ gốc đầu tiên vào ngày 12 tháng 9 năm 2026 và kỳ trả nợ gốc cuối cùng ngày 12 tháng 6 năm 2030. Trả nợ lãi định kỳ 3 tháng một lần, kỳ trả nợ lãi đầu tiên vào ngày 12 tháng 9 năm 2025.	Lãi suất áp dụng trong kỳ là 9,2%/năm.	Quyền tài sản phát sinh từ 15.008 m2 đất thấp tầng có ký hiệu TT59, TT62, TT63, TT64, TT65, TT78, TT79 và TT85 thuộc dự án Nam An Khánh; Toàn bộ nguồn thu từ việc bán 59 căn biệt thự/liền kề tại các Lô đất trên.
Ngân hàng Thương mại Cổ phần Quân Đội	333.856.870.000	Trả nợ gốc định kỳ 3 tháng một lần, kỳ trả nợ gốc đầu tiên vào ngày 25 tháng 12 năm 2024 và kỳ trả nợ gốc cuối cùng ngày 25 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.	Lãi suất áp dụng trong kỳ là 10%/năm.	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.
Ngân hàng Thương mại Cổ phần Việt Á	148.006.197.512	Tối đa 60 tháng kể từ ngày tiếp theo của ngày giải ngân đầu tiên. Thời gian ân hạn gốc là 12 tháng kể từ ngày tiếp theo của giấy nhận nợ.	Lãi suất áp dụng trong kỳ dao động từ 9,6 – 9,8%/năm.	Toàn bộ quyền tài sản phát sinh từ dự án The Vista Văn La.
TỔNG CỘNG	**1.297.883.851.794**			
Trong đó:				
- Nợ dài hạn đến hạn trả	*614.075.196.071*			
- Nợ dài hạn	*683.808.655.723*			

21. VAY (tiếp theo)

21.2 *Các khoản vay đối tượng khác dài hạn*

Chi tiết khoản vay dài hạn từ các đối tượng khác được trình bày như sau:

Đối tác	*Số cuối kỳ (VND)*	*Kỳ hạn trả gốc và lãi*	*Lãi suất*	*Tài sản đảm bảo*
Đối tác doanh nghiệp 1	860.366.000.000	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 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 thanh toán cho đối tác gồm: - Lãi suất áp dụng trong kỳ dao động từ 9,6 – 9,8%/năm; và - Lợi ích góp vốn áp dụng trong kỳ là 0,1%/năm.	Quyền tài sản phát sinh từ các lô đất Hỗn hợp, cao tầng có kí hiệu HH2C với diện tích 49.147m2 theo Quyết định số 2796/QĐ-UBND ngày 17/06/2011 của UBND TP Hà Nội phê duyệt Quy hoạch chi tiết 1/500 Dự án Khu đô thị Nam An Khánh và phần mở rộng khu B.
Đối tác doanh nghiệp 2	675.000.000.000	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. 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 thanh toán cho đối tác gồm: - Lãi suất áp dụng trong kỳ dao động từ 9,6 – 9,8%/năm; và - Lợi ích góp vốn áp dụng trong kỳ là 0,1%/năm.	Quyền tài sản phát sinh từ các lô đất cao tầng có ký hiệu CT1, CT 3, CT4 với diện tích 73.689 m2 theo quyết định số 2796/QĐ-UBND ngày 17/06/2011 của UBND TP Hà Nội phê duyệt quy hoạch chi tiết 1/500 Dự án Khu đô thị Nam An Khánh và phần mở rộng khu B. Quyền tài sản phát sinh từ các lô đất thấp tầng với diện tích 10.170 m2 có ký hiệu TT45 theo quyết định số 2796/QĐ-UBND ngày 17/06/2011 của UBND TP Hà Nội phê duyệt quy hoạch chi tiết 1/500 Dự án Khu đô thị Nam An Khánh và phần mở rộng khu B.

21. VAY (tiếp theo)

21.2 *Các khoản vay đối tượng khác dài hạn* (tiếp theo)

Chi tiết khoản vay dài hạn từ các đối tượng khác được trình bày như sau (tiếp theo):

Đối tác	*Số cuối kỳ (VND)*	*Kỳ hạn trả gốc và lãi*	*Lãi suất*	*Tài sản đảm bảo*
Đối tác doanh nghiệp 3	40.202.760.287	Theo hợp đồng được ký ngày 19 tháng 6 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 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 thanh toán cho đối tác gồm: - Lãi suất áp dụng trong kỳ dao động từ 9,6 – 9,8%/năm; và - Lợi ích góp vốn áp dụng trong kỳ là 0,2%/năm.	Quyền tài sản phát sinh từ các lô đất Hỗn hợp, cao tầng có kí hiệu HH5, CT5, CT6 với diện tích 32.634 m2 theo Quyết định số 2796/QĐ-UBND ngày 17/06/2011 của UBND TP Hà Nội phê duyệt Quy hoạch chi tiết 1/500 Dự án Khu đô thị Nam An Khánh và phần mở rộng khu B. Quyền tài sản phát sinh từ các lô đất Thấp tầng có kí hiệu TT127, TT129, TT131, TT156, TT80, TT81 với diện tích 11.124 m2 theo Quyết định số 2796/QĐ-UBND ngày 17/06/2011 của UBND TP.HN phê duyệt Quy hoạch chi tiết 1/500 Dự án Khu đô thị Nam An Khánh và phần mở rộng khu B.

TỔNG CỘNG	**1.575.568.760.287**
Trong đó:	
- Nợ dài hạn đến hạn trả	*409.590.255.612*
- Nợ dài hạn	*1.165.978.504.675*

22. QUỸ KHEN THƯỞNG, PHÚC LỢI

Đơn vị tính: VND

	Kỳ này	*Kỳ trước*
Số đầu kỳ	92.422.094.594	92.876.354.594
Sử dụng trong kỳ	(324.242.000)	(169.160.000)
Số cuối kỳ	**92.097.852.594**	**92.707.194.594**

23. VỐN CHỦ SỞ HỮU

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

Đơn vị tính: VND

	Vốn thuộc về các cổ đông của công ty mẹ								
	Vốn cổ phần đã phát hành	*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*	*Lợi ích cổ đông không kiểm soát*	*Tổng cộng*
Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2025									
Số đầu kỳ	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	866.237.448.209	15.686.051.654	2.993.877.716.074
- Lợi nhuận trong kỳ	-	-	-	-	-	-	171.119.957.859	329.002.940	171.448.960.799
- Thay đổi tỷ lệ kiểm soát ở công ty con	-	-	-	-	-	-	180.896.656	(2.480.896.656)	(2.300.000.000)
- Thay đổi khác	-	3.749.940.000	7.945.687.650	-	-	-	-	-	11.695.627.650
Số cuối kỳ	1.148.555.400.000	222.767.136.787	(53.216.217.000)	48.750.000.000	749.270.472.555	7.523.041.519	1.037.538.302.724	13.534.157.938	3.174.722.304.523
Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2026									
Số đầu kỳ	2.974.748.280.000	29.654.860.000	-	48.750.000.000	4.431.939.342	7.523.041.519	365.392.069.263	14.850.532.909	3.445.350.713.033
- Lợi nhuận trong kỳ	-	-	-	-	-	-	419.414.743.108	270.464.877	419.685.207.985
- Thay đổi tỷ lệ kiểm soát ở công ty con (*)	-	-	-	-	-	-	(985.721)	(7.428.814.279)	(7.429.800.000)
- Cổ tức chia cho các cổ đông không kiểm soát	-	-	-	-	-	-	-	(600.000.000)	(600.000.000)
- Thay đổi khác	-	-	-	-	-	-	(1.400.274.257)	-	(1.400.274.257)
Số cuối kỳ	2.974.748.280.000	29.654.860.000	-	48.750.000.000	4.431.939.342	7.523.041.519	783.405.542.393	7.092.183.507	3.855.605.846.761

(*) Vào ngày 23 tháng 1 năm 2026, Công ty đã hoàn tất việc nhận chuyển nhượng 435.000 cổ phần, tương ứng với 29% tỷ lệ sở hữu, của Công ty Cổ phần SJ Dịch Vụ, công ty con của Công ty, từ các cổ đông cá nhân với giá phí chuyển nhượng là 7.492.800.000 VND, qua đó, tỷ lệ biểu quyết và tỷ lệ lợi ích của Công ty tại công ty con này tăng thêm 29% lên 60%.

23. VỐN CHỦ SỞ HỮU (tiếp theo)

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

Đơn vị tính: VND

	Số cuối kỳ			*Số đầu kỳ*		
	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	634.510.620.000	634.510.620.000	-	1.073.240.620.000	1.073.240.620.000	-
Các cổ đông khác	2.340.237.660.000	2.340.237.660.000	-	1.901.507.660.000	1.901.507.660.000	-
Thặng dư vốn cổ phần	29.654.860.000	29.654.860.000	-	29.654.860.000	29.654.860.000	-
TỔNG CỘNG	3.004.403.140.000	3.004.403.140.000	-	3.004.403.140.000	3.004.403.140.000	-

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

Đơn vị tính: VND

	Kỳ này	*Kỳ trước*
Vốn đã góp		
Số đầu kỳ	2.974.748.280.000	1.148.555.400.000
Số cuối kỳ	2.974.748.280.000	1.148.555.400.000

23.4 *Cổ phiếu*

	Số lượng	
	Số cuối kỳ	*Số đầu kỳ*
Cổ phiếu đã phát hành	**297.474.828**	**297.474.828**
Cổ phiếu phổ thông đã phát hành và được góp vốn đầy đủ	297.474.828	297.474.828
Cổ phiếu mua lại của chính mình	-	-
Cổ phiếu mua lại của chính mình (cổ phiếu phổ thông)	-	-
Cổ phiếu đang lưu hành	**297.474.828**	**297.474.828**
Cổ phiếu phổ thông	297.474.828	297.474.828

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 2025: 10.000 VND).

24. LỢI ÍCH CỦA CÁC CỔ ĐÔNG KHÔNG KIỂM SOÁT

Đơn vị tính: VND

	Lợi ích của cổ đông không kiểm soát trong các công ty con			*Tổng cộng*
	Công ty Cổ phần SJ Dịch vụ	*Công ty Cổ phần Sudico Hòa Bình*	*Các công ty con khác*	
Số cuối kỳ				
Vốn điều lệ đã góp	3.000.000.000	2.000.000.000	13.372.600.000	18.372.600.000
Thặng dư vốn cổ phần	-	117.249.999	-	117.249.999
Quỹ đầu tư và phát triển	948.132.895	1.265.616.235	113.247.536	2.326.996.666
Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối(lỗ lũy kế)	1.822.237.068	(1.122.213.058)	(14.424.687.168)	(13.724.663.158)
	5.770.369.963	2.260.653.176	(938.839.632)	7.092.183.507
Kỳ này				
Phần lợi nhuận cho giai đoạn 6 tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2026	256.281.535	14.183.342	-	270.464.877
	256.281.535	14.183.342	-	270.464.877

25. DOANH THU

25.1 Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ

Đơn vị tính: VND

	Kỳ này	*Kỳ trước*
Tổng doanh thu	**757.839.138.984**	**343.999.018.105**
Trong đó:		
Doanh thu từ chuyển nhượng bất động sản	*709.462.599.551*	*293.903.371.544*
Doanh thu cung cấp dịch vụ	*34.232.746.669*	*39.468.957.405*
Doanh thu cho thuê bất động sản đầu tư	*14.143.792.764*	*10.626.689.156*
Các khoản giảm trừ doanh thu	-	-
Doanh thu thuần	**757.839.138.984**	**343.999.018.105**
Trong đó:		
Doanh thu thuần từ chuyển nhượng bất động sản	*709.462.599.551*	*293.903.371.544*
Doanh thu thuần cung cấp dịch vụ	*34.232.746.669*	*39.468.957.405*
Doanh thu thuần từ cho thuê bất động sản đầu tư	*14.143.792.764*	*10.626.689.156*
Trong đó:		
Doanh thu đối với bên khác	*757.839.138.984*	*343.999.018.105*

25.2 Doanh thu và chi phí liên quan đến bất động sản đầu tư

Đơn vị tính:VND

	Kỳ này	*Kỳ trước*
Thu nhập cho thuê bất động sản đầu tư	14.143.792.764	10.626.689.156
Chi phí hoạt động kinh doanh trực tiếp của các bất động sản đầu tư tạo thu nhập cho thuê trong năm	(316.656.894)	(316.656.894)
Thu nhập từ kinh doanh bất động sản đầu tư	13.827.135.870	10.310.032.262

26. GIÁ VỐN HÀNG BÁN VÀ DỊCH VỤ CUNG CẤP

Đơn vị tính: VND

	Kỳ này	*Kỳ trước*
Giá vốn của hoạt động chuyển nhượng bất động sản	149.820.380.863	62.022.486.548
Giá vốn hoạt động cung cấp dịch vụ	29.206.446.319	36.043.754.596
Giá vốn của hoạt động cho thuê bất động sản đầu tư	316.656.894	316.656.894
TỔNG CỘNG	**179.343.484.076**	**98.382.898.038**

27. CHI PHÍ QUẢN LÝ DOANH NGHIỆP

Đơn vị tính: VND

	Kỳ này	*Kỳ trước*
Chi phí quản lý doanh nghiệp		
Trích lập dự phòng	13.576.101.808	8.060.021.006
Chi phí nhân công	11.198.099.811	9.722.599.440
Chi phí dịch vụ mua ngoài	3.451.537.157	3.513.930.900
Chi phí khấu hao	1.346.616.705	1.525.196.881
Chi phí khác	2.825.750.320	5.237.154.459
TỔNG CỘNG	**32.398.105.801**	**28.058.902.686**

28. CHI PHÍ KINH DOANH THEO YẾU TỐ

Đơn vị tính: VND

	Kỳ này	*Kỳ trước*
Thay đổi giá trị hàng tồn kho và chi phí kinh doanh dở dang dài hạn	286.062.105.439	166.418.387.675
Chi phí dịch vụ mua ngoài	40.227.982.031	15.191.867.343
Chi phí nhân công	24.577.018.703	21.110.583.869
Trích lập dự phòng	13.576.101.808	8.060.021.006
Chi phí khấu hao và hao mòn	3.999.874.606	3.839.261.879
Chi phí khác bằng tiền	6.380.934.065	11.405.499.624
TỔNG CỘNG	**374.824.019.652**	**226.025.621.396**

29. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP

Thuế suất thu nhập doanh nghiệp ("TNDN") áp dụng cho Công ty 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 giữa niên độ có thể sẽ bị thay đổi theo quyết định cuối cùng của cơ quan thuế.

29. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP (tiếp theo)

29.1 *Chi phí thuế TNDN hiện hành*

Đơn vị tính: VND

	Kỳ này	*Kỳ trước*
Chi phí thuế TNDN hiện hành	100.198.556.224	45.248.883.087
Chi phí/(thu nhập) thuế TNDN hoãn lại	6.850.449.332	(165.248.412)
TỔNG CỘNG	**107.049.005.556**	**45.083.634.675**

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

	Kỳ này	*Kỳ trước*
Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	526.734.213.541	216.532.595.474
Thuế TNDN theo thuế suất 20%	105.346.842.708	43.306.519.095
Các khoản điều chỉnh:		
Chi phí dự phòng không được trừ khi tính thuế	1.855.528.513	1.620.931.739
Tài sản thuế thu nhập hoãn lại trên lỗ thuế chưa được ghi nhận	-	16.545.368
Chi phí không được khấu trừ thuế khác	271.273.622	133.271.193
Điều chỉnh dự phòng đầu tư vào công ty con, công ty liên kết trên báo cáo tài chính hợp nhất	54.612.928	21.398.600
Hoàn nhập dự phòng trong năm đã loại khi tính thuế các năm trước	(301.960.444)	-
Lỗ năm trước chuyển sang	(177.291.771)	(15.031.320)
Chi phí thuế TNDN	**107.049.005.556**	**45.083.634.675**

29.2 *Thuế TNDN hiện hành*

Thuế TNDN hiện hành phải trả được xác định dựa trên thu nhập chịu thuế của kỳ hiện tại. Thu nhập chịu thuế hoặc lỗ thuế của Công ty và các công ty con khác với thu nhập hoặc lỗ được báo cáo trong báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất giữa niên độ 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.

29. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP (tiếp theo)

29.3 *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 kỳ báo cáo và kỳ trước như sau:

Đơn vị tính: VND

	Báo cáo tình hình tài chính hợp nhất giữa niên độ		*Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất giữa niên độ*	
	Số cuối kỳ	*Số đầu kỳ*	*Kỳ này*	*Kỳ trước*
Tài sản thuế thu nhập hoãn lại				
Lãi (thực hiện)/chưa thực hiện từ giao dịch nội bộ	14.653.492.031	14.851.358.155	(197.866.125)	(99.836.033)
Chênh lệch tạm thời liên quan đến dự phòng giảm giá hàng tồn kho và phải thu khó đòi	1.604.248.658	1.604.248.658	-	-
Thuế TNDN tạm nộp	238.427.823	6.891.011.030	(6.652.583.207)	265.084.445
Chi phí khấu hao vượt quy định	1.301.895.698	1.301.895.698	-	-
Khác	265.997.000	265.997.000	-	-
	18.064.061.210	***24.914.510.541***		
(Chi phí)/thu nhập thuế thu nhập hoãn lại			***(6.850.449.332)***	***165.248.412***

29.4 *Tài sản thuế thu nhập hoãn lại chưa được ghi nhận*

Lỗ chuyển sang từ năm trước

Công ty mẹ 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 giữa niên độ, 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 30/06/2026*	*Không được chuyển lỗ*	*Chưa chuyển lỗ tại ngày 30/06/2026*
2021 (*)	2026	113.156.180	(113.156.180)	-	-
2022 (*)	2027	5.074.612.984	(5.074.612.984)	-	-
2023 (*)	2028	8.136.024.066	(232.633.130)	-	7.903.390.936
TỔNG CỘNG		**13.323.793.230**	**(5.420.402.294)**	**-**	**7.903.390.936**

29. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP (tiếp theo)

29.4 *Tài sản thuế thu nhập hoãn lại chưa được ghi nhận* (tiếp theo)

Lỗ chuyển sang từ năm trước (tiếp theo)

(*) Đây là các khoản lỗ tính thuế ước tính của Công ty và các công ty con chưa được cơ quan thuế địa phương quyết toán vào ngày lập báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ này.

Công ty và các công ty con chưa ghi nhận tài sản thuế thu nhập hoãn lại cho phần lỗ lũy kế còn lại nêu trên do Công ty và các công ty con không thể dự tính được chắc chắn lợi nhuận trong tương lai tại thời điểm này.

Chi phí lãi vay vượt ngưỡng quy định

Nhóm Công ty được phép chuyển các khoản chi phí lãi vay vượt ngưỡng quy định chưa được trừ khi tính thuế TNDN cho năm hiện tại ("chi phí lãi vay chưa được trừ") sang năm sau khi xác định tổng chi phí lãi vay được trừ của năm sau. Thời gian chuyển chi phí lãi vay sang năm sau được tính liên tục không quá 5 năm kể từ sau năm phát sinh khoản chi phí lãi vay chưa được trừ đó. Tại ngày kết thúc kỳ kế toán, Nhóm Công ty có các khoản chi phí lãi vay chưa được trừ lũy kế có thể sử dụng trong tương lai 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 30/06/2026*	*Chi phí lãi vay không được trừ không được chuyển*	*Chi phí lãi vay không được trừ chưa chuyển tại ngày 30/06/2026*
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		**199.150.856.520**	**-**	**-**	**199.150.856.520**

(i) Đây là các khoản chi phí lãi vay không được trừ ước tính theo tờ khai thuế của một công ty con chưa được cơ quan thuế địa phương quyết toán vào ngày lập báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ này.

Công ty và các công ty con chưa ghi nhận tài sản thuế thu nhập hoãn lại cho phần chi phí lãi vay không 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.

30. NGHIỆP VỤ VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN

Danh sách các bên liên quan có mối quan hệ kiểm soát với Công ty và các bên liên quan khác với Công ty trong kỳ và tại ngày 30 tháng 6 năm 2026 như sau:

Bên liên quan	*Mối quan hệ*
Ông Nguyễn Việt Cường	Thành viên HĐQT/Phó Tổng Giám đốc
Ông Nguyễn Trần Dũng	Phó Tổng Giám đốc
Ông Nguyễn Công Chính	Phó Tổng Giám đốc

Những giao dịch trọng yếu của Công ty với các bên liên quan trong kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2026 và 30 tháng 6 năm 2025 bao gồm:

Đơn vị tính: VND

Bên liên quan	*Mối quan hệ*	*Nội dung nghiệp vụ*	*Kỳ này*	*Kỳ trước*
Ông Nguyễn Công Chính	Phó Tổng Giám đốc	Tạm ứng	8.049.800.000	2.134.000.000
		Chuyển tiền hỗ trợ lãi suất	-	1.137.264.759
Ông Nguyễn Việt Cường	Phó Tổng Giám đốc	Thu tiền hỗ trợ lãi suất	4.560.237.326	-

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

Số dư các khoản phải thu, phải trả tại thời điểm ngày 30 tháng 6 năm 2026 không cần bảo đảm, không có lãi suất và sẽ được thanh toán bằng tiền. Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2026, 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 2025: 0). Việc đánh giá này được thực hiện cho mỗi kỳ thông qua việc kiểm tra tình hình tài chính của bên liên quan và thị trường mà bên liên quan đó hoạt động.

Tại ngày kết thúc kỳ kế toán giữa niên độ, 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 kỳ*	*Số đầu kỳ*
Phải thu ngắn hạn của khách hàng (Thuyết minh số 6.1)				
Ông Nguyễn Công Chính	Phó Tổng Giám đốc	Phải thu chuyển nhượng bất động sản	3.144.970.900	3.144.970.900
Ông Nguyễn Việt Cường	Thành viên HĐQT/Phó Tổng Giám đốc	Doanh thu chuyển nhượng bất động sản	2.305.356.000	2.305.356.000
			5.450.326.900	**5.450.326.900**

30. NGHIỆP VỤ VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN (tiếp theo)

Tại ngày kết thúc kỳ kế toán giữa niên độ, số dư 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 kỳ*	*Số đầu kỳ*
***Phải thu ngắn hạn khác** (Thuyết minh số 7)*				
Ông Nguyễn Công Chính	Phó Tổng Giám đốc	Tạm ứng	8.049.800.000	-
		Hỗ trợ tài chính	8.939.357.406	8.939.357.406
			16.989.157.406	**8.939.357.406**
***Phải trả ngắn hạn khác** (Thuyết minh số 20)*				
Ông Nguyễn Trần Dũng	Phó Tổng Giám đốc	Phải trả ngắn hạn khác	932.000.000	-
Ông Nguyễn Công Chính	Phó Tổng Giám đốc	Phải trả ngắn hạn khác	195.000.000	-
			1.127.000.000	**-**
***Phải trả dài hạn khác** (Thuyết minh số 20)*				
Ông Nguyễn Trần Dũng	Phó Tổng Giám đốc	Phải trả dài hạn khác	-	932.000.000
Ông Nguyễn Công Chính	Phó Tổng Giám đốc	Phải trả dài hạn khác	-	195.000.000
			-	**1.127.000.000**

30. 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 trong kỳ như sau:

Đơn vị tính: VND

Tên	*Chức vụ*	*Kỳ này*	*Kỳ trước*
Ông Bùi Quang Bách	Chủ tịch HĐQT	60.000.000	60.000.000
Ông Trần Như Trung	Tổng Giám đốc/Thành viên HĐQT	1.241.863.878	460.852.972
Ông Phương Xuân Thụy	Thành viên HĐQT	48.000.000	48.000.000
Bà Đỗ Lê Minh	Thành viên HĐQT	48.000.000	-
Ông Nguyễn Việt Cường	Phó Tổng Giám đốc/Thành viên HĐQT	441.159.224	329.061.752
Thành viên khác		3.053.133.741	1.258.449.716
TỔNG CỘNG		**4.892.156.843**	**2.156.364.440**

Thù lao của Ban kiểm soát trong kỳ như sau:

Đơn vị tính: VND

	Kỳ này	*Kỳ trước*
Thù lao của Ban kiểm soát	108.000.000	108.000.000

31. LÃI TRÊN CỔ PHIẾU

Lãi cơ bản trên cổ phiếu được tính bằng cách chia lợi nhuận hoặc lỗ sau thuế phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông của Công ty cho số lượng bình quân gia quyền của số cổ phiếu phổ thông đang lưu hành trong kỳ.

Lãi suy giảm trên cổ phiếu được tính bằng cách chia lợi nhuận hoặc lỗ sau thuế phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông của Công ty (sau khi đã điều chỉnh cho cổ tức của cổ phiếu ưu đãi có quyền chuyển đổi) cho số lượng bình quân gia quyền của số cổ phiếu phổ thông đang lưu hành trong kỳ và số lượng bình quân gia quyền của cổ phiếu phổ thông sẽ được phát hành trong trường hợp tất cả các cổ phiếu phổ thông tiềm năng có tác động suy giảm đều được chuyển thành cổ phiếu phổ thông.

Công ty sử dụng các thông tin sau để tính lãi cơ bản và lãi suy giảm trên cổ phiếu.

Đơn vị tính: VND

	Kỳ này	*Kỳ trước*
Lợi nhuận sau thuế phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông	419.414.743.108	171.119.957.859
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	**419.414.743.108**	**171.119.957.859**
Bình quân gia quyền của số cổ phiếu phổ thông (không bao gồm cổ phiếu quỹ) để tính lãi cơ bản trên cổ phiếu	297.474.828	296.521.216
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	**297.474.828**	**296.521.216**
Lãi cơ bản trên cổ phiếu	1.410	577
Lãi suy giảm trên cổ phiếu	1.410	577

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 giữa niên độ đến ngày lập báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ này.

32. 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 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 CT 9. 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 30 tháng 6 năm 2026, 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 (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 30 tháng 6 năm 2026, 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 với tổng số tiền là 649,9 tỷ VND (tại ngày 31 tháng 12 năm 2025: 851,9 tỷ VND).

33. GIÁ TRỊ DỰ KIẾN SẼ ĐƯỢC THU HỒI HOẶC PHẢI THANH TOÁN CỦA TÀI SẢN NGẮN HẠN VÀ NỢ PHẢI TRẢ NGẮN HẠN

Đơn vị tính: VND

	Số cuối kỳ		
	Giá trị dự kiến sẽ thu hồi		*Tổng cộng*
	Dưới 12 tháng	*Trên 12 tháng*	
TÀI SẢN NGẮN HẠN	***1.015.750.110.372***	***4.849.999.678.436***	***5.865.749.788.809***
I. Tiền và các khoản tương đương tiền	***24.094.895.203***	-	***24.094.895.203***
II. Đầu tư tài chính ngắn hạn	***6.801.963.983***	-	***6.801.963.983***
1. Chứng khoán kinh doanh – giá trị thuần	4.354.850.000	-	4.354.850.000
2. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn ngắn hạn – giá trị thuần	2.447.113.983	-	2.447.113.983
III. Các khoản phải thu ngắn hạn	***441.308.406.440***	***85.052.806.129***	***526.361.212.569***
1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng – giá trị thuần	187.350.844.664	-	187.350.844.664
2. Trả trước cho người bán ngắn hạn – giá trị thuần	146.406.910.189	-	146.406.910.189
3. Phải thu ngắn hạn khác – giá trị thuần	107.550.651.587	85.052.806.129	192.603.457.716
IV. Hàng tồn kho – giá trị thuần	***220.505.761.042***	***4.748.477.764.783***	***4.968.983.525.826***
V.Tài sản ngắn hạn khác	***323.039.083.704***	***16.469.107.524***	***339.508.191.228***
1. Chi phí chờ phân bổ ngắn hạn	1.753.820.292	16.469.107.524	18.222.927.816
2. Thuế GTGT được khấu trừ	1.746.835.209	-	1.746.835.209
3. Tài sản ngắn hạn khác	319.538.428.203	-	319.538.428.203
NỢ NGẮN HẠN	***2.336.976.161.047***	***72.253.677.682***	***2.411.229.838.729***
1. Phải trả người bán ngắn hạn	122.394.989.303	-	122.394.989.303
2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	16.561.477.097	-	16.561.477.097
3. Phải trả cổ tức, lợi nhuận	601.820.000	-	601.820.000
4. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước ngắn hạn	99.781.831.228	-	99.781.831.228
5. Phải trả người lao động	18.093.812.830	-	18.093.812.830
6. Chi phí phải trả ngắn hạn	401.143.694.116	59.169.433.626	460.313.127.742
7. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	782.344.268	-	782.344.268
8. Phải trả ngắn hạn khác	563.852.887.928	13.084.244.056	576.937.131.984
9. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	1.023.665.451.683	-	1.023.665.451.683
10. Quỹ khen thưởng, phúc lợi	92.097.852.594	-	92.097.852.594

33. GIÁ TRỊ DỰ KIẾN SẼ ĐƯỢC THU HỒI HOẶC PHẢI THANH TOÁN CỦA TÀI SẢN NGẮN HẠN VÀ NỢ PHẢI TRẢ NGẮN HẠN (tiếp theo)

Công ty và các công ty con trình bày giá trị dự kiến sẽ được thu hồi hoặc phải thanh toán của tài sản ngắn hạn và nợ phải trả ngắn hạn trong vòng 12 tháng và trên 12 tháng kể từ ngày kết thúc kỳ kế toán dựa trên các ước tính và giả định về kế hoạch kinh doanh tại các dự án bất động sản của Công ty và các công ty con, bao gồm các giả định về tiến độ hoàn thành các sản phẩm bất động sản để đưa ra thị trường, về khả năng hấp thụ của thị trường đối với các sản phẩm bất động sản của Công ty và các công ty con.

Công ty và các công ty con đưa ra các ước tính và giả định này dựa trên các thông tin thị trường sẵn có tại thời điểm lập báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ. Tuy nhiên, các ước tính, giả định có thể sẽ thay đổi trong tương lai do diễn biến của thị trường, hay do các yếu tố nằm ngoài kiểm soát của Công ty và các công ty con. Do đó, các thông tin được thuyết minh trên báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ của kỳ hiện tại về giá trị dự kiến sẽ được thu hồi hoặc phải thanh toán của tài sản ngắn hạn và nợ phải trả ngắn hạn có thể sẽ khác với thực tế thực hiện trong các kỳ báo cáo tiếp theo.

34. PHÂN LOẠI DỮ LIỆU TƯƠNG ỨNG THEO HƯỚNG DẪN CỦA THÔNG TƯ 99

Một số dữ liệu tương ứng của báo cáo tài chính đã được phân loại lại cho phù hợp với cách trình bày theo hướng dẫn của Thông tư 99 do lần đầu áp dụng *(Thuyết minh số 3.1.1)* trong kỳ hiện tại. Chi tiết như sau:

Đơn vị tính: VND

	Số đầu kỳ (đã được trình bày trước đây)	*Điều chỉnh*	*Số đầu kỳ (Trình bày lại)*
BÁO CÁO TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH HỢP NHẤT			
Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	36.680.439.193	(5.658.941.216)	31.021.497.977
Phải thu ngắn hạn khác	246.817.173.111	(41.058.784)	246.776.114.327
Chi phí chờ phân bổ ngắn hạn	28.886.751.563	(11.253.786.037)	17.632.965.526
Tài sản ngắn hạn khác	-	5.700.000.000	5.700.000.000
Phải trả cổ tức, lợi nhuận	-	2.770.000	2.770.000
Phải trả ngắn hạn khác	420.754.330.980	(314.358.929.854)	106.395.401.126
Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	335.880.000.000	314.356.159.854	650.236.159.854
Phải trả dài hạn khác	1.328.075.507.261	(1.124.276.919.562)	203.798.587.699
Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	728.462.018.689	1.113.023.133.525	1.841.485.152.214
BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ			
Tăng/giảm các khoản phải trả	(15.208.717.886)	1.035.844.039	(14.172.873.847)
Tăng/giảm chi phí chờ phân bổ	(3.409.169.610)	(1.035.844.039)	(4.445.013.649)

35. CÁC SỰ KIỆN PHÁT SINH SAU NGÀY KẾT THÚC KỲ KẾ TOÁN GIỮA NIÊN ĐỘ

Ngày 22 tháng 8 năm 2026, Hội đồng quản trị Công ty đã ban hành Nghị quyết số 138/NQ-SJG-HĐQT thông qua việc triển khai phương án tăng vốn điều lệ và các vấn đề liên quan. Theo đó, Công ty dự kiến phát hành 29.747.483 cổ phiếu để trả cổ tức năm 2025 và chào bán thêm 200.000.000 cổ phiếu cho cổ đông hiện hữu với giá chào bán 10.000 đồng/cổ phiếu. Tại ngày phát hành báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ này, giao dịch phát hành cổ phiếu nêu trên chưa hoàn thành.

Không có sự kiện nào khác phát sinh sau ngày kết thúc kỳ kế toán giữa niên độ yêu cầu phải được điều chỉnh hay trình bày trong báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ của Công ty.

