

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

Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ

Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2024



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

Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ

Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2024



MỤC LỤC

	<i>Trang</i>
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 cân đối kế toán 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 - 65

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

THÔNG TIN CHUNG

CÔNG TY

Công ty Cổ phần SJ Group, trước đây là Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Đô thị và Khu Công nghiệp Sông Đà ("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 gần nhất là lần thứ 13 số 0101399461 cấp ngày 11 tháng 4 năm 2024.

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 TT2, Khu Đô thị mới Nam An Khánh, xã An Khánh, huyện Hoài Đức, thành phố Hà Nội, Việt Nam.

HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

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

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

BAN KIỂM SOÁT

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

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

BAN KIỂM TOÁN NỘI BỘ

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

Ông Nguyễn Minh Sơn	Trưởng ban
---------------------	------------

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

THÔNG TIN CHUNG (tiếp theo)

BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

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

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

NGƯỜI ĐẠI DIỆN THEO PHÁP LUẬT

Ngày 15 tháng 7 năm 2024, Hội đồng Quản trị ban hành Quyết định số 12/TB-CT-CBTT về việc giao Quyền Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần SJ Group đồng thời là Người đại diện theo pháp luật của Công ty đối với ông Nguyễn Việt Cường.

Ông Nguyễn Hải Ninh, Giám đốc Tài chính, được Ông Nguyễn Việt Cường ủy quyền ký báo cáo tài chính riêng giữa niên độ cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2024 theo Giấy ủy quyền số 117/GUQ-CT-TCKT ngày 29 tháng 8 năm 2024.

KIỂM TOÁN VIÊN

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

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

BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Ban Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần SJ Group, trước đây là Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Đô thị và Khu Công nghiệp Sông Đà (“Công ty”) trình bày báo cáo này và báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty và các công ty con cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2024.

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 giai đoạn tài chính 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 vào ngày 30 tháng 6 năm 2024, kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất giữa niên độ và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất giữa niên độ cho giai đoạn tài chính 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.

Thay mặt Ban Tổng Giám đốc:



**CÔNG TY
CỔ PHẦN
SJ GROUP**

Nguyễn Hải Ninh
Giám đốc Tài chính

Hà Nội, Việt Nam

Ngày 29 tháng 8 năm 2024

Số tham chiếu: 11448693/67720065-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, tên trước đây là Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Đô thị và Khu Công nghiệp Sông Đà (“Công ty”) và các công ty con được lập ngày 29 tháng 8 năm 2024 và được trình bày từ trang 6 đến trang 65, bao gồm bảng cân đối kế toán hợp nhất giữa niên độ vào ngày 30 tháng 6 năm 2024, 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 giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày và các thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ 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 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.

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 2024, 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 giai đoạn tài chính 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.

Công ty Trách nhiệm Hữu hạn Ernst & Young Việt Nam



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

Hà Nội, Việt Nam

Ngày 29 tháng 8 năm 2024

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ
ngày 30 tháng 6 năm 2024

Đơn vị tính: VND

Mã số	TÀI SẢN	Thuyết minh	Ngày 30 tháng 6 năm 2024	Ngày 31 tháng 12 năm 2023
100	A. TÀI SẢN NGẮN HẠN		4.979.611.768.857	4.749.599.418.611
110	I. Tiền và các khoản tương đương tiền	5	117.280.669.351	68.219.290.512
111	1. Tiền		108.234.639.351	36.102.580.790
112	2. Các khoản tương đương tiền		9.046.030.000	32.116.709.722
120	II. Đầu tư tài chính ngắn hạn	6	37.923.984.600	24.469.112.005
121	1. Chứng khoán kinh doanh	6.1	17.817.000.000	17.817.000.000
122	2. Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh	6.1	(12.669.950.000)	(12.689.830.000)
123	3. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	6.2	32.776.934.600	19.341.942.005
130	III. Các khoản phải thu ngắn hạn		562.297.102.709	453.960.374.485
131	1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	7.1	197.846.153.799	169.522.298.278
132	2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	7.2	30.053.619.492	35.619.664.569
135	3. Phải thu về cho vay ngắn hạn	8	6.000.000.000	6.000.000.000
136	4. Phải thu ngắn hạn khác	9	437.730.642.560	352.313.614.127
137	5. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	7.1	(109.333.313.142)	(109.495.202.489)
140	IV. Hàng tồn kho	11	4.240.443.258.894	4.182.465.766.640
141	1. Hàng tồn kho		4.245.134.130.570	4.187.156.638.316
149	2. Dự phòng giảm giá hàng tồn kho		(4.690.871.676)	(4.690.871.676)
150	V. Tài sản ngắn hạn khác		21.666.753.303	20.484.874.969
151	1. Chi phí trả trước ngắn hạn	12	18.406.929.739	17.429.009.856
152	2. Thuế GTGT được khấu trừ	19	2.757.529.343	2.554.248.869
153	3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước		502.294.221	501.616.244

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
ngày 30 tháng 6 năm 2024

Đơn vị tính: VND

Mã số	TÀI SẢN	Thuyết minh	Ngày 30 tháng 6 năm 2024	Ngày 31 tháng 12 năm 2023
200	B. TÀI SẢN DÀI HẠN		2.733.347.609.419	2.724.379.436.831
210	I. Các khoản phải thu dài hạn		117.053.467.975	117.053.467.975
212	1. Trả trước cho người bán dài hạn	7.2	49.982.867.975	49.982.867.975
216	2. Phải thu dài hạn khác	9	67.070.600.000	67.070.600.000
220	II. Tài sản cố định		224.451.322.627	228.420.658.219
221	1. Tài sản cố định hữu hình	13	223.696.235.863	227.655.779.389
222	Nguyên giá		333.101.555.568	333.101.555.568
223	Giá trị khấu hao lũy kế		(109.405.319.705)	(105.445.776.179)
227	2. Tài sản cố định vô hình		755.086.764	764.878.830
228	Nguyên giá		999.212.051	999.212.051
229	Giá trị hao mòn lũy kế		(244.125.287)	(234.333.221)
230	III. Bất động sản đầu tư	14	4.747.967.564	5.064.624.458
231	1. Nguyên giá		15.832.845.014	15.832.845.014
232	2. Giá trị hao mòn lũy kế		(11.084.877.450)	(10.768.220.556)
240	IV. Tài sản dở dang dài hạn		2.311.682.393.382	2.292.208.849.932
241	1. Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang dài hạn	16.1	2.299.215.101.549	2.280.663.814.668
242	2. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	16.2	12.467.291.833	11.545.035.264
250	V. Đầu tư tài chính dài hạn	17	44.155.066.066	53.253.750.276
252	1. Đầu tư vào công ty liên kết	17.1	-	8.997.050.899
253	2. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	17.2	59.243.068.750	58.243.068.750
254	3. Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn	17.2	(15.088.002.684)	(14.986.369.373)
255	4. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn		-	1.000.000.000
260	VI. Tài sản dài hạn khác		31.257.391.805	28.378.085.971
261	1. Chi phí trả trước dài hạn	12	16.073.299.265	13.929.078.746
262	2. Tài sản thuê thu nhập hoãn lại	30.3	15.184.092.540	14.449.007.225
270	TỔNG CỘNG TÀI SẢN		7.712.959.378.276	7.473.978.855.442