Phê duyệt, ngày 28 tháng 8 năm 2026

NGƯỜI LẬP	KẾ TOÁN TRƯỞNG	NGƯỜI ĐẠI DIỆN THEO PHÁP LUẬT CÔNG TY (Ký, họ tên, chức vụ và đóng dấu) KT. TỔNG GIÁM ĐỐC CÔNG TY PHÓ TỔNG GIÁM ĐỐC TÀI CHÍNH
Nguyễn Thị Quỳnh	Trần Việt Dũng	Nguyễn Hải Ninh

BẢN SAO

Công ty Cổ phần SJ Group

Báo cáo tài chính riêng giữa niên độ

Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2026

Người ký: CÔNG TY CỔ PHẦN SJ GROUP
Email: info@sjgroup.vn
Thời gian ký: 29.08.2026 09:56:38 +07:00

EY

Shape the future with confidence

Công ty Cổ phần SJ Group

MỤC LỤC

	Trang
Thông tin chung	1 - 2
Báo cáo của Ban Tổng Giám đốc	3 - 4
Báo cáo soát xét báo cáo tài chính riêng giữa niên độ	5 - 6
Báo cáo tình hình tài chính riêng giữa niên độ	7 - 10
Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng giữa niên độ	11 - 12
Báo cáo lưu chuyển tiền tệ riêng giữa niên độ	13 - 14
Thuyết minh báo cáo tài chính riêng giữa niên độ	15 - 67

Công ty Cổ phần SJ Group

THÔNG TIN CHUNG

CÔNG TY

Công ty Cổ phần SJ Group ("Công ty") 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 Tài chính 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 16 số 0101399461 cấp ngày 14 tháng 5 năm 2026.

Hoạt động chính trong kỳ 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 CT6, Khu Đô thị mới Nam An Khánh, xã An Khánh, thành phố Hà Nội, Việt Nam.

HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

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

Ông Bùi Quang Bách	Chủ tịch
Ông Trần Như Trung	Thành viên
Ông Nguyễn Việt Cường	Thành viên
Bà Đỗ Lê Minh	Thành viên độc lập
Ông Phương Xuân Thụy	Thành viên độc lập

BAN KIỂM SOÁT

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

Bà Lê Thị Thúy	Trưởng ban
Bà Trần Thị Thanh Huyền	Thành viên
Bà Nguyễn Thu Hiền	Thành viên

BAN KIỂM TOÁN NỘI BỘ

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

Ông Phạm Quốc Thắng	Trưởng ban	bổ nhiệm ngày 20 tháng 4 năm 2026
Bà Phạm Thị Ngân	Trưởng ban	miễn nhiệm ngày 20 tháng 4 năm 2026

BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

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

Ông Trần Như Trung	Tổng Giám đốc	
Ông Nguyễn Việt Cường	Phó Tổng Giám đốc	
Ông Nguyễn Trần Dũng	Phó Tổng Giám đốc	
Ông Nguyễn Công Chính	Phó Tổng Giám đốc	
Ông Trần Oanh	Phó Tổng Giám đốc	
Ông Phạm Văn Nam	Phó Tổng Giám đốc	bổ nhiệm ngày 2 tháng 4 năm 2026
Ông Nguyễn Hải Ninh	Giám đốc Tài chính	

NGƯỜI ĐẠI DIỆN THEO PHÁP LUẬT

Người đại diện theo pháp luật của Công ty trong kỳ và vào ngày lập báo cáo này như sau:

Ông Bùi Quang Bách	Chủ tịch Hội đồng Quản trị
Ông Trần Như Trung	Tổng Giám đốc

Ông Nguyễn Hải Ninh, Giám đốc Tài chính, được Ông Trần Như Trung, Tổng Giám đốc, ủy quyền ký báo cáo tài chính riêng giữa niên độ cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2026 của Công ty theo Giấy Ủy quyền số 155/GUQ-SJG-KT ngày 27 tháng 7 năm 2026.

KIỂM TOÁN VIÊN

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

BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Ban Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần SJ Group ("Công ty"), trình bày báo cáo này và báo cáo tài chính riêng giữa niên độ của Công ty cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2026.

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

Ban Tổng Giám đốc chịu trách nhiệm đảm bảo báo cáo tài chính riêng giữa niên độ cho từng kỳ kế toán phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính riêng giữa niên độ, kết quả hoạt động kinh doanh riêng giữa niên độ và tình hình lưu chuyển tiền tệ riêng giữa niên độ của Công ty trong kỳ. Trong quá trình lập báo cáo tài chính riêng giữa niên độ 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 giữa niên độ; và
- lập báo cáo tài chính riêng giữa niên độ 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 giữa niên độ 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 giữa niên độ kèm theo.

CÔNG BỐ CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Theo ý kiến của Ban Tổng Giám đốc, báo cáo tài chính riêng giữa niên độ kèm theo phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính riêng giữa niên độ của Công ty vào ngày 30 tháng 6 năm 2026, kết quả hoạt động kinh doanh riêng giữa niên độ và tình hình lưu chuyển tiền tệ riêng giữa niên độ cho kỳ kế toán sáu tháng 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 giữa niên độ.

Công ty có các công ty con như được trình bày trong báo cáo tài chính riêng giữa niên độ kèm theo. Công ty đã lập báo cáo tài chính riêng giữa niên độ này 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 giữa niên độ. Ngoài ra, Công ty cũng đã lập báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ của Công ty và các công ty con cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2026 để ngày 28 tháng 8 năm 2026 phù hợp với các quy định hiện hành trên áp dụng cho việc lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ.

BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC (tiếp theo)

CÔNG BỐ CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC (tiếp theo)

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

Thay mặt Ban Tổng Giám đốc:

Ngày 28 tháng 8 năm 2026

GIÁM ĐỐC TÀI CHÍNH

CÔNG TY CỔ PHẦN SJ GROUP

Nguyễn Hải Ninh

CHỨNG THỰC BẢN SAO ĐÚNG VỚI BẢN CHÍNH

Ngày: 28-10-2026

Số chứng thực 5.4.9.2.5 Quyển số: - 01 SCT/BS.

VĂN PHÒNG CÔNG CHỨNG NGUYỄN HUỆ

CÔNG CHỨNG VIÊN

Nguyễn Đức Tuấn

Ernst & Young Vietnam Limited
2 Hai Trieu Street, Sai Gon Ward
Ho Chi Minh City, Vietnam

Tel: +84 28 3824 5252
Email: eyhcmc@vn.ey.com
Website (EN): ey.com/en_vn
Website (VN): ey.com/vi_vn

Shape the future
with confidence

Số tham chiếu: 11448693/69536015/LR

BÁO CÁO SOÁT XÉT BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ

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

Chúng tôi đã soát xét báo cáo tài chính riêng giữa niên độ kèm theo của Công ty Cổ phần SJ Group ("Công ty") được lập ngày 28 tháng 8 năm 2026 và được trình bày từ trang 7 đến trang 67, bao gồm báo cáo tình hình tài chính riêng giữa niên độ tại ngày 30 tháng 6 năm 2026, báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng giữa niên độ, báo cáo lưu chuyển tiền tệ riêng giữa niên độ cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày và bản thuyết minh báo cáo tài chính riêng giữa niên độ đi kèm.

Trách nhiệm của Ban Tổng Giám đốc

Ban Tổng Giám đốc Công ty chịu trách nhiệm lập và trình bày trung thực và hợp lý báo cáo tài chính riêng giữa niên độ 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 giữa niên độ và chịu trách nhiệm về kiểm soát nội bộ mà Ban Tổng Giám đốc xác định là cần thiết để đảm bảo việc lập và trình bày báo cáo tài chính riêng giữa niên độ 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 kết luận về báo cáo tài chính riêng giữa niên độ dựa trên kết quả soát xét của chúng tôi. Chúng tôi đã thực hiện công việc soát xét theo Chuẩn mực Việt Nam về hợp đồng dịch vụ soát xét số 2410 - Soát xét thông tin tài chính giữa niên độ do kiểm toán viên độc lập của đơn vị thực hiện.

Công việc soát xét thông tin tài chính riêng giữa niên độ bao gồm việc thực hiện các cuộc phỏng vấn, chủ yếu là phỏng vấn những người chịu trách nhiệm về các vấn đề tài chính kế toán, và thực hiện thủ tục phân tích và các thủ tục soát xét khác. Một cuộc soát xét về cơ bản có phạm vi hẹp hơn một cuộc kiểm toán được thực hiện theo các chuẩn mực kiểm toán Việt Nam và do vậy không cho phép chúng tôi đạt được sự đảm bảo rằng chúng tôi sẽ nhận biết được tất cả các vấn đề trọng yếu có thể được phát hiện trong một cuộc kiểm toán. Theo đó, chúng tôi không đưa ra ý kiến kiểm toán.

A member firm of Ernst & Young Global Limited

Shape the future
with confidence

Kết luận của Kiểm toán viên

Căn cứ trên kết quả soát xét của chúng tôi, chúng tôi không thấy có vấn đề gì khiến chúng tôi cho rằng báo cáo tài chính riêng giữa niên độ kèm theo không phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu, tình hình tài chính riêng giữa niên độ của Công ty tại ngày 30 tháng 6 năm 2026, và kết quả hoạt động kinh doanh riêng giữa niên độ và tình hình lưu chuyển tiền tệ riêng giữa niên độ của Công ty cho kỳ kế toán sáu tháng 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 giữa niên độ.

Hà Nội, Việt Nam

Ngày 28 tháng 8 năm 2026

Công ty Trách nhiệm Hữu hạn Ernst & Young Việt Nam

CÔNG TY TNHH ERNST & YOUNG VIỆT NAM

Phùng Mạnh Phú
Phó Tổng Giám đốc
Số Giấy CNĐKHN kiểm toán: 2598-2023-004-1

a member firm of Ernst & Young Global Limited

BÁO CÁO TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ
Tại ngày 30 tháng 6 năm 2026

Đơn vị tính: VND

TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	Số cuối kỳ	Số đầu kỳ *(Trình bày lại)*
A. TÀI SẢN NGẮN HẠN	**100**		**5.870.103.112.689**	**4.862.077.289.289**
I. Tiền và các khoản tương đương tiền	***110***	***4***	***18.570.531.358***	***128.014.595.035***
1. Tiền	111		18.560.930.241	117.961.156.227
2. Các khoản tương đương tiền	112		9.601.117	10.053.438.808
II. Đầu tư tài chính ngắn hạn	***120***	***5***	***4.379.850.000***	***6.458.152.882***
1. Chứng khoán kinh doanh	121	5.1	17.817.000.000	17.817.000.000
2. Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh	122	5.1	(13.462.150.000)	(11.423.510.000)
3. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn ngắn hạn	123	5.2	2.574.508.000	2.614.170.882
4. Dự phòng đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn ngắn hạn	124	5.2	(2.549.508.000)	(2.549.508.000)
III. Các khoản phải thu ngắn hạn	***130***		***591.832.789.408***	***515.120.884.159***
1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	6.1	261.465.650.116	205.329.310.787
2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	6.2	142.981.538.469	134.266.130.491
3. Phải thu ngắn hạn khác	135	7	297.789.211.224	278.161.212.963
4. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	136	8	(110.403.610.421)	(102.635.770.082)
IV. Hàng tồn kho	***140***	***9***	***4.922.457.111.744***	***4.194.073.653.311***
1. Hàng tồn kho	141		4.922.457.111.744	4.194.073.653.311
V. Tài sản ngắn hạn khác	***160***		***332.862.830.179***	***18.410.003.902***
1. Chi phí chờ phân bổ ngắn hạn	161	10	18.098.605.772	17.478.165.706
2. Thuế GTGT được khấu trừ	162	18	925.796.204	931.838.196
3. Tài sản ngắn hạn khác	165	11	313.838.428.203	-

BÁO CÁO TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
Tại ngày 30 tháng 6 năm 2026

Đơn vị tính: VND

TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	Số cuối kỳ	Số đầu kỳ *(Trình bày lại)*
B. TÀI SẢN DÀI HẠN	**200**		**3.032.540.242.666**	**3.504.871.853.989**
I. Các khoản phải thu dài hạn	***210***		***212.936.269.542***	***212.936.269.542***
1. Trả trước cho người bán dài hạn	212	6.2	49.982.867.975	49.982.867.975
2. Phải thu dài hạn khác	215	7	162.953.401.567	162.953.401.567
II. Tài sản cố định	***220***		***192.118.846.022***	***212.034.606.950***
1. Tài sản cố định hữu hình	221	12	192.118.846.022	212.034.606.950
Nguyên giá	222		240.968.348.675	308.325.006.874
Giá trị hao mòn lũy kế	223		(48.849.502.653)	(96.290.399.924)
2. Tài sản cố định vô hình	227		-	-
Nguyên giá	228		53.180.000	53.180.000
Giá trị hao mòn lũy kế	229		(53.180.000)	(53.180.000)
III. Bất động sản đầu tư	***240***	***13***	***20.383.143.770***	***3.797.996.882***
1. Nguyên giá	241		84.353.671.209	15.832.845.014
2. Giá trị hao mòn lũy kế	242		(63.970.527.439)	(12.034.848.132)
IV. Tài sản dở dang dài hạn	***250***		***1.672.410.645.970***	***2.141.862.676.270***
1. Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang dài hạn	251	15.1	1.530.808.495.206	2.128.103.132.480
2. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	252	15.2	141.602.150.764	13.759.543.790
V. Đầu tư tài chính dài hạn	***260***		***923.332.209.857***	***915.629.345.213***
1. Đầu tư vào công ty con	261	16.1	963.101.400.000	955.671.600.000
2. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	263	16.2	58.243.068.750	58.243.068.750
3. Dự phòng tổn thất đầu tư vào đơn vị khác dài hạn	264	16	(115.201.146.893)	(115.474.211.537)
4. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn dài hạn	265	5.2	17.188.888.000	17.188.888.000
VI. Tài sản dài hạn khác	***270***		***11.359.127.505***	***18.610.959.132***
1. Chi phí chờ phân bổ dài hạn	271	10	9.818.803.984	10.418.052.404
2. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	272	29.3	1.540.323.521	8.192.906.728
TỔNG CỘNG TÀI SẢN (280 = 100 + 200)	**280**		**8.902.643.355.355**	**8.366.949.143.278**

BÁO CÁO TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
Tại ngày 30 tháng 6 năm 2026

Đơn vị tính: VND

NGUỒN VỐN	Mã số	Thuyết minh	Số cuối kỳ	Số đầu kỳ *(Trình bày lại)*
C. NỢ PHẢI TRẢ	**300**		**5.053.654.882.502**	**4.935.686.273.123**
I. Nợ ngắn hạn	***310***		***2.394.125.195.581***	***2.150.441.235.899***
1. Phải trả người bán ngắn hạn	311	17.1	112.693.477.671	71.642.187.981
2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312	17.2	14.777.169.661	679.532.944.363
3. Phải trả cổ tức, lợi nhuận	313		1.802.000	1.802.000
4. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước ngắn hạn	314	18	99.771.766.597	117.500.199.915
5. Phải trả người lao động	315		9.524.625.374	9.368.369.907
6. Chi phí phải trả ngắn hạn	316	19	452.457.578.779	410.090.683.404
7. Phải trả ngắn hạn khác	320	20	612.451.735.030	142.976.257.689
8. Vay ngắn hạn	321	21	1.023.665.451.683	650.236.159.654
9. Quỹ khen thưởng, phúc lợi	323	22	68.781.588.786	69.092.630.786
II. Nợ dài hạn	***330***		***2.659.529.686.921***	***2.785.245.037.224***
1. Người mua trả tiền trước dài hạn	332	17.2	193.208.327.754	193.208.327.754
2. Chi phí phải trả dài hạn	334	19	3.452.162.560	3.452.162.560
3. Phải trả dài hạn khác	338	20	47.418.693.936	201.593.895.636
4. Vay dài hạn	339	21	2.415.335.815.246	2.386.772.069.096
5. Dự phòng phải trả dài hạn	343		114.487.425	218.582.178

BÁO CÁO TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)

Tại ngày 30 tháng 6 năm 2026

Đơn vị tính: VND

NGUỒN VỐN	Mã số	Thuyết minh	Số cuối kỳ	Số đầu kỳ
D. VỐN CHỦ SỞ HỮU	**400**	**23**	**3.848.988.472.853**	**3.431.262.870.155**
1. Vốn góp của chủ sở hữu	411		2.974.748.280.000	2.974.748.280.000
- *Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết*	*411a*		*2.974.748.280.000*	*2.974.748.280.000*
2. Thặng dư vốn	412		29.654.860.000	29.654.860.000
3. Quỹ đầu tư phát triển	418		1.022.060.851	1.022.060.851
4. Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu	419		7.523.041.519	7.523.041.519
5. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	420		836.040.230.483	418.314.627.785
- *Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối đến cuối kỳ trước*	*420a*		*416.914.353.529*	*62.951.646.454*
- *Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối kỳ này*	*420b*		*419.125.876.954*	*355.362.981.331*
TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN (440 = 300 + 400)	**440**		**8.902.643.355.355**	**8.366.949.143.278**