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
 ngày 30 tháng 6 năm 2024

Đơn vị tính: VND

Mã số	NGUỒN VỐN	Thuyết minh	Ngày 30 tháng 6 năm 2024	Ngày 31 tháng 12 năm 2023
300	C. NỢ PHẢI TRẢ		4.891.403.560.737	4.712.392.279.671
310	I. Nợ ngắn hạn		2.501.796.677.457	3.057.764.277.663
311	1. Phải trả người bán ngắn hạn	18.1	140.396.041.043	141.159.454.903
312	2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	18.2	80.380.706.223	3.338.191.261
313	3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	19	79.097.191.854	116.822.774.787
314	4. Phải trả người lao động		12.633.877.406	15.362.290.948
315	5. Chi phí phải trả ngắn hạn	20	1.074.018.635.344	1.164.004.198.215
318	6. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn		630.497.180	599.439.627
319	7. Phải trả ngắn hạn khác	21	479.233.682.889	623.978.296.090
320	8. Vay ngắn hạn	22	542.284.810.924	899.095.000.000
322	9. Quỹ khen thưởng, phúc lợi	23	93.121.234.594	93.404.631.832
330	II. Nợ dài hạn		2.389.606.883.280	1.654.628.002.008
332	1. Người mua trả tiền trước dài hạn	18.2	193.208.327.754	193.208.327.754
333	2. Chi phí phải trả dài hạn		2.958.996.480	2.958.996.480
337	3. Phải trả dài hạn khác	21	1.709.238.063.457	899.986.388.520
338	4. Vay dài hạn	22	482.236.870.000	556.426.870.000
342	5. Dự phòng phải trả dài hạn		1.964.625.589	2.047.419.254

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
ngày 30 tháng 6 năm 2024

Đơn vị tính: VND

Mã số	NGUỒN VỐN	Thuyết minh	Ngày 30 tháng 6 năm 2024	Ngày 31 tháng 12 năm 2023
400	D. VỐN CHỦ SỞ HỮU		2.821.555.817.539	2.761.586.575.771
410	I. Vốn chủ sở hữu	24	2.821.555.817.539	2.761.586.575.771
411	1. Vốn cổ phần đã phát hành		1.148.555.400.000	1.148.555.400.000
411a	- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết		1.148.555.400.000	1.148.555.400.000
412	2. Thặng dư vốn cổ phần		219.017.196.787	219.017.196.787
414	3. Vốn khác của chủ sở hữu		48.750.000.000	48.750.000.000
415	4. Cổ phiếu quỹ		(61.161.904.650)	(61.161.904.650)
418	5. Quỹ đầu tư phát triển		749.270.472.555	749.270.472.555
420	6. Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu		7.523.041.519	7.523.041.519
421	7. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối		694.071.219.120	595.590.949.684
421a	- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối đến cuối kỳ trước		597.729.396.646	410.253.828.172
421b	- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối kỳ này		96.341.822.474	185.337.121.512
429	8. Lợi ích cổ đông không kiểm soát	25	15.530.392.208	54.041.419.876
440	TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN		7.712.959.378.276	7.473.978.855.442

Nguyễn Thị Quỳnh
Người lập

Trần Việt Dũng
Kế toán trưởng



Nguyễn Hải Ninh
Giám đốc Tài chính

Hà Nội, Việt Nam

Ngày 29 tháng 8 năm 2024

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ
cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2024

Đơn vị tính: VND

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2024	Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2023
01	1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	26.1	237.093.071.385	72.981.251.351
02	2. Các khoản giảm trừ doanh thu	26.1	-	-
10	3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	26.1	237.093.071.385	72.981.251.351
11	4. Giá vốn hàng bán và dịch vụ cung cấp	27	(89.056.203.239)	(67.064.712.435)
20	5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ		148.036.868.146	5.916.538.916
21	6. Doanh thu hoạt động tài chính	26.2	3.218.574.448	111.084.848.169
22	7. Chi phí tài chính		(579.814.565)	(1.320.171.737)
23	Trong đó: Chi phí lãi vay		(598.356.165)	(472.898.631)
24	8. Phần lỗ trong công ty liên kết	17.1	-	(666.374.956)
25	9. Chi phí bán hàng	28	(1.107.406.354)	(1.173.589.872)
26	10. Chi phí quản lý doanh nghiệp	28	(19.056.618.831)	(21.793.907.854)
30	11. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh		130.511.602.844	92.047.342.666
31	12. Thu nhập khác		9.369.123	61.615.173
32	13. Chi phí khác		(1.381.768.509)	(2.406.708.404)
40	14. Lỗ khác		(1.372.399.386)	(2.345.093.231)
50	15. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế		129.139.203.458	89.702.249.435
51	16. Chi phí thuế TNDN hiện hành	30.1	(32.806.447.644)	(22.927.338.992)
52	17. Thu nhập thuế TNDN hoãn lại	30.3	735.085.316	1.472.043.821