Phê duyệt, ngày 28 tháng 8 năm 2026

NGƯỜI LẬP	KẾ TOÁN TRƯỞNG	NGƯỜI ĐẠI DIỆN THEO PHÁP LUẬT
		KT. TỔNG GIÁM ĐỐC CÔNG TY
		(Người được ủy quyền)
Nguyễn Thị Quỳnh	Trần Việt Dũng	Nguyễn Hải Ninh

CÔNG TY CỔ PHẦN SJ GROUP

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ
Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2026

Đơn vị tính: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Kỳ này	Kỳ trước
1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01	24.1	726.952.576.341	315.634.395.616
2. Các khoản giảm trừ doanh thu	02	24.1	-	-
3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ (10 = 1 – 2)	10	24.1	726.952.576.341	315.634.395.616
4. Giá vốn hàng bán và dịch vụ cung cấp	11	25	159.728.941.261	74.753.016.561
5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ (20 = 10-11)	20		567.223.635.080	240.881.379.055
6. Doanh thu hoạt động tài chính	22		2.527.632.954	419.490.253
7. Chi phí tài chính *Trong đó: Chi phí đi vay*	23 *24*	26	9.811.958.918 *711.383.562*	444.217.204 *64.560.883*
8. Chi phí bán hàng	25		9.565.225.412	1.200.491.059
9. Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	27	24.068.025.156	24.588.788.022
10. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh {30 = 20 +21 + 22 - (23 + 25 + 26)}	30		526.306.058.548	215.067.373.023
11. Thu nhập khác	31		11.017.405	1.401.826
12. Chi phí khác	32		729.170.111	54.671.486
13. Lỗ khác (40 = 31 - 32)	40		(718.152.706)	(53.269.660)
14. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế (50 = 30 + 40)	50		525.587.905.842	215.014.103.363
15. Chi phí thuế TNDN hiện hành	51	29.1	99.809.445.681	44.967.187.153

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2026

Đơn vị tính: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Kỳ này	Kỳ trước
16. Chi phí/(thu nhập) thuế TNDN hoãn lại	52	29.3	6.652.583.207	(265.084.445)
17. Lợi nhuận sau thuế TNDN (60 = 50 - 51 - 52)	60		419.125.876.954	170.312.000.655

Phê duyệt, ngày 28 tháng 8 năm 2026

NGƯỜI LẬP	KẾ TOÁN TRƯỞNG	NGƯỜI ĐẠI DIỆN THEO PHÁP LUẬT KT.TỔNG GIÁM ĐỐC CÔNG TY (người được ủy quyền)
Nguyễn Thị Quỳnh	Trần Việt Dũng	Nguyễn Hải Ninh

CÔNG TY CỔ PHẦN SJ GROUP

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ
Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2026

Đơn vị tính:VND

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Kỳ này	Kỳ trước *(Trình bày lại)*
I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH				
1. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	**01**		**525.587.905.842**	**215.024.103.363**
2. Điều chỉnh cho các khoản:				
- Khấu hao tài sản cố định ("TSCĐ") hữu hình và bất động sản đầu tư và hao mòn TSCĐ vô hình	02		3.870.491.566	3.695.447.273
- Các khoản dự phòng	03		9.429.320.942	8.429.677.327
- Lỗ/(lãi) từ hoạt động đầu tư, tài chính	05		4.807.367.046	(419.490.253)
- Chi phí đi vay	06		711.383.562	64.560.883
3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động	**08**		**544.406.468.958**	**226.794.298.593**
- Tăng các khoản phải thu	09		(389.243.468.917)	(27.185.009.773)
- Tăng hàng tồn kho	10		(130.464.530.759)	(80.385.137.293)
- Giảm các khoản phải trả	11		(340.353.905.259)	(21.565.662.726)
- Tăng chi phí chờ phân bổ	12		(21.191.646)	(4.423.964.758)
- Chi phí đi vay đã trả	14		(60.762.269.007)	(104.422.151.361)
- Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	15	18	(91.431.085.036)	(88.503.428.452)
- Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh	17		(311.042.000)	(171.255.000)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	**20**		**(468.181.023.666)**	**(99.862.310.770)**
II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ				
1. Tiền chi để mua sắm, xây dựng TSCĐ và các tài sản dài hạn khác	21		(29.324.910.944)	(383.677.610)
2. Tiền thu hồi cho vay, bán lại công cụ nợ của đơn vị khác	24		-	6.000.000.000
3. Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	25		(14.058.800.000)	(17.477.000.000)
4. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27		127.632.954	419.490.253
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	**30**		**(43.256.077.990)**	**(11.441.187.357)**

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2026

Đơn vị tính: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Kỳ này	Kỳ trước
III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH				
1. Tiền thu từ phát hành cổ phiếu, nhận vốn góp của chủ sở hữu	31		-	11.695.627.650
2. Tiền thu từ đi vay	33		715.234.518.031	540.000.000.000
3. Tiền trả nợ gốc vay	34		(313.241.480.052)	(415.433.920.584)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính	**40**		**401.993.037.979**	**136.261.707.066**
Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ (50 = 20+30+40)	**50**		**(109.444.063.677)**	**24.958.208.939**
Tiền và các khoản tương đương tiền đầu kỳ	**60**		**128.014.595.035**	**105.237.632.751**
Tiền và các khoản tương đương tiền cuối kỳ (70 = 50 + 60 + 61)	**70**	**4**	**18.570.531.358**	**130.195.841.690**

Phê duyệt, ngày 28 tháng 8 năm 2026

NGƯỜI LẬP	KẾ TOÁN TRƯỞNG	NGƯỜI ĐẠI DIỆN THEO PHÁP LUẬT KT.TỔNG GIÁM ĐỐC CÔNG TY Người được ủy quyền
Nguyễn Thị Quỳnh	Trần Việt Dũng	Nguyễn Hải Ninh

CÔNG TY CỔ PHẦN SJ GROUP

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ
Tại ngày 30 tháng 6 năm 2026 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

1. ĐẶC ĐIỂM HOẠT ĐỘNG CỦA DOANH NGHIỆP

Công ty Cổ phần SJ Group ("Công ty") 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 Tài chính 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 16 số 0101399461 cấp ngày 14 tháng 5 năm 2026.

Hoạt động chính trong kỳ 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 thông thường 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 thông thường của các hoạt động khác của Công ty là trong vòng 12 tháng.

Công ty có trụ sở chính tại Ô đất CT6, Khu Đô thị mới Nam An Khánh, xã An Khánh, thành phố Hà Nội, Việt Nam.

Số lượng nhân viên của Công ty tại ngày 30 tháng 6 năm 2026 là: 264 người (ngày 31 tháng 12 năm 2025: 157 người).

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. ĐẶC ĐIỂM HOẠT ĐỘNG CỦA DOANH NGHIỆP (tiếp theo)

Cơ cấu tổ chức

Tại ngày 30 tháng 6 năm 2026, Công ty có 4 chi nhánh hạch toán phụ thuộc (tại ngày 31 tháng 12 năm 2025: 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, thành phố Hà Nội
Chi nhánh Quảng Ninh - Công ty Cổ phần SJ Group	Tổ 1 khu 2, Phường 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 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 Từ Liêm, thành phố Hà Nội

Tại ngày 30 tháng 6 năm 2026, Công ty có 7 công ty con (tại ngày 31 tháng 12 năm 2025: 7 công ty con) với thông tin chi tiết như sau :

STT	*Tên công ty*	*Quyền biểu quyết*	*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, phường Hòa Bình, tỉnh Phú Thọ, Việt Nam.	Kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, chủ sử dụng hoặc đi thuê; đầu tư xây dựng kinh doanh nhà ở, đô thị.
2	Công ty TNHH Sudico Thăng Long	99,97%	99,97%	Khu Đô thị mới Nam An Khánh, xã An Khánh, 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	80%	80%	Tầng M3, tòa nhà CT1, khu đô thị Mỹ Đình, phường 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, 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. ĐẶC ĐIỂM HOẠT ĐỘNG CỦA DOANH NGHIỆP (tiếp theo)

Cơ cấu tổ chức (tiếp theo)

STT	*Tên công ty*	*Quyền biểu quyết*	*Tỷ lệ lợi ích*	*Trụ sở chính*	*Hoạt động chính*
5	Công ty Cổ phần Sudico Hòa Bình	98,4%	98,4%	Khu đất Dịch Vụ 1-2, ngõ 323, đường Trần Hưng Đạo, phường Hòa Bình, tỉnh Phú Thọ, Việt Nam.	Kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, chủ sử dụng hoặc đi thuê; đầu tư xây dựng kinh doanh nhà ở, đô thị.
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 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 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 giữa niên độ

Công ty có các công ty con như được trình bày tại Thuyết minh số 1 và Thuyết minh số 16. Công ty đã lập báo cáo tài chính riêng giữa niên độ này 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 giữa niên độ. Ngoài ra, Công ty đã lập báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ của Công ty và các công ty con cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2026 đề ngày 28 tháng 8 năm 2026 phù hợp với các quy định hiện hành trên áp dụng cho việc lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ.

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

2. CƠ SỞ TRÌNH BÀY (tiếp theo)

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

Báo cáo tài chính riêng giữa niên độ của Công ty được trình bày bằng đồng Việt Nam ("VND") tuân thủ và phù hợp với Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và Chuẩn mực kế toán Việt Nam số 27 – Báo cáo tài chính giữa niên độ 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 giữa niên độ 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 giữa niên độ, kết quả hoạt động kinh doanh riêng giữa niên độ và tình hình lưu chuyển tiền tệ riêng giữa niên độ của Công ty theo các nguyên tắc và thông lệ kế toán được chấp nhận rộng rãi ở các nước và lãnh thổ khác ngoài Việt Nam.

2.3 *Hình thức sổ kế toán áp dụng*

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

2.4 *Kỳ báo cáo*

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.

Báo cáo tài chính riêng giữa niên độ này được lập cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2026.

2.5 *Đơn vị tiền tệ trong kế toán*

Báo cáo tài chính riêng giữa niên độ 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 *Thay đổi trong các chính sách kế toán và thuyết minh*

Các chính sách kế toán của Công ty sử dụng để lập báo cáo tài chính riêng giữa niên độ được áp dụng nhất quán với các chính sách đã được sử dụng để lập báo cáo tài chính riêng cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025 và báo cáo tài chính riêng giữa niên độ cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2025, ngoại trừ các thay đổi về chính sách kế toán phát sinh từ việc áp dụng lần đầu Thông tư số 99/2025/TT-BTC như trình bày dưới đây:

Thay đổi chính sách kế toán do áp dụng quy định kế toán mới theo Thông tư số 99/2025/TT- BTC hướng dẫn Chế độ kế toán doanh nghiệp

Vào ngày 27 tháng 10 năm 2025, Bộ Tài chính đã ban hành Thông tư số 99/2025/TT-BTC hướng dẫn Chế độ kế toán doanh nghiệp ("Thông tư 99"), thay thế Thông tư số 200/2014/TT-BTC hướng dẫn Chế độ kế toán doanh nghiệp do Bộ Tài chính ban hành ngày 22 tháng 12 năm 2014 và một số quy định khác có liên quan. Thông tư số 99/2025/TT-BTC có hiệu lực kể từ ngày 1 tháng 1 năm 2026 và áp dụng đối với các doanh nghiệp có năm tài chính bắt đầu từ hoặc sau ngày 1 tháng 1 năm 2026.

Công ty áp dụng các thay đổi về chính sách kế toán theo quy định tại Thông tư 99 và có ảnh hưởng tới Công ty trên cơ sở phi hồi tố do Thông tư 99 không yêu cầu áp dụng hồi tố đối với các thay đổi này. Công ty cũng đã trình bày lại dữ liệu tương ứng của kỳ trước đối với một số chỉ tiêu cho phù hợp với cách trình bày theo Thông tư 99 như được trình bày tại Thuyết minh số 33.

3.2 *Tiền và các khoản tương đương tiền*

Tiền và các khoản tương đương tiền bao gồm tiền mặt tại quỹ, tiền gửi không kỳ hạn, 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, không có nhiều rủi ro trong chuyển đổi thành tiền và không bị hạn chế sử dụng.

3.3 *Hàng tồn kho*

Hàng tồn kho được tính theo giá gốc. Giá gốc hàng tồn kho bao gồm chi phí mua, chi phí chế biến (bao gồm chi phí nguyên vật liệu, chi phí lao động trực tiếp, chi phí liên quan trực tiếp khác, chi phí sản xuất chung có liên quan được phân bổ dựa trên mức độ hoạt động bình thường) để có được hàng tồn kho ở địa điểm và trạng thái hiện tại.

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 hóa bất động sản trong điều kiện kinh doanh bình thường, dựa trên giá thị trường tại ngày kết thúc kỳ kế toán giữa niên độ và trừ chi phí ước tính để hoàn thành và chi phí bán hàng ước tính.

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

3.3 *Hàng tồn kho* (tiếp theo)

Hàng hóa bất động sản

Giá vốn của bất động sản đã bán được ghi nhận trên báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng giữa niên độ theo phương pháp tính thực tế đích danh.

Dự phòng giảm giá hàng tồn kho

Dự phòng giảm giá hàng tồn kho là khoản dự tính trước phần giá trị bị giảm xuống (do giảm giá, hư hỏng, kém phẩm chất, lỗi thời v.v...) thấp hơn giá trị đã ghi sổ kế toán của hàng tồn kho và nhằm bù đắp các khoản thiệt hại thực tế xảy ra do bất động sản được mua hoặc được xây dựng để bán thuộc quyền sở hữu của Công ty bị suy giảm giá trị. Công ty thực hiện trích lập dự phòng giảm giá hàng tồn kho khi có bằng chứng cho thấy giá trị thuần có thể thực hiện được thấp hơn so với giá gốc của hàng tồn kho.

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 giữa niên độ. 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 giữa niên độ.

3.4 *Các khoản phải thu*

Các khoản phải thu được trình bày trên bảng cân đối kế toán riêng giữa niên độ 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 giữa niên độ. Tăng hoặc giảm số dư tài khoản dự phòng được hạch toán vào chi phí quản lý doanh nghiệp trong báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng giữa niên độ. 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 giữa niên độ.

Đối với nợ phải thu quá hạn thanh toán nhưng không có bằng chứng đáng tin cậy về khả năng thu hồi, mức trích lập dự phòng như sau:

Thời gian quá hạn	*Mức trích lập dự phòng (% giá trị khoản phải thu)*
Từ 6 tháng đến dưới 1 năm	30
Từ 1 năm đến dưới 2 năm	50
Từ 2 năm đến dưới 3 năm	70
Từ 3 năm trở lên	100

3.5 *Tài sản cố định hữu hình*

Tài sản cố định hữu hình bao gồm những tài sản có hình thái vật chất do doanh nghiệp nắm giữ để sử dụng cho hoạt động sản xuất, kinh doanh.

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 đến vị trí và trạng thái cần thiết để tài sản đó có khả năng hoạt động theo cách thức dự định của Công ty.

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

3.5 *Tài sản cố định hữu hình* (tiếp theo)

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 giữa niên độ khi phát sinh.

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

3.6 *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 giữa niên độ 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 báo cáo tình hình tài chính kế toán riêng giữa niên độ. 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.

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 3.19 – 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 riêng theo phương pháp đường thẳng trong suốt thời gian cho thuê.

3.7 *Khấu hao*

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

Nhà cửa, vật kiến trúc	5 - 50 năm
Máy móc, thiết bị	3 - 5 năm
Phương tiện vận tải	6 năm
Thiết bị văn phòng	3 - 5 năm
Tài sản khác	3 - 10 năm

Tài sản cố định hữu hình được bắt đầu trích khấu hao ngay khi tài sản bắt đầu có khả năng sử dụng hữu ích.

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

3.8 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. Đối với bất động sản đầu tư nắm giữ chờ tăng giá, Công ty không trích khấu hao mà xác định tổn thất do giảm giá trị.

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

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

Nhà cửa, vật kiến trúc	25 năm

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

Việc chuyển từ bất động sản chủ sở hữu sử dụng hoặc hàng tồn kho thành bất động sản đầu tư chỉ 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.