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2024

Đơn vị tính: VND

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2024	Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2023
60	18. Lợi nhuận sau thuế TNDN		97.067.841.130	68.246.954.264
61	19. Lợi nhuận sau thuế của công ty mẹ		96.341.822.474	69.178.811.490
62	20. Lợi nhuận/(lỗ) sau thuế của cổ đông không kiểm soát		726.018.656	(931.857.226)
70	21. Lãi cơ bản trên cổ phiếu	32	846	607
71	22. Lãi suy giảm trên cổ phiếu	32	846	607

Nguyễn Thị Quỳnh
Người lập

Trần Việt Dũng
Kế toán trưởng



Nguyễn Hải Ninh
Giám đốc Tài chính

Hà Nội, Việt Nam

Ngày 29 tháng 8 năm 2024

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ
cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2024

Đơn vị tính: VND

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2024	Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2023
	I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH			
01	Tổng lợi nhuận trước thuế		129.139.203.458	89.702.249.435
	<i>Điều chỉnh cho các khoản:</i>			
02	Khấu hao tài sản cố định hữu hình và bất động sản đầu tư và hao mòn tài sản cố định vô hình		3.869.595.757	3.905.597.746
03	Các khoản (hoàn nhập dự phòng)/ dự phòng		(180.430.946)	831.299.536
05	Lãi từ hoạt động đầu tư		(3.218.574.448)	(110.599.906.126)
06	Chi phí lãi vay		598.356.165	472.898.631
08	Lợi nhuận/(lỗ) từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động		130.208.149.986	(15.687.860.778)
09	Tăng các khoản phải thu		(108.474.593.585)	(51.777.643.638)
10	Tăng hàng tồn kho		(76.112.382.406)	(130.099.115.982)
11	Tăng/(giảm) các khoản phải trả		194.251.204.757	(174.002.821.238)
12	Tăng chi phí trả trước		(3.122.140.402)	(2.081.373.219)
14	Tiền lãi vay đã trả		(201.409.523.094)	(7.747.104.396)
15	Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	19	(78.950.618.091)	(37.245.918.311)
17	Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh		(534.696.600)	(1.457.555.543)
20	Lưu chuyển tiền thuần sử dụng vào hoạt động kinh doanh		(144.144.599.435)	(420.099.393.105)
	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		(922.256.569)	(1.375.845.721)
23	Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác		(22.900.000.000)	(37.154.204.780)
24	Tiền thu hồi cho vay, bán lại công cụ nợ của đơn vị khác		10.560.803.661	12.767.967.965
25	Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác		(36.112.300.000)	-
26	Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác		9.450.000.000	160.000.000.000
27	Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia		1.865.920.258	1.423.864.533
30	Lưu chuyển tiền thuần (sử dụng vào)/từ hoạt động đầu tư		(38.057.832.650)	135.661.781.997

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2024

Đơn vị tính: VND

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2024	Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2023
	III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH			
33	Tiền thu từ đi vay		901.000.000.000	316.000.000.000
34	Tiền trả nợ gốc vay		(669.001.189.076)	(46.000.002.489)
36	Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu		(735.000.000)	(735.000.000)
40	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính		231.263.810.924	269.264.997.511
50	Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ		49.061.378.839	(15.172.613.597)
60	Tiền và các khoản tương đương tiền đầu kỳ	5	68.219.290.512	76.672.773.811
70	Tiền và các khoản tương đương tiền cuối kỳ	5	117.280.669.351	61.500.160.214

Nguyễn Thị Quỳnh
Người lập

Trần Việt Dũng
Kế toán trưởng



Nguyễn Hải Ninh
Giám đốc Tài chính

Hà Nội, Việt Nam

Ngày 29 tháng 8 năm 2024

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ
vào ngày 30 tháng 6 năm 2024 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

1. THÔNG TIN VỀ CÔNG TY

Công ty Cổ phần SJ Group, trước đây là Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Đô thị và Khu Công nghiệp Sông Đà ("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 gần nhất là lần thứ 13 số 0101399461 cấp ngày 11 tháng 4 năm 2024.

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.

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

Công ty có trụ sở chính tại Ô đất TT2, Khu Đô thị mới Nam An Khánh, xã An Khánh, huyện Hoài Đức, thành phố Hà Nội, Việt Nam.

Số lượng nhân viên của Công ty và các công ty con tại ngày 30 tháng 6 năm 2024 là: 292 người (ngày 31 tháng 12 năm 2023: 305 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.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2024 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

1. THÔNG TIN VỀ CÔNG TY (tiếp theo)

Cơ cấu tổ chức

Tại ngày 30 tháng 6 năm 2024, Công ty có 5 chi nhánh hạch toán phụ thuộc (tại ngày 31 tháng 12 năm 2023: 5 chi nhánh hạch toán phụ thuộc). Chi tiết như sau:

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

Tại ngày 30 tháng 6 năm 2024, Công ty có 7 công ty con (tại ngày 31 tháng 12 năm 2023: 7 công ty con) với thông tin chi tiết như sau:

<i>STT</i>	<i>Tên công ty</i>	<i>Tỷ lệ biểu quyết</i>	<i>Tỷ lệ lợi ích</i>	<i>Trụ sở chính</i>	<i>Hoạt động chính</i>
1	Công ty TNHH Một thành viên Sudico Tiên Xuân	100%	100%	Khu đất Dịch vụ 1-2, ngõ 323, đường Trần Hưng Đạo, Xã Sủ Ngòi, Thành phố Hòa Bình, Tỉnh Hòa Bình, Việt Nam	Kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, chủ sử dụng hoặc đi thuê; cung cấp dịch vụ hoạt động thể thao, vui chơi và giải trí của các cơ sở thể thao, các công viên vui chơi và các công viên theo chủ đề.
2	Công ty TNHH Sudico Thăng Long	99,97%	99,97%	Khu đô thị mới Nam An Khánh, Xã An Khánh, Huyện Hoài Đức, Thành phố Hà Nội, Việt Nam	Tư vấn quản lý; tư vấn đầu tư; kinh doanh bất động sản; tư vấn, quảng cáo và quản lý bất động sản và các hoạt động khác.
3	Công ty Cổ phần SJ Dịch vụ	51%	51%	Tầng M3, tòa nhà CT1, Khu đô thị Mỹ Đình, Phường Mỹ Đình 1, Quận Nam Từ Liêm, Thành phố Hà Nội, Việt Nam	Kinh doanh các dịch vụ bất động sản; Kinh doanh khai thác các dịch vụ về nhà ở, Khu đô thị và khu công nghiệp.
4	Công ty Cổ phần Sudico Miền Trung (*)	100%	100%	Tầng 2, tòa nhà 12 Hồ Xuân Hương, Phường Mỹ An, Quận Ngũ Hành Sơn, Thành phố Đà Nẵng, Việt Nam	Tư vấn đầu tư, lập, thẩm định và thực hiện các dự án đầu tư xây dựng; kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, chủ sử dụng hoặc đi thuê.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2024 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

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

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

2. CƠ SỞ TRÌNH BÀY

2.1 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") và được lập 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).

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2024 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

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 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 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 và các công ty con Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2024.

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.

Các 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 thống nhất.

Số dư các tài khoản trên bảng cân đối kế toán 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 bảng cân đối kế toán 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.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2024 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

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 Các khoản phải thu

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

Dự phòng nợ phải thu khó đòi thể hiện phần giá trị của các khoản phải thu mà Công ty và các công ty con 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 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.

3.3 Hàng tồn kho

Hàng hóa bất động sản

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

Giá thành của hàng hóa bất động sản bao gồm chi phí 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, cụ thể như sau:

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

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

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2024 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

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

3.3 Hàng tồn kho (tiếp theo)

Hàng hóa bất động sản (tiếp theo)

Dự phòng giảm giá hàng tồn kho

Dự phòng giảm giá hàng tồn kho được trích lập cho phần giá trị dự kiến bị tổn thất do các khoản suy giảm trong giá trị (do giảm giá v.v.) có thể xảy ra đối với bất động sản được mua hoặc được xây dựng để bán 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 giữa niên độ.

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.

3.4 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.

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 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 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.

3.5 Tài sản cố định vô hình

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

Nguyên giá tài sản cố định vô hình bao gồm giá mua và những chi phí có liên quan trực tiếp đến việc đưa tài sản vào sử dụng như dự kiến. Các chi phí nâng cấp và đổi mới tài sản cố định vô hình được ghi tăng nguyên giá của tài sản và các chi phí khác được hạch toán vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh 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 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.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2024 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

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

3.6 *Khấu hao và hao mòn*

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

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

3.7 *Bất động sản đầu tư*

Bất động sản đầu tư được thể hiện theo nguyên giá bao gồm cả các chi phí giao dịch liên quan trừ đi giá trị khấu hao lũy kế. 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 3.17, 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 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.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2024 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

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

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 kỳ ngoại trừ các khoản được vốn hóa như theo nội dung của đoạn tiếp theo.

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

3.9 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 giữa niên độ 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 đều 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.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2024 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

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

3.11 Các khoản đầu tư

Đầu tư vào các công ty liên kết

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

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

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

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

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

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

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 ghi nhận ban đầu, các khoản đầu tư này được ghi nhận theo giá trị có thể thu hồi. Các khoản suy giảm giá trị của khoản đầu tư nếu phát sinh được hạch toán vào chi phí tài chính trong báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất giữa niên độ và giảm trừ trực tiếp giá trị đầu tư.

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 giữa niên độ.

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.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2024 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

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

3.12 Các khoản phải trả và chi phí trích trước

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

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. 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.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2024 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

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

3.14 Các nghiệp vụ bằng ngoại tệ

Các nghiệp vụ phát sinh bằng các đơn vị tiền tệ khác với đơn vị tiền tệ kế toán của Công ty (VND) được hạch toán theo tỷ giá giao dịch thực tế vào ngày phát sinh nghiệp vụ theo nguyên tắc sau:

- ▶ Nghiệp vụ làm phát sinh các khoản phải thu được hạch toán theo tỷ giá mua của ngân hàng thương mại nơi Công ty và các công ty con chỉ định khách hàng thanh toán;
- ▶ Nghiệp vụ làm phát sinh các khoản phải trả được hạch toán theo tỷ giá bán của ngân hàng thương mại nơi Công ty và các công ty con dự kiến giao dịch; và
- ▶ Giao dịch mua sắm tài sản hoặc các khoản chi phí được thanh toán ngay bằng ngoại tệ (không qua các tài khoản phải trả) được hạch toán theo tỷ giá mua của ngân hàng thương mại nơi Công ty và các công ty con thực hiện thanh toán.

Tại ngày kết thúc kỳ kế toán giữa niên độ, các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ được đánh giá lại theo tỷ giá giao dịch thực tế tại ngày của bảng cân đối kế toán hợp nhất giữa niên độ theo nguyên tắc sau:

- ▶ Các khoản mục tiền tệ được phân loại là tài sản được đánh giá lại theo tỷ giá mua của ngân hàng thương mại nơi Công ty và các công ty con thường xuyên có giao dịch; và
- ▶ Các khoản mục tiền tệ được phân loại là nợ phải trả được đánh giá lại theo tỷ giá bán của ngân hàng thương mại nơi Công ty và các công ty con thường xuyên có giao dịch.

Tất cả các khoản chênh lệch tỷ giá phát sinh được hạch toán vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất giữa niên độ.

3.15 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.

3.16 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 đề nghị của Hội đồng Quản trị và được các cổ đông phê duyệt tại đại hội đồng cổ đông thường niên:

Quỹ đầu tư và phát triển

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

Quỹ khen thưởng, phúc lợi

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2024 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

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

3.17 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 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.

Tiền lãi

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

Cổ tức

Thu nhập từ cổ tức được ghi nhận khi quyền được nhận khoản thanh toán cổ tức của Công ty và các công ty con được xác lập.

Doanh thu cho thuê ghi nhận hàng kỳ

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.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2024 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

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

3.17 Ghi nhận doanh thu (tiếp theo)

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.

3.18 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 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..).

3.19 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.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2024 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

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

3.19 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 hoãn nhập khoản chênh lệch tạm thời và chắc chắn khoản chênh lệch tạm thời sẽ không được hoãn 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 hoãn 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.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2024 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

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

3.19 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.

3.20 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 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 đã 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.