3.9 Chi phí xây dựng cơ bản dở dang

Chi phí xây dựng cơ bản dở dang thể hiện chi phí mua sắm mới tài sản chưa được lắp đặt xong hoặc chi phí xây dựng cơ bản chưa được hoàn thành. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang được ghi nhận theo giá gốc bao gồm toàn bộ chi phí cần thiết để xây dựng mới hoặc sửa chữa, cải tạo, mở rộng hay trang bị lại kỹ thuật công trình như chi phí xây dựng, chi phí thiết bị, chi phí quản lý dự án, chi phí tư vấn đầu tư xây dựng và chi phí vay đủ điều kiện được vốn hóa.

Chi phí xây dựng cơ bản dở dang sẽ được chuyển sang tài khoản tài sản cố định thích hợp khi các tài sản này được lắp đặt xong hoặc dự án xây dựng được hoàn thành và khấu hao của các tài sản này sẽ được bắt đầu trích khi các tài sản này đã sẵn sàng cho mục đích sử dụng.

Chi phí xây dựng cơ bản dở dang ghi nhận vào chi phí trong kỳ trong trường hợp chi phí xây dựng cơ bản dở dang không đủ điều kiện để ghi nhận là tài sản cố định.

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

3.10 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.

Các chi phí đi vay liên quan trực tiếp đến khoản vay, ngoài lãi vay phải trả, như chi phí thẩm định, kiểm toán, lập hồ sơ vay vốn, chi phí thu xếp khoản vay, được phân bổ dần theo thời hạn của khoản vay theo phương pháp đường thẳng.

3.11 Chi phí chờ phân bổ

Chi phí chờ phân bổ 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.

Chi phí sửa chữa, bảo dưỡng định kỳ tài sản cố định liên quan đến hoạt động kinh doanh trong nhiều kỳ kế toán

Công ty tính và phân bổ chi phí sửa chữa, bảo dưỡng định kỳ TSCĐ liên quan đến nhiều kỳ kế toán căn cứ vào tính chất, mức độ để lựa chọn phương pháp và tiêu thức phân bổ cho phù hợp.

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

Chứng khoán kinh doanh

Chứng khoán kinh doanh được ghi nhận ban đầu theo giá trị hợp lý của các khoản thanh toán tại thời điểm giao dịch phát sinh.

Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác

Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác được ghi nhận theo giá gốc.

Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn

Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn được ghi nhận theo giá gốc.

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

3.12 *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 một phần hoặc toàn bộ giá trị của khoản đầu tư (bao gồm cả các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn, nếu có) bị suy giảm giá trị hoặc không thu hồi được tại 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 giữa niên độ.

3.13 *Các khoản phải trả*

Các khoản phải trả bao gồm khoản nợ phải trả của Công ty cho người bán vật tư, hàng hóa, người cung cấp dịch vụ, người bán TSCĐ và các khoản nợ phải trả cho người nhận thầu xây lắp chính, phụ.

3.14 *Các khoản chi phí phải trả*

Chi phí phải trả bao gồm các khoản phải trả cho hàng hóa, dịch vụ đã nhận được từ người bán hoặc đã cung cấp cho người mua trong kỳ báo cáo nhưng chưa có đủ chứng từ, hồ sơ, tài liệu kế toán, được ghi nhận vào chi phí sản xuất, kinh doanh của kỳ báo cáo.

3.15 *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 giữa niên độ.

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.

3.16 *Các khoản dự phòng*

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, 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 giữa niên độ 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)

3.17 Vốn góp của chủ sở hữu

Cổ phiếu phổ thông

Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết được ghi nhận theo mệnh giá.

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 tương ứng với số cổ phiếu phát hành thành công. Phần chi phí phát hành cổ phiếu không thành công được ghi nhận vào chi phí tài chính.

3.18 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 phê duyệt của các cổ đông 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 báo cáo tình hình tài chính riêng giữa niên độ.

3.19 Ghi nhận doanh thu

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

Doanh thu 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 giữa niên độ đến khi tất cả các điều kiện nêu trên được đáp ứng.

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

3.19 *Ghi nhận doanh thu* (tiếp theo)

Doanh thu cho thuê.

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

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

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

Các khoản giảm trừ doanh thu

Các khoản giảm trừ doanh thu bao gồm chiết khấu thương mại, giảm giá hàng bán và hàng bán bị trả lại.

Các khoản giảm trừ doanh thu phát sinh cùng năm tiêu thụ sản phẩm, hàng hóa, dịch vụ được điều chỉnh giảm doanh thu của năm phát sinh. Trường hợp sản phẩm, hàng hóa, dịch vụ tiêu thụ trong năm nhưng đến năm sau mới phát sinh chiết khấu thương mại, giảm giá hàng bán và hàng bán bị trả lại, Công ty ghi giảm doanh thu ghi nhận trong năm nếu các khoản giảm trừ doanh thu này phát sinh trước thời điểm phát hành báo cáo tài chính.

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

3.20 Giá vốn bất động sản được chuyển nhượng

Giá vốn bất động sản được chuyển nhượng 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..).

3.21 Chi phí bán hàng

Chi phí bán hàng phản ánh các chi phí thực tế phát sinh trong quá trình bán hàng hóa và cung cấp dịch vụ

3.22 Chi phí quản lý doanh nghiệp

Chi phí quản lý doanh nghiệp phản ánh các chi phí thực tế phát sinh trong quá trình quản lý chung của Công ty.

3.23 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 giữa niên độ.

Thuế thu nhập hiện hành được ghi nhận vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng giữa niên độ 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 giữa niên độ 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 giữa niên độ.

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; và
- 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 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)

3.23 *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; và
- Đối với các chênh lệch tạm thời được khấu trừ phát sinh từ các khoản đầu tư vào các công ty con, 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 tính 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 giữa niên độ 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 giữa niên độ 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 giữa niên độ.

Thuế thu nhập hoãn lại được ghi nhận vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng giữa niên độ 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)

3.24 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 được 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 một bộ phận này chịu rủi ro và thu được lợi ích khác biệt so 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.

3.25 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.

3.26 Ước tính kế toán trọng yếu

Việc lập báo cáo tài chính riêng giữa niên độ tuân thủ 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 giữa niên độ yêu cầu Ban Tổng Giám đốc phải có những ước tính và giả định ảnh hưởng đến số liệu về tài sản, nợ phải trả và việc trình bày các khoản nợ và tài sản tiềm tàng tại ngày kết thúc năm tài chính cũng như các số liệu về doanh thu và chi phí trong suốt kỳ kế toán.

Các ước tính và giả định thường xuyên được đánh giá dựa trên kinh nghiệm trong quá khứ và các yếu tố khác, bao gồm các giả định trong tương lai có ảnh hưởng trọng yếu tới báo cáo tài chính riêng giữa niên độ của Công ty và được Ban Tổng Giám đốc đánh giá là hợp lý. Mặc dù các ước tính kế toán được lập bằng tất cả sự hiểu biết của Ban Tổng Giám đốc, số thực tế phát sinh có thể khác với các ước tính, giả định đặt ra.

4. TIỀN VÀ CÁC KHOẢN TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN

Đơn vị tính: VND

	Số cuối kỳ	*Số đầu kỳ*
Các khoản tiền và tương đương tiền doanh nghiệp đang nắm giữ nhưng không bị hạn chế sử dụng		
Tiền mặt	203.231.632	3.187.225.207
Tiền gửi ngân hàng	18.357.698.609	114.773.931.020
- Ngân hàng Thương mại Cổ phần Quân đội – Chi nhánh Mỹ Đình	*6.461.651.201*	*56.691.047.712*
- Ngân hàng Thương mại Cổ phần Tiên Phong – Hội sở chính	*10.216.373.269*	*39.318.325.310*
- Các khoản tiền gửi không kỳ hạn khác	*1.679.674.139*	*18.764.557.998*
Các khoản tương đương tiền (*)	9.601.117	10.053.438.808
- Công ty Cổ phần Chứng khoán Quốc gia	*9.601.117*	*10.053.438.808*
TỔNG CỘNG	**18.570.531.358**	**128.014.595.035**

(*) Bao gồm các khoản tiền gửi bằng VND với kỳ hạn 1 tháng tại Công ty Cổ phần Chứng khoán Quốc gia và hưởng lãi suất 14,4%/năm (ngày 31 tháng 12 năm 2025: 14,4%/năm).

5. ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH NGẮN HẠN

5.1 *Chứng khoán kinh doanh*

Đơn vị tính: VND

	Số cuối kỳ			*Số đầu kỳ*		
	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**	**4.354.850.000**	**(13.462.150.000)**	**17.817.000.000**	**6.393.490.000**	**(11.423.510.000)**
Công ty Cổ phần Đầu tư Nhà Đất Việt	*15.829.000.000*	*3.957.250.000*	*(11.871.750.000)*	*15.829.000.000*	*5.856.730.000*	*(9.972.270.000)*
Công ty Cổ phần Đầu tư PV2	*1.988.000.000*	*397.600.000*	*(1.590.400.000)*	*1.988.000.000*	*536.760.000*	*(1.451.240.000)*
TỔNG CỘNG	**17.817.000.000**	**4.354.850.000**	**(13.462.150.000)**	**17.817.000.000**	**6.393.490.000**	**(11.423.510.000)**

Giá trị hợp lý của các khoản đầu tư này được tính bằng giá đóng cửa trên thị trường chứng khoán tại ngày lập báo cáo tài chính.

5. ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH NGẮN HẠN *(tiếp theo)*

5.2 *Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn*

Đơn vị tính: VND

	Số cuối kỳ	*Số đầu kỳ (Trình bày lại)*
Ngắn hạn		
Phải thu về cho vay với các bên liên quan *(Thuyết minh số 30)*	2.574.508.000	2.574.508.000
Các khoản đầu tư khác	-	39.662.882
TỔNG CỘNG	**2.574.508.000**	**2.614.170.882**
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 30)*	17.188.888.000	17.188.888.000
TỔNG CỘNG	**17.188.888.000**	**17.188.888.000**

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

6.1 *Phải thu ngắn hạn của khách hàng*

Đơn vị tính: VND

	Số cuối kỳ		*Số đầu kỳ*	
	Giá trị ghi sổ	*Giá trị dự phòng (*)*	*Giá trị ghi sổ*	*Giá trị dự phòng*
Phải thu từ các bên khác				
- *Công ty Cổ phần Đầu tư Sài Gòn - Hà Nội*	*85.962.050.350*	*-*	*29.710.674.235*	*-*
- *Công ty Cổ phần SDP*	*32.683.500.972*	*(13.073.400.389)*	*32.683.500.972*	*(9.816.915.972)*
- *Công ty TNHH Xây dựng và Phát triển Dự án Việt Nam*	*20.498.750.000*	*(20.498.750.000)*	*20.498.750.000*	*(20.498.750.000)*
- *Các khoản phải thu các khách hàng khác*	*115.991.592.452*	*(44.196.512.518)*	*116.106.629.238*	*(42.839.135.912)*
Phải thu từ các bên liên quan *(Thuyết minh số 30)*	6.329.756.342	(879.429.442)	6.329.756.342	(879.429.442)
TỔNG CỘNG	**261.465.650.116**	**(78.648.092.349)**	**205.329.310.787**	**(74.034.231.326)**
Trong đó:				
Dự án Khu đô thị mới Nam An Khánh	*229.895.208.715*	*(66.466.819.687)*	*175.177.778.104*	*(64.720.137.495)*
Dự án Khu đô thị Mỹ Đình - Mễ Trì	*19.907.314.945*	*(8.532.700.025)*	*19.907.314.945*	*(5.665.521.194)*
Các dự án và phải thu thương mại khác	*11.663.126.456*	*(3.648.572.637)*	*10.244.217.738*	*(3.648.572.637)*

(*) Chi phí dự phòng tăng chủ yếu do trích lập bổ sung dự phòng cho các khoản phải thu quá hạn theo tuổi nợ tại thời điểm cuối kỳ.

6. PHẢI THU NGẮN HẠN CỦA KHÁCH HÀNG VÀ TRẢ TRƯỚC CHO NGƯỜI BÁN (tiếp theo)

6.1 *Phải thu ngắn hạn của khách hàng* (tiếp theo)

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

Đơn vị tính: VND

	Số cuối kỳ	*Số đầu kỳ*
Số đầu kỳ	74.034.231.326	72.596.062.770
Cộng: Dự phòng trích lập trong kỳ	6.123.663.248	1.438.168.556
Trừ: Sử dụng và hoàn nhập dự phòng trong kỳ	(1.509.802.225)	-
Số cuối kỳ	78.648.092.349	74.034.231.326

6.2 *Trả trước cho người bán*

Đơn vị tính: VND

	Số cuối kỳ	*Số đầu kỳ*
Ngắn hạn		
Trả trước cho các bên khác	140.120.659.078	130.719.709.308
Công ty Cổ phần Xây dựng Số 1	*31.822.953.544*	*39.457.287.372*
Tổng Công ty Cổ phần Xây dựng công trình Viettel	*31.595.173.132*	*35.469.300.797*
Công ty Cổ phần Tập đoàn GDC	*7.255.086.244*	*15.938.394.058*
Các khoản trả trước khác	*69.447.446.158*	*39.854.727.081*
Trả trước cho các bên liên quan *(Thuyết minh số 30)*	2.860.879.411	3.546.421.183
TỔNG CỘNG	**142.981.538.489**	**134.266.130.491**
Dài hạn		
Hội đồng bồi thường Giải phóng mặt bằng Ủy ban nhân dân xã An Khánh (trước đây là 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**
Dự phòng trả trước khó đòi	(3.153.979.316)	-
Trong đó:		
Ngắn hạn	*(3.153.979.316)*	-

Chi tiết tình hình tăng giảm dự phòng trả trước ngắn hạn khó đòi

Đơn vị tính: VND

	Số cuối kỳ	*Số đầu kỳ*
Số đầu kỳ	-	-
Cộng: Dự phòng trích lập trong năm	3.153.979.316	-
Số cuối kỳ	3.153.979.316	-

7. PHẢI THU KHÁC

Đơn vị tính: VND

	Số cuối kỳ		*Số đầu kỳ*	
	Giá trị ghi sổ	*Dự phòng*	*Giá trị ghi sổ*	*Dự phòng*
Ngắn hạn				
Hỗ trợ tài chính (i)	106.186.681.281	-	106.186.681.281	-
Tạm ứng tăng vốn vào công ty con (ii)	95.140.010.653	-	88.511.010.653	-
Tạm ứng nhân viên (iii)	82.464.364.059	(20.656.295.127)	71.204.370.874	(20.656.295.127)
Phải thu khác	*13.998.155.231*	*(7.945.243.629)*	*12.259.150.155*	*(7.945.243.629)*
TỔNG CỘNG	**297.789.211.224**	**(28.601.538.756)**	**278.161.212.963**	**(28.601.538.756)**
Trong đó:				
Phải thu từ các bên liên quan (Thuyết minh số 30)	*116.193.662.579*	-	*99.894.174.040*	-
Phải thu các bên khác	*181.595.548.645*	*(28.601.538.756)*	*178.267.038.923*	*(28.601.538.756)*
Dài hạn				
Đặt cọc nhận chuyển nhượng phần vốn góp (iv)	95.882.801.567	-	95.882.801.567	-
Phải thu về chuyển nhượng cổ phần Công ty Cổ phần Xi măng Hạ Long (v)	67.070.600.000	-	67.070.600.000	-
TỔNG CỘNG	**162.953.401.567**	**-**	**162.953.401.567**	**-**

(i) Đây là khoản hỗ trợ tài chính của Công ty cho một số khách hàng mua bất động sản tại một dự án bất động sản của Công ty để khách hàng hoàn thiện các bất động sản này.

(ii) Đây là số tiền Công ty chuyển cho Công ty Cổ phần Sudico Hòa Bình, một công ty con, nhằm mục đích tăng vốn tại công ty con này. Tại ngày 30 tháng 6 năm 2026, công ty con này vẫn đang trong quá trình hoàn tất các thủ tục tăng vốn này, thời hạn cuối cùng thực hiện tăng vốn đến hết ngày 12 tháng 12 năm 2026 theo Nghị quyết số 16A/NQ-CT-HĐQT của Hội đồng Quản trị công ty con ngày 1 tháng 10 năm 2025.

(iii) Chủ yếu là các khoản tạm ứng cho cán bộ nhân viên của Công ty cho mục đích đền bù, giải phóng mặt bằng, thực hiện việc tìm hiểu dự án và công tác theo mục đích hoạt động của Công ty.

(iv) 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 và phụ lục điều chỉnh hợp đồng ngày 15 tháng 12 năm 2025 nhằm mục đích mua vốn góp của một đối tác doanh nghiệp hoạt động trong lĩnh vực bất động sản. Các bên thỏa thuận việc chuyển nhượng sẽ được thực hiện không muộn hơn ngày 31 tháng 12 năm 2027.