3.21 Các bên liên quan

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

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

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

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2024 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

5. TIỀN VÀ CÁC KHOẢN TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<i>Ngày 30 tháng 6 năm 2024</i>	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2023</i>
Tiền mặt	2.580.965.387	965.150.998
Tiền gửi ngân hàng	105.653.673.964	35.137.429.792
Các khoản tương đương tiền (*)	9.046.030.000	32.116.709.722
TỔNG CỘNG	117.280.669.351	68.219.290.512

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

Công ty Cổ phần SJ Group

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

B09a-DN/HN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2024 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

6. ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH NGẮN HẠN

6.1 Chứng khoán kinh doanh

	Ngày 30 tháng 6 năm 2024			Ngày 31 tháng 12 năm 2023			Đơn vị tính: VND
	Giá gốc	Giá trị hợp lý	Dự phòng	Giá gốc	Giá trị hợp lý	Dự phòng	
Cổ phiếu	17.817.000.000	5.147.050.000	(12.669.950.000)	17.817.000.000	5.127.170.000	(12.689.830.000)	
Công ty Cổ phần Đầu tư Nhà Đất Việt	15.829.000.000	4.590.410.000	(11.238.590.000)	15.829.000.000	4.590.410.000	(11.238.590.000)	
Công ty Cổ phần Đầu tư PV2	1.988.000.000	556.640.000	(1.431.360.000)	1.988.000.000	536.760.000	(1.451.240.000)	
TỔNG CỘNG	17.817.000.000	5.147.050.000	(12.669.950.000)	17.817.000.000	5.127.170.000	(12.689.830.000)	

6.2 Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn

Đây là các khoản tiền gửi bằng VND tại các ngân hàng thương mại, có kỳ hạn còn lại từ 6 tháng đến 12 tháng và hưởng lãi suất từ 3,7%/năm đến 7,8%/năm (ngày 31 tháng 12 năm 2023: từ 3,7%/năm đến 9%/năm).

Tại ngày 30 tháng 6 năm 2024, khoản tiền gửi với số tiền là 5.700.000.000 VND của Công ty Cổ phần Sudico Hòa Bình đang được dùng làm tài sản đảm bảo tại Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam cho mục đích thực hiện các dự án của công ty con này.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
 vào ngày 30 tháng 6 năm 2024 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

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

7.1 Phải thu ngắn hạn của khách hàng

	Đơn vị tính: VND	
	Ngày 30 tháng 6 năm 2024	Ngày 31 tháng 12 năm 2023
Phải thu từ các bên khác	178.575.008.449	159.555.025.632
Công ty Cổ phần SDP	32.683.500.972	32.683.500.972
Công ty TNHH Xây dựng và Phát triển Dự án Việt Nam	20.498.750.000	20.498.750.000
Công ty Cổ phần Tập đoàn Đất Quảng	19.189.317.360	20.689.317.360
Công ty TNHH Kinh doanh và Xuất nhập khẩu Bình Minh	18.951.528.945	18.951.528.945
Công ty Cổ phần Đầu tư Tập đoàn Phúc Hà	15.419.772.082	15.419.772.082
Phải thu của khách hàng khác	71.832.139.090	51.312.156.273
Phải thu từ các bên liên quan (Thuyết minh số 31)	19.271.145.350	9.967.272.646
TỔNG CỘNG	197.846.153.799	169.522.298.278
Trong đó:		
Dự án Khu đô thị mới Nam An Khánh	158.681.386.919	131.331.312.422
Dự án Khu đô thị Mỹ Đình – Mỹ Trì	19.919.273.945	19.919.273.945
Các dự án và phải thu thương mại khác	19.245.492.935	18.271.711.911
Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	(52.370.454.909)	(52.532.344.256)

7.2 Trả trước cho người bán

	Đơn vị tính: VND	
	Ngày 30 tháng 6 năm 2024	Ngày 31 tháng 12 năm 2023
Ngắn hạn		
Công ty Cổ phần Sông Đà 8	2.197.024.437	2.197.024.437
Các khoản trả trước khác	27.856.595.055	33.422.640.132
TỔNG CỘNG	30.053.619.492	35.619.664.569
Dự phòng trả trước khó đòi	(891.145.653)	(891.145.653)
Dài hạn		
Hội đồng Bồi thường Giải phóng Mặt bằng huyện Hoài Đức	49.982.867.975	49.982.867.975
TỔNG CỘNG	49.982.867.975	49.982.867.975

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2024 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

8. PHẢI THU VỀ CHO VAY NGẮN HẠN

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<i>Ngày 30 tháng 6 năm 2024</i>	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2023</i>
Phải thu về cho vay ngắn hạn (*)	6.000.000.000	6.000.000.000
TỔNG CỘNG	6.000.000.000	6.000.000.000

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

9. PHẢI THU KHÁC

	<i>Đơn vị tính: VND</i>			
	<i>Ngày 30 tháng 6 năm 2024</i>		<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2023</i>	
	<i>Giá trị</i>	<i>Dự phòng</i>	<i>Giá trị</i>	<i>Dự phòng</i>
Ngắn hạn				
Đặt cọc theo hợp đồng chuyển nhượng phần vốn góp (*)	192.000.000.000	-	192.000.000.000	-
Tạm ứng cho nhân viên	121.769.512.195	(46.560.092.435)	139.475.711.642	(46.560.092.435)
Hỗ trợ tài chính (**)	102.109.878.426	-	-	-
Phải thu khác	21.851.251.939	(9.511.620.145)	20.837.902.485	(9.511.620.145)
TỔNG CỘNG	437.730.642.560	(56.071.712.580)	352.313.614.127	(56.071.712.580)
<i>Trong đó:</i>				
<i>Phải thu từ các bên liên quan (Thuyết minh số 31)</i>	<i>5.055.500.000</i>	<i>-</i>	<i>-</i>	<i>-</i>
<i>Phải thu các bên khác</i>	<i>432.675.142.560</i>	<i>(56.071.712.580)</i>	<i>352.313.614.127</i>	<i>(56.071.712.580)</i>
Dài hạn				
Phải thu về chuyển nhượng cổ phần tại Công ty Cổ phần Xi măng Hạ Long	67.070.600.000	-	67.070.600.000	-
TỔNG CỘNG	67.070.600.000	-	67.070.600.000	-

(*) Đây là khoản đặt cọc cho một cá nhân theo Hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng phần vốn góp số 01/HĐĐC/SUDICO-LQA ngày 16 tháng 5 năm 2023 để mua vốn góp của một đối tác doanh nghiệp hoạt động trong lĩnh vực bất động sản. Theo thỏa thuận việc chuyển nhượng sẽ được thực hiện không muộn hơn ngày 18 tháng 11 năm 2024.

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
 vào ngày 30 tháng 6 năm 2024 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

10. NỢ QUÁ HẠN

Đơn vị tính: VND

	<i>Ngày 30 tháng 6 năm 2024</i>		<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2023</i>	
	<i>Giá gốc</i>	<i>Giá trị có thể thu hồi</i>	<i>Giá gốc</i>	<i>Giá trị có thể thu hồi</i>
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	5.699.500.000	20.498.750.000	5.699.500.000
Công ty TNHH Kinh doanh và 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	-
Nợ phải thu các đối tượng khác	86.778.170.525	23.141.804.631	86.940.059.872	23.141.804.631
TỔNG CỘNG	174.331.722.524	64.998.409.382	174.493.611.871	64.998.409.382

Công ty Cổ phần SJ Group

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

B09a-DN/HN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2024 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

11. HÀNG TỒN KHO

	Ngày 30 tháng 6 năm 2024		Ngày 31 tháng 12 năm 2023		Đơn vị tính: VND
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng	
Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang	4.245.096.166.928	(4.690.871.676)	4.187.116.461.038	(4.690.871.676)	
Dự án Khu đô thị mới Nam An Khánh	4.176.975.842.268	-	4.118.614.693.402	-	
Dự án Mở rộng phía Đông Nam - Khu dân cư	56.608.673.751	-	56.106.266.354	-	
Bắc đường Trần Hưng Đạo	11.511.650.909	(4.690.871.676)	12.395.501.282	(4.690.871.676)	
Các dự án khác	37.963.642	-	40.177.278	-	
Công cụ, dụng cụ	-	-	-	-	
TỔNG CỘNG	4.245.134.130.570	(4.690.871.676)	4.187.156.638.316	(4.690.871.676)	

Các hạng mục hàng tồn kho sau đây đã được sử dụng làm tài sản đảm bảo cho các hợp đồng hợp tác đầu tư (Thuyết minh số 21) và các khoản vay (Thuyết minh số 22) tại ngày 30 tháng 6 năm 2024:

- (i) Quyền tài sản phát sinh từ các lô đất thấp tầng với tổng diện tích 30.553 m² và các lô đất cao tầng với diện tích 23.167 m² thuộc Dự án Khu đô thị mới Nam An Khánh đã được thế chấp cho khoản vay của Công ty con của Công ty tại một Ngân hàng Thương mại.
- (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 thấp tầng với tổng diện tích 5.484 m² thuộc dự án Khu đô thị Nam An Khánh và phần mở rộng thuộc khu B thuộc dự án này 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 tổng diện tích 49.147 m² thuộc Dự án Khu đô thị Nam An Khánh và phần mở rộng Khu B 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 cao tầng với tổng diện tích 73.689 m² và các lô đất thấp tầng với diện tích 10.172 m² thuộc Dự án Khu đô thị Nam An Khánh và phần mở rộng khu B thuộc dự án này đã được thế chấp cho Hợp đồng hợp tác đầu tư của Công ty với một đối tác doanh nghiệp.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2024 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

12. CHI PHÍ TRẢ TRƯỚC

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<i>Ngày 30 tháng 6 năm 2024</i>	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2023</i>
Ngắn hạn:		
Chi phí hạ tầng lô đất TH1 và TH2 Dự án Mỹ Đình - Mễ Trì (*)	16.469.107.524	16.469.107.524
Chi phí khác	1.937.822.215	959.902.332
TỔNG CỘNG	18.406.929.739	17.429.009.856
Dài hạn:		
Hỗ trợ tài chính theo hợp đồng hợp tác kinh doanh dịch vụ giáo dục (**)	9.854.826.003	10.060.134.879
Chi phí sửa chữa lớn	5.873.252.143	3.231.546.154
Chi phí khác	345.221.119	637.397.713
TỔNG CỘNG	16.073.299.265	13.929.078.746

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

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

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2024 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

13. TÀI SẢN CÓ ĐỊNH HỮU HÌNH

	Nhà cửa, vật kiến trúc (*)	Máy móc, thiết bị	Phương tiện vận tải	Thiết bị văn phòng	Tài sản có định khác	Tổng cộng
Nguyên giá:						
Ngày 31 tháng 12 năm 2023	303.122.638.105	1.649.646.014	23.890.507.803	3.493.067.898	945.695.748	333.101.555.568
Ngày 30 tháng 6 năm 2024	303.122.638.105	1.649.646.014	23.890.507.803	3.493.067.898	945.695.748	333.101.555.568
Trong đó:						
Đã khấu hao hết	9.338.284.722	1.134.746.578	20.719.577.238	2.615.548.364	945.695.748	34.753.852.650
Giá trị khấu hao lũy kế:						
Ngày 31 tháng 12 năm 2023	76.011.926.646	1.567.874.114	23.626.845.077	3.293.434.594	945.695.748	105.445.776.179
- Khấu hao trong kỳ	3.876.617.394	25.466.664	5.599.092	51.860.376	-	3.959.543.526
Ngày 30 tháng 6 năm 2024	79.888.544.040	1.593.340.778	23.632.444.169	3.345.294.970	945.695.748	109.405.319.705
Giá trị còn lại:						
Ngày 31 tháng 12 năm 2023	227.110.711.459	81.771.900	263.662.726	199.633.304	-	227.655.779.389
Ngày 30 tháng 6 năm 2024	223.234.094.065	56.305.236	258.063.634	147.772.928	-	223.696.235.863

(*) 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 30 tháng 6 năm 2024, Công ty đang hoàn thiện hồ sơ chứng từ để hoàn tất việc ký hợp đồng thuê đất với Sở Tài nguyên và Môi trường Thành phố Hà Nội.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2024 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

14. BẤT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ

	<i>Đơn vị tính: VND</i>
	<i>Nhà cửa, vật kiến trúc</i>
Nguyên giá:	
Ngày 31 tháng 12 năm 2023	<u>15.832.845.014</u>
Ngày 30 tháng 6 năm 2024	<u>15.832.845.014</u>
Giá trị khấu hao lũy kế:	
Ngày 31 tháng 12 năm 2023	10.768.220.556
- Khấu hao trong kỳ	<u>316.656.894</u>
Ngày 30 tháng 6 năm 2024	<u>11.084.877.450</u>
Giá trị còn lại:	
Ngày 31 tháng 12 năm 2023	<u>5.064.624.458</u>
Ngày 30 tháng 6 năm 2024	<u>4.747.967.564</u>

Bất động sản đầu tư của Công ty bao gồm tầng 1 các tòa nhà CT1, CT4, CT5, CT6, CT9 thuộc Khu đô thị Mỹ Đình - Mễ Trì đang được Công ty sử dụng cho mục đích cho thuê hoạt động.