7. PHẢI THU KHÁC (tiếp theo)

(v) Đây là khoản phải thu chuyển nhượng cổ phần Công ty Cổ phần Xi măng Hạ Long của Công ty cho Tổng Công ty Sông Đà theo Hợp đồng số 01/2015/HĐ-CNCP ngày 26 tháng 8 năm 2015. Theo đó Công ty sẽ thu hồi được khoản phải thu này khi Công ty Cổ phần Xi măng Hạ Long thanh toán khoản nợ của Tổng Công ty Sông Đà theo phương án tái cơ cấu Công ty Cổ phần Xi măng Hạ Long. Tại ngày 30 tháng 6 năm 2026, các bên vẫn đang trong quá trình hoàn tất thu hồi khoản công nợ này và Công ty dự kiến việc thu hồi khoản này sẽ trên 12 tháng, theo đó ghi nhận khoản phải thu này là phải thu dài hạn.

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

Đơn vị tính: VND

	Số cuối kỳ	*Số đầu kỳ*
Số đầu kỳ	28.601.538.756	22.059.838.120
Cộng: Dự phòng trích lập trong kỳ	-	6.541.700.636
Số cuối kỳ	28.601.538.756	28.601.538.756

8. NỢ PHẢI THU QUÁ HẠN

Đơn vị tính: VND

	Số cuối kỳ		*Số đầu kỳ*	
	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	19.610.100.583	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	-
Công ty TNHH Kinh doanh và Xuất nhập khẩu Bình Minh	18.951.528.945	10.423.340.920	18.951.528.945	13.290.519.751
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	-
Công ty Cổ phần Tập đoàn Đất Quảng	12.689.317.360	4.594.658.680	12.689.317.360	4.594.658.680
Nợ phải thu các đối tượng khác	47.667.403.743	329.054.498	49.177.205.968	3.483.033.814
TỔNG CỘNG	**147.910.273.102**	**34.957.154.681**	**149.420.075.327**	**44.234.797.245**

9. HÀNG TỒN KHO

Đơn vị tính: VND

	Số cuối kỳ		*Số đầu kỳ*	
	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	4.281.735.822.434	-	4.194.073.653.311	-
Dự án The Vista Văn La	640.721.289.310	-	-	-
TỔNG CỘNG	**4.922.457.111.744**	**-**	**4.194.073.653.311**	**-**

Các hạng mục hàng tồn kho có giá trị ghi sổ khoảng 2.971 tỷ VND đã được sử dụng làm tài sản đảm bảo cho các hợp đồng hợp tác đầu tư và các khoản vay *(Thuyết minh số 21)* tại ngày 30 tháng 6 năm 2026, bao gồm:

(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.

(v) Quyền tài sản phát sinh từ các lô đất thấp tầng với tổng diện tích 15.008 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.

(vi) Toàn bộ quyền tài sản phát sinh từ Dự án The Vista Văn La đã được thế chấp cho khoản vay của Công ty với một ngân hàng thương mại.

10. CHI PHÍ CHỜ PHÂN BỔ

Đơn vị tính: VND

	Số cuối kỳ	*Số đầu kỳ (Trình bày lại)*
Ngắn hạn		
Chi phí hạ tầng lô đất TH1 và TH2 dự án Mỹ Đình – Mễ Trì (i)	16.469.107.524	16.469.107.524
Chi phí khác	1.629.498.248	1.009.058.182
TỔNG CỘNG	**18.098.605.772**	**17.478.165.706**
Dài hạn		
Hỗ trợ tài chính theo hợp đồng hợp tác kinh doanh dịch vụ giáo dục (ii)	9.033.590.499	9.238.899.375
Chi phí sửa chữa lớn	785.213.485	1.179.153.029
TỔNG CỘNG	**9.818.803.984**	**10.418.052.404**

(i) 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.

(ii) 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.

11. TÀI SẢN NGẮN HẠN KHÁC

Đơn vị tính: VND

	Số cuối kỳ	*Số đầu kỳ*
Các khoản tiền và tương đương tiền doanh nghiệp đang nắm giữ nhưng bị hạn chế sử dụng		
Ký quỹ dự án The Vista Văn La (i)	313.838.428.203	-
TỔNG CỘNG	**313.838.428.203**	-

(i) Theo các thỏa thuận ký quỹ đã ký với khách hàng, Công ty tiếp nhận các khoản tiền ký quỹ nhằm ghi nhận và bảo đảm nguyện vọng đăng ký mua sản phẩm tại Dự án The Vista Văn La. Các khoản tiền này được gửi vào tài khoản ký quỹ do ngân hàng quản lý và phong tỏa.

12. 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 kỳ	295.109.036.419	982.516.578	6.952.341.114	3.670.527.453	1.610.585.310	308.325.006.874
- Mua trong kỳ	-	-	396.800.000	500.017.996	267.350.000	1.164.167.996
- Chuyển sang bất động sản đầu tư *(Thuyết minh số 13)*	(68.520.826.195)	-	-	-	-	(68.520.826.195)
Số cuối kỳ	226.588.210.224	982.516.578	7.349.141.114	4.170.545.449	1.877.935.310	240.968.348.675
Trong đó:						
Đã khấu hao hết	*4.127.682.468*	*982.516.578*	*6.952.341.114*	*2.347.325.106*	*945.695.746*	*15.355.561.014*
Giá trị khấu hao lũy kế:						
Số đầu kỳ	84.726.690.119	982.516.578	6.952.341.114	2.643.253.830	985.598.283	96.290.399.924
- Khấu hao trong kỳ	3.787.810.685	-	33.066.672	238.822.145	118.425.640	4.178.125.142
- Chuyển sang bất động sản đầu tư *(Thuyết minh số 13)*	(51.619.022.413)	-	-	-	-	(51.619.022.413)
Số cuối kỳ	36.895.478.391	982.516.578	6.985.407.786	2.882.075.975	1.104.023.923	48.849.502.653
Giá trị còn lại:						
Số đầu kỳ	210.382.346.300	-	-	1.027.273.623	624.987.027	212.034.606.950
Số cuối kỳ	189.692.731.833	-	363.733.328	1.288.469.474	773.911.387	192.118.846.022

12. TÀI SẢN CỐ ĐỊNH HỮU HÌNH (tiếp theo)

Chi tiết nguyên giá của các TSCĐ hữu hình đang hiện hữu có giá trị từ 10% tổng giá trị tài sản cố định hữu hình trở lên:

Đơn vị tính: VND

	Số cuối kỳ	*Số đầu kỳ*
	Nguyên giá	*Nguyên giá*
TSCĐ hữu hình đang hiện hữu		
Trường TH-THCS TH5	191.710.236.000	191.710.236.000
Văn phòng Công ty tầng 15-18 tòa nhà HH3	-	68.520.826.195

13. BẤT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ

Đơn vị tính: VND

	Nhà cửa, vật kiến trúc
Nguyên giá:	
Số đầu kỳ	15.832.845.014
- Kết chuyển từ bất động sản chủ sở hữu sử dụng (*)	68.520.826.195
Số cuối kỳ	84.353.671.209
Giá trị khấu hao lũy kế:	
Số đầu kỳ	12.034.848.132
- Khấu hao trong kỳ	316.656.894
- Kết chuyển từ bất động sản chủ sở hữu sử dụng (*)	51.619.022.413
Số cuối kỳ	63.970.527.439
Giá trị còn lại:	
Số đầu kỳ	3.797.996.882
Số cuối kỳ	20.383.143.770

(*) 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 đang được sử dụng cho mục đích cho thuê hoạt động. 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 30 tháng 6 năm 2026, Công ty đang thực hiện các thủ tục cần thiết để ký kết hợp đồng thuê đất với Sở Nông nghiệp và Môi trường Thành phố Hà Nội.

Chi tiết nguyên giá của các BĐSĐT đang hiện hữu có giá trị từ 10% tổng giá trị bất động sản đầu tư trở lên:

Đơn vị tính: VND

	Số cuối kỳ	*Số đầu kỳ*
	Nguyên giá	*Nguyên giá*
BĐSĐT hữu hình đang hiện hữu		
Văn phòng Công ty tầng 15-18 tòa nhà HH3	68.520.826.195	-
Tầng 1 tòa CT9, Khu đô thị Mỹ Đình – Mễ Trì	5.658.839.316	5.658.839.316
Tầng 1 tòa CT6, Khu đô thị Mỹ Đình – Mễ Trì	3.927.040.188	3.927.040.188
Tầng 1 tòa CT1, Khu đô thị Mỹ Đình – Mễ Trì	3.413.195.094	3.413.195.094
Tầng 1 tòa CT4, Khu đô thị Mỹ Đình – Mễ Trì	2.383.478.656	2.383.478.656

13. BẤT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ (tiếp theo)

Công ty chưa thực hiện xác định giá trị hợp lý cho toàn bộ bất động sản đầu tư tại ngày 30 tháng 6 năm 2026 do chưa thu thập đủ thông tin về thị trường để phục vụ cho mục đích xác định giá trị hợp lý.

14. CHI PHÍ ĐI VAY ĐƯỢC VỐN HÓA

Trong kỳ, Công ty đã vốn hóa các chi phí đi vay với tổng số tiền là 134,4 tỷ VND (cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2025: 147 tỷ VND). Các khoản chi phí đi vay này 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 và dự án The Vista Văn La.

15. TÀI SẢN DỞ DANG DÀI HẠN

15.1 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 kỳ	*Số đầu kỳ*
Dự án Khu đô thị mới Hòa Hải – Đà Nẵng	1.244.399.077.532	1.244.053.310.196
Dự án Khu đô thị Mỹ Đình – Mễ Trì	174.514.961.000	174.514.961.000
Dự án Khu đô thị mới Nam An Khánh mở rộng	111.894.456.674	111.894.456.674
Dự án The Vista Văn La	-	597.640.404.610
TỔNG CỘNG	**1.530.808.495.206**	**2.128.103.132.480**

Số dư tại ngày 30 tháng 6 năm 2026 trình bày chi phí của các dự án 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. Công ty đánh giá chưa thể hoàn thành các dự án này trong một chu kỳ kinh doanh và do đó, trình bày các dự án này là tài sản dở dang dài hạn.

15.2 Chi phí xây dựng cơ bản dở dang

Đơn vị tính: VND

	Giá gốc (đồng thời là giá trị có thể thu hồi)	
	Số cuối kỳ	*Số đầu kỳ*
Dự án Khu sinh thái Sông Đà – Ngọc Vừng	13.844.103.632	13.759.543.790
Cấu phần thương mại cho thuê thuộc Dự án The Vista Văn La	127.758.047.132	-
TỔNG CỘNG	**141.602.150.764**	**13.759.543.790**

16. ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH DÀI HẠN

Đơn vị tính: VND

	Thuyết minh	*Số cuối kỳ*			*Số đầu kỳ*		
		Giá gốc	*Dự phòng*	*Giá trị ghi sổ (i)*	*Giá gốc*	*Dự phòng*	*Giá trị ghi sổ (i)*
Đầu tư vào công ty con	**16.1**	**963.101.400.000**	**(98.889.346.168)**	**864.212.053.832**	**955.671.600.000**	**(99.162.410.812)**	**856.509.189.188**
Công ty TNHH Sudico Thăng Long		499.833.400.000	(56.117.952.509)	443.715.447.491	499.833.400.000	(56.117.952.509)	443.715.447.491
Công ty TNHH Một thành viên SJ Tiến Xuân		350.000.000.000	(15.926.681.450)	334.073.318.550	350.000.000.000	(16.199.746.094)	333.800.253.906
Công ty Cổ phần Sudico Hòa Bình		70.912.300.000	-	70.912.300.000	70.912.300.000	-	70.912.300.000
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		15.079.800.000	-	15.079.800.000	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	(4.468.712.209)	431.187.791	4.899.900.000	(4.468.712.209)	431.187.791
Đầu tư vào đơn vị khác	**16.2**	**58.243.068.750**	**(16.311.800.725)**	**41.931.268.025**	**58.243.068.750**	**(16.311.800.725)**	**41.931.268.025**
TỔNG CỘNG		**1.021.344.468.750**	**(115.201.146.893)**	**906.143.321.857**	**1.013.914.668.750**	**(115.474.211.537)**	**898.440.457.213**

(i) Giá trị hợp lý của các khoản đầu tư này chưa được xác định tại ngày 30 tháng 6 năm 2026 và tại ngày 31 tháng 12 năm 2025 do chưa có đủ các thông tin cần thiết để xác định giá trị hợp lý .

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

Chi tiết tình hình tăng giảm dự phòng đầu tư

Đơn vị tính:VND

	Kỳ này	*Kỳ trước*
Số đầu kỳ	115.474.211.537	114.935.717.838
Cộng: Dự phòng trích lập trong kỳ	-	411.058.598
Trừ: Sử dụng và hoàn nhập dự phòng trong kỳ	(273.064.644)	(189.692.277)
Số cuối kỳ	**115.201.146.893**	**115.157.084.159**

16.1 Đầu tư vào các công ty con

	Số cuối kỳ		*Số đầu kỳ*	
	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 (ii)	80%	80%	51%	51%
Công ty Cổ phần Sudico Miền Trung (iii)	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	98,4%	98,4%	98,4%	98,4%

(i) Tại ngày 30 tháng 6 năm 2026, 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) Vào ngày 23 tháng 1 năm 2026, Công ty đã hoàn thành việc nhận chuyển nhượng 29% tỷ lệ sở hữu trong Công ty Cổ phần SJ Dịch vụ từ các cổ đông cá nhân với giá phí chuyển nhượng là 7.429.800.000 VND, qua đó, nâng tỷ lệ sở hữu của Công ty tại Công ty Cổ phần SJ Dịch Vụ lên 80%.

(iii) 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 từ ngày 30 tháng 9 năm 2012. Hiện tại, công ty con này đang trong quá trình hoàn tất thủ tục giải thể doanh nghiệp.

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

16.2 *Đầu tư vào đơn vị khác*

Đơn vị tính: VND

	Tỷ lệ sở hữu đồng thời là tỷ lệ biểu quyết	*Số cuối kỳ*			*Số đầu kỳ*		
		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 Văn Phong	15,7%	23.493.000.000	(8.650.063.844)	14.842.936.156	23.493.000.000	(8.650.063.844)	14.842.936.156
Công ty Cổ phần Đầu tư Vinare	10,6%	10.000.000.000	(259.755.687)	9.740.244.313	10.000.000.000	(259.755.687)	9.740.244.313
Tổng Công ty Cổ phần Bảo hiểm Toàn Cầu	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%	7.200.000.000	(1.401.981.194)	5.798.018.806	7.200.000.000	(1.401.981.194)	5.798.018.806
Công ty Cổ phần Gạch nhẹ Phúc Sơn	18,87%	6.000.000.000	(6.000.000.000)	-	6.000.000.000	(6.000.000.000)	-
TỔNG CỘNG		**58.243.068.750**	**(16.311.800.725)**	**41.931.268.025**	**58.243.068.750**	**(16.311.800.725)**	**41.931.268.025**

(i) Giá trị hợp lý các khoản đầu tư này chưa xác định được tại ngày 30 tháng 6 năm 2026 và ngày 31 tháng 12 năm 2025 do chưa có đủ các thông tin cần thiết để đánh giá giá trị hợp lý.