Công ty chưa thực hiện xác định giá trị hợp lý của các bất động sản đầu tư tại ngày 30 tháng 6 năm 2024 do chưa thu thập đủ thông tin về thị trường để phục vụ cho mục đích xác định giá trị hợp lý.

15. CHI PHÍ ĐI VAY ĐƯỢC VỐN HÓA

Trong kỳ, Công ty và các công ty con đã vốn hóa các chi phí đi vay với tổng số tiền là 140,5 tỷ VND (cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2023: 153,2 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.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
 vào ngày 30 tháng 6 năm 2024 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

16. TÀI SẢN DỜ DANG DÀI HẠN

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

Đơn vị tính: VND

	<i>Giá gốc (đồng thời là giá trị có thể thu hồi)</i>	
	<i>Ngày 30 tháng 6 năm 2024</i>	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2023</i>
Dự án Khu đô thị mới Hòa Hải – Đà Nẵng	1.238.872.185.051	1.238.027.191.934
Dự án Văn La - Văn Khê Hà Đông	546.755.865.112	543.315.277.652
Dự án Khu đô thị Mỹ Đình – Mễ Trì	172.917.044.334	172.917.044.334
Dự án Tiến Xuân	156.787.003.602	156.716.265.602
Dự án Khu đô thị mới Nam An Khánh mở rộng	110.271.156.875	109.310.494.838
Dự án Khu đô thị Thịnh Lang – Hòa Bình	73.611.846.575	60.377.540.308
TỔNG CỘNG	<u>2.299.215.101.549</u>	<u>2.280.663.814.668</u>

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

16.2 Chi phí xây dựng cơ bản dở dang

Đơn vị tính: VND

	<i>Ngày 30 tháng 6 năm 2024</i>	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2023</i>
Dự án Khu sinh thái Sông Đà – Ngọc Vũng	12.467.291.833	11.545.035.264
TỔNG CỘNG	<u>12.467.291.833</u>	<u>11.545.035.264</u>

Công ty Cổ phần SJ Group

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

B09a-DN/HN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2024 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

17. ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH DÀI HẠN

Thuyết minh	Ngày 30 tháng 6 năm 2024			Ngày 31 tháng 12 năm 2023			Đơn vị tính: VND
	Giá gốc	Dự phòng	Giá trị ghi sổ	Giá gốc	Dự phòng	Giá trị ghi sổ	
Đầu tư vào công ty liên kết	-	-	-	8.997.050.899	-	8.997.050.899	
Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	59.243.068.750	(15.088.002.684)	44.155.066.066	58.243.068.750	(14.986.369.373)	43.256.699.377	
Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	-	-	-	1.000.000.000	-	1.000.000.000	
TỔNG CỘNG	59.243.068.750	(15.088.002.684)	44.155.066.066	68.240.119.649	(14.986.369.373)	53.253.750.276	

17.1 Đầu tư vào công ty liên kết

Căn cứ theo Nghị quyết số 21/NQ-CT-HĐQT ngày 22 tháng 4 năm 2024, Hội đồng Quản trị Công ty đã phê duyệt chủ trương thoái vốn của Công ty và các công ty con tại Công ty Cổ phần Xây dựng Sudico. Công ty đã hoàn tất chuyển nhượng một phần cổ phần tại Công ty Cổ phần Xây dựng Sudico cho một đối tác cá nhân và ghi nhận khoản lãi 450 triệu VND từ thanh lý khoản đầu tư này (Thuyết minh số 26.2).

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2024 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

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

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

Giá trị khoản đầu tư vào các công ty liên kết này trong kỳ hiện tại như sau:

	<i>Đơn vị tính: VND</i>
	<i>Công ty Cổ phần Xây dựng Sudico</i>
Giá trị đầu tư:	
Ngày 31 tháng 12 năm 2023	10.000.000.000
- Giảm do thanh lý	(9.000.000.000)
- Giảm khác	(1.000.000.000)
Ngày 30 tháng 6 năm 2024	-
Phần lũy kế lỗ sau khi mua công ty liên kết:	
Ngày 31 tháng 12 năm 2023	(1.002.949.101)
- Giảm do thanh lý	(902.654.191)
- Giảm khác	(100.294.311)
Ngày 30 tháng 6 năm 2024	-
Giá trị còn lại:	
Ngày 31 tháng 12 năm 2023	8.997.050.899
Ngày 30 tháng 6 năm 2024	-

Công ty Cổ phần SJ Group

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

B09a-DN/HN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2024 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

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

17.2 Đầu tư dài hạn khác

	Tỷ lệ biểu quyết	Ngày 30 tháng 6 năm 2024			Ngày 31 tháng 12 năm 2023		
		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	(8.650.131.890)	14.842.868.110	23.493.000.000	(8.650.131.890)	14.842.868.110
Công ty Cổ phần Đầu tư Vinare	10,6%	10.000.000.000	-	10.000.000.000	10.000.000.000	-	10.000.000.000
Tổng Công ty Cổ phần Bảo hiểm Toán Cầu	2,75%	11.550.068.750	-	11.550.068.750	11.550.068.750	-	11.550.068.750
Công ty Cổ phần Xây dựng Sudico	3,3%	1.000.000.000	(100.294.910)	899.705.090	-	-	-
Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Nhà và Đô thị HUDSE	18,9%	7.200.000.000	(337.575.884)	6.862.424.116	7.200.000.000	(336.237.483)	6.863.762.517
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		59.243.068.750	(15.088.002.684)	44.155.066.066	58.243.068.750	(14.986.369.373)	43.256.699.377