17. PHẢI TRẢ NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN VÀ NGƯỜI MUA TRẢ TIỀN TRƯỚC

17.1 *Phải trả người bán ngắn hạn*

Đơn vị tính: VND

	Giá trị (Đồng thời là số có khả năng trả nợ)	
	Số cuối kỳ	*Số đầu kỳ*
Phải trả cho các bên khác	108.166.278.454	66.864.593.623
Công ty Cổ phần SDP	*10.671.917.606*	*10.671.917.606*
Công ty Cổ phần Tập đoàn GDC	*10.200.263.544*	-
Phải trả đối tượng khác	*87.294.097.304*	*56.192.676.017*
Phải trả cho các bên liên quan *(Thuyết minh số 30)*	4.527.199.217	4.777.594.358
TỔNG CỘNG	**112.693.477.671**	**71.642.187.981**

17.2 *Người mua trả tiền trước*

Đơn vị tính: VND

	Số cuối kỳ	*Số đầu kỳ*
Ngắn hạn		
Công ty Cổ phần Đầu tư Sài Gòn – Hà Nội	13.409.534.675	678.653.939.313
Người mua trả tiền trước khác	1.367.634.986	879.005.050
TỔNG CỘNG	**14.777.169.661**	**679.532.944.363**
Dài hạn		
Trả trước tiền thuê dài hạn diện tích thuộc 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**

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

Đơn vị tính: VND

	Số đầu kỳ	*Số tăng trong kỳ*	*Số đã cấn trừ trong kỳ*	*Số cuối kỳ*
Phải thu				
Thuế giá trị gia tăng	931.838.196	23.130.215.393	(23.136.257.385)	925.796.204
TỔNG CỘNG	**931.838.196**	**23.130.215.393**	**(23.136.257.385)**	**925.796.204**

Phải nộp	*Số đầu kỳ*	*Số phải nộp trong kỳ*	*Số đã nộp/khấu trừ trong kỳ*	*Số cuối kỳ*
Thuế giá trị gia tăng	26.186.878.718	24.929.527.070	(52.188.150.306)	928.255.482
Thuế thu nhập doanh nghiệp	87.919.509.983	100.606.012.645	(91.431.085.036)	97.094.437.592
Thuế thu nhập cá nhân	1.279.969.001	2.224.251.005	(1.868.988.696)	1.635.231.310
Thuế, phí khác	113.842.213	-	-	113.842.213
TỔNG CỘNG	**117.500.199.915**	**127.759.790.720**	**(145.488.224.038)**	**99.771.766.597**

19. CHI PHÍ PHẢI TRẢ

Đơn vị tính: VND

	Số cuối kỳ	*Số đầu kỳ*
Ngắn hạn:		
Chi phí phát triển cơ sở hạ tầng và chi phí xây dựng trích trước (i)	269.037.223.629	309.428.404.625
Trích trước phải trả và lãi trả chậm (ii)	59.169.433.626	59.169.433.626
Chi phí lãi vay	118.218.726.929	39.710.758.868
Chi phí hỗ trợ lãi suất	4.555.106.850	719.884.537
Các khoản khác	1.477.087.745	1.062.201.748
TỔNG CỘNG	**452.457.578.779**	**410.090.683.404**
Trong đó:		
Phải trả các bên khác	*438.694.016.109*	*397.800.209.933*
Phải trả bên liên quan (Thuyết minh số 30)	*13.763.562.670*	*12.290.473.471*
Dài hạn:		
Chi phí thuê đất	3.452.162.560	3.452.162.560
TỔNG CỘNG	**3.452.162.560**	**3.452.162.560**

(i) 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.

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

20. PHẢI TRẢ NGẮN HẠN KHÁC

Đơn vị tính: VND

		Số cuối kỳ	*Số đầu kỳ (Trình bày lại)*
Ngắn hạn			
Nhận ký quỹ, ký cược ngắn hạn	(i)	318.838.428.203	-
Tiền góp vốn Dự án The Vista Văn La của khách hàng	(ii)	147.561.892.200	-
Tiền góp vốn Dự án Khu đô thị mới Nam An Khánh của khách hàng	(iii)	38.053.550.233	38.053.550.233
Khen thưởng phải trả công nhân viên từ nguồn quỹ khen thưởng, phúc lợi		32.516.406.544	32.516.406.544
Quỹ bảo trì		26.184.334.401	24.966.270.049
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	(iv)	13.084.244.056	13.084.244.056
Phải trả ngắn hạn khác		16.320.743.457	14.463.650.871
TỔNG CỘNG		**612.451.735.030**	**142.976.257.689**
Trong đó:			
Phải trả ngắn hạn cho các bên liên quan (Thuyết minh số 30)		*46.334.276.409*	*45.207.276.409*
Phải trả ngắn hạn khác		*566.117.458.621*	*97.768.981.280*
Dài hạn			
Tiền góp vốn Dự án The Vista Văn La của khách hàng	(ii)	-	152.241.892.200
Nhận trước tiền bồi hoàn từ Học viện Chính sách và Phát triển	(v)	27.945.880.873	27.945.880.873
Nhận trước tiền bồi hoàn từ Trường THPT Dân lập Marie Curie	(vi)	10.938.966.538	10.938.966.538
Các khoản đặt cọc thuê kí-ốt và đặt cọc mua nhà		8.534.046.525	10.467.156.025
TỔNG CỘNG		**47.418.893.936**	**201.593.895.636**
Trong đó:			
Phải trả dài hạn cho các bên liên quan (Thuyết minh số 30)		*-*	*1.127.000.000*
Phải trả dài hạn khác		*47.418.893.936*	*200.466.895.636*

20. PHẢI TRẢ KHÁC (tiếp theo)

(i) Theo các thỏa thuận ký quỹ đã ký với khách hàng, Công ty tiếp nhận các khoản tiền ký quỹ nhằm ghi nhận và bảo đảm nguyện vọng đăng ký mua sản phẩm tại Dự án The Vista Văn La. Các khoản tiền này được gửi vào tài khoản ký quỹ do ngân hàng quản lý và phong tỏa.

(ii) Theo các hợp đồng thỏa thuận về việc góp vốn từ năm 2010 cho Dự án The Vista Văn La, 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.

(iii) 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.

(iv) 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.

(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 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 30 tháng 6 năm 2026, Công ty đã nhận ứng 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 30 tháng 6 năm 2026, Công ty đã nhận ứng trước tiền bồi hoàn với số tiền là 10,9 tỷ VND.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
Tại ngày 30 tháng 6 năm 2026 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

21. VAY

Đơn vị tính: VND

	Số đầu kỳ (Trình bày lại)		*Số phát sinh trong kỳ*		*Số cuối kỳ*	
	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 *(Thuyết minh số 21.1)*	335.880.000.000	335.880.000.000	352.385.196.071	(74.190.000.000)	614.075.196.071	614.075.196.071
Vay dài hạn đối tượng khác đến hạn trả *(Thuyết minh số 21.2)*	314.356.159.854	314.356.159.854	323.047.313.776	(227.813.218.018)	409.590.255.612	409.590.255.612
TỔNG CỘNG	**650.236.159.854**	**650.236.159.854**	**675.432.509.847**	**(302.003.218.018)**	**1.023.665.451.683**	**1.023.665.451.683**
Vay dài hạn						
Vay ngân hàng *(Thuyết minh số 21.1)*	728.462.018.689	728.462.018.689	307.731.833.105	(352.385.196.071)	683.808.655.723	683.808.655.723
Vay dài hạn đối tượng khác *(Thuyết minh số 21.2)*	1.113.023.133.525	1.113.023.133.525	376.002.684.926	(323.047.313.776)	1.165.978.504.675	1.165.978.504.675
Vay bên liên quan *(Thuyết minh số 30)*	545.286.916.882	545.286.916.882	31.500.000.000	(11.238.262.034)	565.548.654.848	565.548.654.848
TỔNG CỘNG	**2.386.772.069.096**	**2.386.772.069.096**	**715.234.518.031**	**(686.670.771.881)**	**2.415.335.815.246**	**2.415.335.815.246**

21. VAY (tiếp theo)

21.1 *Các khoản vay ngân hàng dài hạn*

Chi tiết khoản vay từ ngân hàng được trình bày như sau:

Bên cho vay	*Số cuối kỳ (VND)*	*Kỳ hạn trả gốc và lãi*	*Lãi suất*	*Tài sản đảm bảo*
Ngân hàng Thương mại Cổ phần Quân Đội	333.856.870.000	Trả nợ gốc định kỳ 3 tháng một lần, kỳ trả nợ gốc đầu tiên vào ngày 25 tháng 12 năm 2024 và kỳ trả nợ gốc cuối cùng ngày 25 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.	Lãi suất áp dụng trong kỳ là 10%/năm.	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.
Ngân hàng Việt Á	148.006.197.512	Tối đa 60 tháng kể từ ngày tiếp theo của ngày giải ngân đầu tiên. Thời gian ân hạn gốc là 12 tháng kể từ ngày tiếp theo của giấy nhận nợ.	Lãi suất áp dụng trong kỳ dao động từ 9,6 – 9,8%/năm.	Toàn bộ quyền tài sản phát sinh từ dự án The Vista Văn La.
Ngân hàng Thương mại Cổ phần Tiên Phong	816.020.784.282	Trả nợ gốc định kỳ 3 tháng một lần, kỳ trả nợ gốc đầu tiên vào ngày 12 tháng 09 năm 2026 và kỳ trả nợ gốc cuối cùng ngày 12 tháng 6 năm 2030. Trả nợ lãi định kỳ 3 tháng một lần, kỳ trả nợ lãi đầu tiên vào ngày 12 tháng 9 năm 2025.	Lãi suất áp dụng trong kỳ là 9,2%/năm.	Quyền tài sản phát sinh từ 15.008 m2 đất thấp tầng có ký hiệu TT59, TT62, TT63, TT64 TT65, TT78, TT79 và TT85 thuộc dự án Nam An Khánh; Toàn bộ nguồn thu từ việc bán 59 căn biệt thự/liền kề tại các Lô đất trên.
TỔNG CỘNG	**1.297.883.851.794**			
Trong đó:				
Vay dài hạn đến hạn trả	*614.075.196.071*			
Vay dài hạn	*683.808.655.723*			

21. VAY (tiếp theo)

21.2 *Các khoản vay đối tượng khác dài hạn*

Chi tiết các khoản vay dưới hình thức các hợp đồng hợp tác kinh doanh với đối tác được trình bày như sau:

Đối tác	*Số cuối kỳ (VND)*	*Kỳ hạn trả gốc và lãi*	*Lãi suất*	*Tài sản đảm bảo*
Đối tác doanh nghiệp 1	860.366.000.000	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 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. Thời gian thanh toán trong 84 tháng, ngày đáo hạn cuối cùng là ngày 12 tháng 6 năm 2031.	Lợi ích của việc góp vốn thanh toán cho đối tác gồm: - Lãi suất áp dụng trong kỳ dao động từ 9,6 – 9,8%/năm; và - Lợi ích góp vốn áp dụng trong kỳ là 0,1%/năm.	Quyền tài sản phát sinh từ các lô đất Hỗn hợp, cao tầng có kí hiệu HH2C với diện tích 49,147m2 theo Quyết định số 2796/QĐ-UBND ngày 17/06/2011 của UBND TP Hà Nội phê duyệt Quy hoạch chi tiết 1/500 Dự án Khu đô thị Nam An Khánh và phần mở rộng khu B.
Đối tác doanh nghiệp 2	675.000.000.000	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. 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. Thời gian thanh toán trong 60 tháng, ngày đáo hạn cuối cùng là ngày 12 tháng 6 năm 2028.	Lợi ích của việc góp vốn thanh toán cho đối tác gồm: - Lãi suất áp dụng trong kỳ dao động từ 9,6 – 9,8%/năm; và - Lợi ích góp vốn áp dụng trong kỳ là 0,1%/năm.	Quyền tài sản phát sinh từ các lô đất cao tầng có ký hiệu CT1, CT 3, CT4 với diện tích 73.689 m2 theo quyết định số 2796/QĐ-UBND ngày 17/06/2011 của UBND TP Hà Nội phê duyệt quy hoạch chi tiết 1/500 Dự án Khu đô thị Nam An Khánh và phần mở rộng khu B. Quyền tài sản phát sinh từ các lô đất thấp tầng với diện tích 10.170 m2 có ký hiệu TT45 theo quyết định số 2796/QĐ-UBND ngày 17/06/2011 của UBND TP Hà Nội phê duyệt quy hoạch chi tiết 1/500 Dự án Khu đô thị Nam An Khánh và phần mở rộng khu B.

21. VAY (tiếp theo)

21.2 *Các khoản vay đối tượng khác dài hạn* (tiếp theo)

Chi tiết khoản vay dài hạn từ các đối tượng khác được trình bày như sau (tiếp theo):

Đối tác	*Số cuối kỳ (VND)*	*Kỳ hạn trả gốc và lãi*	*Lãi suất*	*Tài sản đảm bảo*
Đối tác doanh nghiệp 3	40.202.760.287	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 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. Thời gian thanh toán trong 60 tháng, ngày đáo hạn cuối cùng là ngày 5 tháng 9 năm 2029.	Lợi ích của việc góp vốn thanh toán cho đối tác gồm: - Lãi suất áp dụng trong kỳ dao động từ 9,6 – 9,8%/năm - Lợi ích góp vốn áp dụng trong kỳ là 0,2%/năm.	Quyền tài sản phát sinh từ các lô đất Hỗn hợp, cao tầng có kí hiệu HH5, CT5, CT6 với diện tích 32,634 m2 theo Quyết định số 2796/QĐ-UBND ngày 17/06/2011 của UBND TP Hà Nội phê duyệt Quy hoạch chi tiết 1/500 Dự án Khu đô thị Nam An Khánh và phần mở rộng khu B. Quyền tài sản phát sinh từ các lô đất Thấp tầng có kí kiêu TT127, TT129, TT131, TT156, TT80, TT81 với diện tích 11.124 m2 theo Quyết định số 2796/QĐ-UBND ngày 17/06/2011 của UBND TP.HN phê duyệt Quy hoạch chi tiết 1/500 Dự án Khu đô thị Nam An Khánh và phần mở rộng khu B.

TỔNG CỘNG	**1.575.568.760.287**
Trong đó:	
- Nợ dài hạn đến hạn trả	*409.590.255.612*
- Nợ dài hạn	*1.165.978.504.675*

22. QUỸ KHEN THƯỞNG, PHÚC LỢI

Đơn vị tính: VND

	Kỳ này	*Kỳ trước*
Số đầu kỳ	69.092.630.786	69.389.630.786
Sử dụng trong kỳ	(311.042.000)	(134.400.000)
Số cuối kỳ	**68.781.588.786**	**69.255.230.786**

23. VỐN CHỦ SỞ HỮU

23.1 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 mua lại của chính mình*	*Quỹ đầu tư phát triển*	*Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu*	*Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối*	*Tổng cộng*
Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2025							
Số đầu kỳ	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
- Lợi nhuận thuần trong kỳ	-	-	-	-	-	170.312.000.655	170.312.000.655
- Thay đổi khác	-	3.749.940.000	7.945.687.650	-	-	-	11.695.627.650
Số cuối kỳ	1.148.555.400.000	222.549.386.787	(53.216.217.000)	745.860.594.064	7.523.041.519	1.095.828.757.109	3.167.100.962.479
Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2026							
Số đầu kỳ	2.974.748.280.000	29.654.860.000	-	1.022.060.851	7.523.041.519	418.314.627.785	3.431.262.870.155
- Lợi nhuận thuần trong kỳ	-	-	-	-	-	419.125.876.954	419.125.876.954
- Thay đổi khác	-	-	-	-	-	(1.400.274.256)	(1.400.274.256)
Số cuối kỳ	2.974.748.280.000	29.654.860.000	-	1.022.060.851	7.523.041.519	836.040.230.483	3.848.988.472.853

23. VỐN CHỦ SỞ HỮU (tiếp theo)

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

Đơn vị tính: VND

	Số cuối kỳ			*Số đầu kỳ*		
	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	634.510.620.000	634.510.620.000	-	1.073.240.620.000	1.073.240.620.000	-
Các cổ đông khác	2.340.237.660.000	2.340.237.660.000	-	1.901.507.660.000	1.901.507.660.000	-
Thặng dư vốn cổ phần	29.654.860.000	29.654.860.000	-	29.654.860.000	29.654.860.000	-
TỔNG CỘNG	3.004.403.140.000	3.004.403.140.000	-	3.004.403.140.000	3.004.403.140.000	-

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

Đơn vị tính: VND

	Kỳ này	*Kỳ trước*
Vốn đã góp		
Số đầu kỳ	2.974.748.280.000	1.148.555.400.000
Số cuối kỳ	2.974.748.280.000	1.148.555.400.000

23.4 *Cổ phiếu*

	Số lượng	
	Số cuối kỳ	*Số đầu kỳ*
Cổ phiếu đã phát hành	**297.474.828**	**297.474.828**
Cổ phiếu phổ thông đã phát hành và được góp vốn đầy đủ	297.474.828	297.474.828
Cổ phiếu được mua lại (cổ phiếu mua lại của chính mình)	-	-
Cổ phiếu phổ thông	-	-
Cổ phiếu đang lưu hành	**297.474.828**	**297.474.828**
Cổ phiếu phổ thông	297.474.828	297.474.828

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 2025: 10.000 VND/cổ phiếu)

24. DOANH THU

24.1 *Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ*

Đơn vị tính: VND

	Kỳ này	*Kỳ trước*
Tổng doanh thu	**726.952.576.341**	**315.634.395.616**
Trong đó:		
Doanh thu từ chuyển nhượng bất động sản	*699.757.274.842*	*293.903.371.544*
Doanh thu cung cấp dịch vụ	*13.051.508.735*	*11.104.334.916*
Doanh thu cho thuê bất động sản đầu tư	*14.143.792.764*	*10.626.689.156*
Các khoản giảm trừ doanh thu	-	-
Doanh thu thuần	**726.952.576.341**	**315.634.395.616**
Trong đó:		
Doanh thu thuần từ chuyển nhượng bất động sản	*699.757.274.842*	*293.903.371.544*
Doanh thu thuần từ cung cấp dịch vụ	*13.051.508.735*	*11.104.334.916*
Doanh thu thuần từ cho thuê bất động sản đầu tư	*14.143.792.764*	*10.626.689.156*
Trong đó:		
Doanh thu đối với các bên liên quan (Thuyết minh số 30)	*1.104.803.052*	-
Doanh thu đối với bên khác	*725.847.773.289*	*315.634.395.616*

24.2 *Doanh thu và chi phí liên quan đến bất động sản đầu tư*

Đơn vị tính: VND

	Kỳ này	*Kỳ trước*
Thu nhập cho thuê bất động sản đầu tư	14.143.792.764	10.626.689.156
Chi phí hoạt động kinh doanh trực tiếp của các bất động sản đầu tư tạo thu nhập cho thuê trong năm	(316.656.894)	(316.656.894)
Thu nhập từ kinh doanh bất động sản đầu tư	13.827.135.870	10.310.032.262

25. GIÁ VỐN HÀNG BÁN VÀ DỊCH VỤ CUNG CẤP

Đơn vị tính: VND

	Kỳ này	*Kỳ trước*
Giá vốn của hoạt động chuyển nhượng bất động sản	147.133.141.801	62.521.666.712
Giá vốn của hoạt động cung cấp dịch vụ	12.279.142.566	11.914.692.955
Giá vốn cho thuê bất động sản đầu tư	316.656.894	316.656.894
TỔNG CỘNG	**159.728.941.261**	**74.753.016.561**

29. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP (tiếp theo)

29.1 *Chi phí thuế TNDN hiện hành*

Đơn vị tính: VND

	Kỳ này	*Kỳ trước*
Chi phí thuế TNDN hiện hành	99.809.445.681	44.967.187.153
Chi phí/(thu nhập) thuế TNDN hoãn lại	6.652.583.207	(265.084.445)
TỔNG CỘNG	**106.462.028.888**	**44.702.102.708**

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

Đơn vị tính: VND

	Kỳ này	*Kỳ trước*
Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	525.587.905.842	215.014.103.363
Thuế TNDN theo thuế suất 20%	105.117.581.168	43.002.820.673
Các khoản điều chỉnh:		
Cổ tức được chia	(480.000.000)	-
Chi phí phạt	145.831.891	-
Chi phí dự phòng loại ra khi tính thuế	1.855.528.513	1.612.004.201
Chi phí dự phòng hoàn nhập trong năm đã loại khi tính thuế năm trước	(301.960.444)	-
Chi phí không được khấu trừ thuế khác	125.047.760	87.277.834
Chi phí thuế TNDN	**106.462.028.888**	**44.702.102.708**

29.2 *Thuế TNDN hiện hành*

Thuế TNDN hiện hành phải trả được xác định dựa trên thu nhập chịu thuế của kỳ hiện tại. Thu nhập chịu thuế của Công ty khác với thu nhập được báo cáo trong báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng giữa niên độ 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 kỳ 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 giữa niên độ.

29. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP (tiếp theo)

29.3 *Thuế thu nhập hoãn lại*

Công ty đã ghi nhận một số khoản tài sản thuế thu nhập hoãn lại với các biến động trong kỳ báo cáo và kỳ trước như sau:

Đơn vị tính: VND

	Bảng cân đối kế toán riêng giữa niên độ		*Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng giữa niên độ*	
	Số cuối kỳ	*Số đầu kỳ*	*Kỳ này*	*Kỳ trước*
Tài sản thuế TNDN hoãn lại				
Thuế TNDN tạm nộp	238.427.823	6.891.011.030	(6.652.583.206)	265.084.445
Chi phí khấu hao vượt quy định	1.301.895.698	1.301.895.698	-	-
	1.540.323.521	***8.192.906.728***		
Thu nhập/(chi phí) thuế thu nhập hoãn lại				
			(6.652.583.206)	***265.084.445***

30. NGHIỆP VỤ VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN

Danh sách các bên liên quan có quan hệ kiểm soát với Công ty và các bên liên quan khác của Công ty trong kỳ và tại ngày 30 tháng 6 năm 2026 như sau:

Bên liên quan	*Mối quan hệ*
Công ty TNHH Một thành viên SJ Tiền Xuân ("Công ty SJ Tiền Xuân")	Công ty con
Công ty TNHH Sudico Thăng Long ("Công ty Sudico Thăng Long")	Công ty con
Công ty Cổ phần SJ Dịch vụ ("Công ty SJ Dịch vụ")	Công ty con
Công ty Cổ phần Sudico Miền Trung ("Công ty Sudico Miền Trung")	Công ty con
Công ty Cổ phần Sudico Hòa Bình ("Công ty 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 Tư vấn Sudico")	Công ty con
Ông Nguyễn Việt Cường	Thành viên HĐQT/Phó Tổng Giám đốc
Ông Nguyễn Trần Dũng	Phó Tổng Giám đốc
Ông Nguyễn Công Chính	Phó Tổng Giám đốc

30. NGHIỆP VỤ VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN (tiếp theo)

Những giao dịch trọng yếu của Công ty với các bên liên quan cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2026 và 30 tháng 6 năm 2025 bao gồm:

Đơn vị tính: VND

Bên liên quan	*Mối quan hệ*	*Nội dung nghiệp vụ*	*Kỳ này*	*Kỳ trước*
Công ty SJ Dịch vụ	Công ty con	Thu hộ tiền thuê mặt bằng, phí dịch vụ	5.143.232.919	5.149.576.586
		Phí quản lý Khu đô thị Mỹ Đình – Mễ Trì	7.196.745.720	7.233.921.244
		Doanh thu cho thuê Ki-ốt	1.104.803.052	954.748.096
		Đi vay	31.500.000.000	-
		Cổ tức được chia	2.400.000.000	-
Công ty SJ Tiến Xuân	Công ty con	Thanh toán vốn góp hợp tác kinh doanh, hợp tác đầu tư và lãi vay	10.039.950.500	9.943.432.256
		Chi phí cho dịch vụ cây xanh	1.983.358.323	2.314.399.487
Công ty Cổ phần Sudico Hòa Bình	Công ty con	Tăng giá trị đầu tư	-	2.300.000.000
		Ứng tiền góp vốn vào công ty con	6.629.000.000	15.177.000.000
Ông Nguyễn Công Chính	Phó Tổng Giám đốc	Tạm ứng	8.049.800.000	2.134.000.000
		Chuyển tiền hỗ trợ lãi suất	-	1.137.264.759
Ông Nguyễn Việt Cường	Thành viên HĐQT/Phó Tổng Giám đốc	Thu hồi tiền hỗ trợ lãi suất	4.560.237.326	-

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

Các nghiệp vụ bán hàng/mua hàng, sử dụng dịch vụ, hợp tác kinh doanh, cho vay với các bên liên quan trên cơ sở thỏa thuận theo hợp đồng.

Ngoại trừ khoản nhận vốn góp hợp tác kinh doanh từ một công ty con của Công ty là có tài sản đảm bảo và có lãi suất, số dư các khoản phải thu, phải trả tại thời điểm ngày 30 tháng 6 năm 2026 không cần bảo đảm, không có lãi suất và sẽ được thanh toán bằng tiền. Tại ngày 30 tháng 6 năm 2026, Công ty đã trích lập 3,7 tỷ VND cho các khoản phải thu từ các bên liên quan (tại ngày 31 tháng 12 năm 2025: 3,7 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.

30. NGHIỆP VỤ VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN (tiếp theo)

Vào ngày kết thúc kỳ kế toán giữa niên độ, 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 kỳ*	*Số đầu kỳ*
***Phải thu ngắn hạn của khách hàng** (Thuyết minh số 6.1)*				
Ông Nguyễn Công Chính	Phó Tổng Giám đốc	Phải thu chuyển nhượng bất động sản	3.144.970.900	3.144.970.900
Ông Nguyễn Việt Cường	Thành viên HĐQT/Phó Tổng Giám đốc	Phải thu chuyển nhượng bất động sản	2.305.356.000	2.305.356.000
Công ty Tư vấn Sudico	Công ty con	Cho thuê ki-ốt	879.429.442	879.429.442
			6.329.756.342	**6.329.756.342**
***Trả trước cho người bán ngắn hạn** (Thuyết minh số 6.2)*				
Công ty Sudico Thăng Long	Công ty con	Trả trước phí dịch vụ	1.405.136.909	1.405.136.909
Công ty SJ Tiến Xuân	Công ty con	Trả trước phí dịch vụ	1.007.569.000	1.449.351.200
Công ty Tư vấn Sudico	Công ty con	Trả trước phí tư vấn	448.173.502	691.933.074
			2.860.879.411	**3.546.421.183**

30. NGHIỆP VỤ VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN (tiếp theo)

Vào ngày kết thúc kỳ kế toán giữa niên độ, 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 kỳ*	*Số đầu kỳ*
***Phải thu ngắn hạn khác** (Thuyết minh số 7)*				
Công ty Sudico Hòa Bình	Công ty con	Tăng vốn vào công ty con	95.140.010.653	86.511.010.653
Ông Nguyễn Công Chính	Phó Tổng Giám đốc	Hỗ trợ tài chính	8.939.357.406	8.939.357.406
		Tạm ứng	8.049.800.000	-
Công ty SJ Dịch vụ	Công ty con	Phải thu về cổ tức	2.400.000.000	-
		Phải thu khác	1.664.494.520	2.376.783.881
Công ty SJ Tiến Xuân	Công ty con	Tạm ứng chi phí hoạt động	-	67.022.100
			116.193.662.579	**99.894.174.040**
***Phải thu về cho vay ngắn hạn** (Thuyết minh số 5.2)*				
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 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 5.2)*				
Công ty 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**

30. NGHIỆP VỤ VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN (tiếp theo)

Vào ngày kết thúc kỳ kế toán giữa niên độ, 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 kỳ*	*Số đầu kỳ*
***Phải trả người bán ngắn hạn** (Thuyết minh số 17.1)*				
Công ty SJ Tiến Xuân	Công ty con	Phí dịch vụ	3.252.334.040	2.622.903.662
Công ty Tư vấn Sudico	Công ty con	Phí dịch vụ	697.309.663	1.252.302.173
Công ty Sudico Thăng Long	Công ty con	Phí dịch vụ	577.555.314	577.555.314
Công ty SJ Dịch vụ	Công ty con	Phí dịch vụ	-	324.833.209
			4.527.199.217	**4.777.594.358**
***Chi phí phải trả ngắn hạn** (Thuyết minh số 19)*				
Công ty SJ Tiến Xuân	Công ty con	Chi phí lãi vay phải trả	12.290.473.471	12.290.473.471
Công ty SJ Dịch vụ	Công ty con	Chi phí quản lý vận hành	761.705.637	-
		Chi phí lãi vay	711.383.562	-
			13.763.562.670	**12.290.473.471**
***Phải trả ngắn hạn khác** (Thuyết minh số 20)*				
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 SJ Tiến Xuân	Công ty con	Quỹ khen thưởng, phúc lợi	5.642.440.078	5.642.440.078
Công ty Sudico Hòa Bình	Công ty con	Qũy khen thưởng, phúc lợi	2.874.500.000	2.874.500.000
Công ty Sudico Miền Trung	Công ty con	Quỹ khen thưởng, phúc lợi	508.800.000	508.800.000
Nguyễn Trần Dũng	Phó Tổng Giám đốc	Phải trả ngắn hạn khác	932.000.000	-
Nguyễn Công Chính	Phó Tổng Giám đốc	Phải trả ngắn hạn khác	195.000.000	-
			46.334.276.409	**45.207.276.409**

30. NGHIỆP VỤ VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN (tiếp theo)

Vào ngày kết thúc kỳ kế toán giữa niên độ, 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 kỳ*	*Số đầu kỳ*
Phải trả dài hạn khác (Thuyết minh số 20)				
Nguyễn Trần Dũng	Phó Tổng Giám đốc	Phải trả dài hạn khác	-	932.000.000
Nguyễn Công Chính	Phó Tổng Giám đốc	Phải trả dài hạn khác	-	195.000.000
			-	**1.127.000.000**
Vay dài hạn (Thuyết minh số 21)				
Công ty Sudico Thăng Long	Công ty con	Vay dài hạn	382.893.009.942	382.893.009.942
Công ty TNHH Một thành viên SJ Tiến Xuân	Công ty con	Vay dài hạn	151.155.644.906	162.393.906.940
Công ty SJ Dịch vụ	Công ty con	Vay dài hạn	31.500.000.000	-
			565.548.654.848	**545.286.916.882**

Thu nhập của các thành viên của Hội đồng Quản trị và Ban Tổng Giám đốc:

Đơn vị tính: VND

Tên	*Chức vụ*	*Kỳ này*	*Kỳ trước*
Ông Bùi Quang Bách	Chủ tịch HĐQT	60.000.000	60.000.000
Ông Trần Như Trung	Tổng Giám đốc/Thành viên HĐQT	1.241.863.878	460.852.972
Ông Phương Xuân Thụy	Thành viên HĐQT	48.000.000	48.000.000
Bà Đỗ Lê Minh	Thành viên HĐQT	48.000.000	-
Ông Nguyễn Việt Cường	Phó Tổng Giám đốc/Thành viên HĐQT	441.159.224	329.061.752
Thành viên khác		3.053.133.741	1.258.449.716
TỔNG CỘNG		**4.892.156.843**	**2.156.364.440**

Thù lao của thành viên Ban kiểm soát:

Đơn vị tính: VND

	Kỳ này	*Kỳ trước*
Thù lao của Ban kiểm soát	108.000.000	108.000.000

31. 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 30 tháng 6 năm 2026, 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 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 giữa niên độ, các khoản tiền thuê tối thiểu trong tương lai theo hợp đồng thuê hoạt động được trình bày như sau:

31. CÁC CAM KẾT VÀ CÁC KHOẢN NỢ TIỀM TÀNG (tiếp theo)

Cam kết cho thuê hoạt động (tiếp theo)

Đơn vị tính: VND

	Số cuối kỳ	*Số đầu kỳ*
Đến 1 năm	31.808.585.040	22.138.316.340
Từ 1 đến 5 năm	76.944.938.290	54.016.163.950
TỔNG CỘNG	**108.753.523.330**	**76.154.480.290**

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 kỳ	*Số đầu kỳ*
Đến 1 năm	3.888.000.000	3.888.000.000
Từ 1 đến 5 năm	5.508.000.000	7.452.000.000
TỔNG CỘNG	**9.396.000.000**	**11.340.000.000**

Cam kết đầu tư xây dựng cơ bản

Tại ngày kết thúc kỳ kế toán giữa niên độ, Công ty có các hợp đồng liên quan đến việc xây dựng phát triển các dự án đầu tư bất động sản với số tiền khoảng 640,3 tỷ VND (ngày 31 tháng 12 năm 2025: 888,9 tỷ VND).

SAO Y BẢN CHÍNH
Ngày 27 tháng 7 năm 2026

CÔNG TY CỔ PHẦN SJ GROUP

Số: 165/GUQ-SJG-KT

CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập - Tự do - Hạnh phúc

Hà Nội, ngày 27 tháng 7 năm 2026

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 (SJ GROUP);*
- *Căn cứ Nghị quyết số 118/NQ-SJG-HĐQT ngày 21/7/2026 của Hội đồng quản trị Công ty về việc phê duyệt đơn vị thực hiện soát xét BCTC bán niên và kiểm toán BCTC năm 2026 của Công ty;*

Người uỷ quyền: **Ông Trần Như Trung**

Chức vụ: Tổng giám đốc Công ty Cổ phần SJ Group - Người đại diện theo pháp luật của Công ty.

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

Điện thoại: 043.7684 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

CÔNG TY CỔ PHẦN SJ GROUP

Vũ Cao Kỳ

Phạm vi uỷ quyền:

Ông Nguyễn Hải Ninh được ủy quyền ký hợp đồng cung cấp dịch vụ kiểm toán (Soát xét báo cáo tài chính bán niên và Kiểm toán báo cáo tài chính năm 2026) với Công ty TNHH Ernst & Young Việt Nam và các văn bản khác có liên quan theo Nghị quyết số 118/NQ - SJG - HĐQT ngày 21/7/2026 của HĐQT Công ty.

Ông Nguyễn Hải Ninh được uỷ 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 và có giá trị trong suốt thời gian thực hiện công việc trên.

Nơi nhận:
- Ông Nguyễn Hải Ninh - GĐ tài chính (t/h);
- Lưu: VT, KT.

TỔNG GIÁM ĐỐC

CÔNG TY CỔ PHẦN SJ GROUP

Trần Như Trung