(i) Công ty chưa xác định được giá trị hợp lý của các khoản đầu tư này do cổ phiếu của các công ty này chưa được niêm yết trên thị trường.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2024 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

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

18.1 Phải trả người bán ngắn hạn

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<i>Giá trị (Đồng thời là số có khả năng trả nợ)</i>	
	<i>Ngày 30 tháng 6 năm 2024</i>	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2023</i>
Công ty TNHH Xây dựng và Phát triển Hạ tầng Ánh Dương	30.746.254.531	27.820.346.089
Công ty Cổ phần SDP	10.671.917.606	10.671.917.606
Công ty Cổ phần Xây dựng và Thương mại Vạn Thành Hà Nội	7.746.174.712	11.396.174.712
Phải trả người bán ngắn hạn khác	91.231.694.194	91.271.016.496
TỔNG CỘNG	140.396.041.043	141.159.454.903

18.2 Người mua trả tiền trước

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<i>Ngày 30 tháng 6 năm 2024</i>	
	<i>Ngày 30 tháng 6 năm 2024</i>	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2023</i>
Ngắn hạn		
Dự án Khu đô thị mới Nam An Khánh	76.678.959.070	489.398.276
Người mua trả tiền trước khác	3.701.747.153	2.848.792.985
TỔNG CỘNG	80.380.706.223	3.338.191.261
Dài hạn		
Dự án Khu đô thị Mỹ Đình – Mỹ Trì	193.208.327.754	193.208.327.754
TỔNG CỘNG	193.208.327.754	193.208.327.754

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

	<i>Đơn vị tính: VND</i>			
	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2023</i>	<i>Số tăng trong kỳ</i>	<i>Số đã khấu trừ trong kỳ</i>	<i>Ngày 30 tháng 6 năm 2024</i>
	<i>2.554.248.869</i>			<i>7.212.931.298</i>
Phải thu				
Thuế giá trị gia tăng	2.554.248.869	7.212.931.298	(7.009.650.824)	2.757.529.343
TỔNG CỘNG	2.554.248.869	7.212.931.298	(7.009.650.824)	2.757.529.343

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2024 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

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

	<i>Đơn vị tính: VND</i>			
	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2023</i>	<i>Số phải nộp trong kỳ</i>	<i>Số đã nộp/khấu trừ trong kỳ</i>	<i>Ngày 30 tháng 6 năm 2024</i>
Phải trả				
Thuế thu nhập doanh nghiệp	108.620.385.999	32.806.447.644	(78.950.618.091)	62.476.215.552
Thuế giá trị gia tăng	5.690.682.885	29.275.878.742	(19.484.758.391)	15.481.803.236
Thuế thu nhập cá nhân	1.034.301.916	814.076.269	(825.258.519)	1.023.119.666
Phí, lệ phí và thuế phải nộp khác	1.477.403.987	64.522.765	(1.425.873.352)	116.053.400
TỔNG CỘNG	<u>116.822.774.787</u>	<u>62.960.925.420</u>	<u>(100.686.508.353)</u>	<u>79.097.191.854</u>

20. CHI PHÍ PHẢI TRẢ

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<i>Ngày 30 tháng 6 năm 2024</i>	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2023</i>
Ngắn hạn:		
Chi phí phát triển cơ sở hạ tầng và chi phí xây dựng trích trước (*)	546.418.161.792	602.580.918.417
Chi phí lãi vay phải trả (**)	475.302.899.799	511.623.279.180
Các khoản phạt	30.458.528.321	30.458.528.321
Chi phí hỗ trợ lãi suất	17.186.049.042	13.060.921.448
Các khoản khác	4.652.996.390	6.280.550.849
TỔNG CỘNG	<u>1.074.018.635.344</u>	<u>1.164.004.198.215</u>

(*) 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.

(**) Tại ngày lập báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ này, chi phí lãi vay phát sinh từ khoản vay một Ngân hàng Thương mại với tổng số tiền là 245,1 tỷ VND đã quá hạn thanh toán, Công ty và các công ty con đang trong quá trình đàm phán xin gia hạn thanh toán cho các khoản chi phí lãi vay đến hạn này.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2024 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

21. PHẢI TRẢ KHÁC

		<i>Đơn vị tính: VND</i>	
		<i>Ngày 30 tháng 6 năm 2024</i>	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2023</i>
Ngắn hạn			
Phải trả hợp tác kinh doanh	(i)	151.996.910.000	299.997.910.000
Cổ tức phải trả	(ii)	212.939.760.000	212.939.760.000
Tiền góp vốn vào dự án Khu đô thị mới Nam An Khánh của khách hàng	(iii)	43.704.177.857	43.704.177.857
Khen thưởng phải trả nhân viên từ nguồn quỹ khen thưởng, phúc lợi		11.522.700.000	11.522.700.000
Quỹ bảo trì		23.790.583.290	22.575.945.615
Phải trả ngân sách Thành phố Hà Nội	(iv)	13.084.244.056	13.084.244.056
Các khoản phải trả khác		22.195.307.686	20.153.558.562
TỔNG CỘNG		479.233.682.889	623.978.296.090
<i>Trong đó:</i>			
<i>Phải trả ngắn hạn khác</i>		<i>479.233.682.889</i>	<i>623.978.296.090</i>
Dài hạn			
Phải trả hợp tác kinh doanh	(v)	1.511.000.000.000	700.000.000.000
Tiền góp vốn dự án Khu đô thị Văn La – Văn Khê của khách hàng	(vi)	154.941.892.200	154.941.892.200
Nhận trước từ Học viện Chính sách và Phát triển	(vii)	27.945.880.873	27.945.880.873
Nhận trước từ Trường THPT Dân lập Marie Curie	(viii)	10.938.966.538	10.938.966.538
Các khoản đặt cọc thuê ki-ốt và đặt cọc mua nhà		4.411.323.846	6.159.648.909
TỔNG CỘNG		1.709.238.063.457	899.986.388.520
<i>Trong đó:</i>			
<i>Phải trả dài hạn cho các bên liên quan (Thuyết minh số 31)</i>		<i>1.127.000.000</i>	<i>-</i>
<i>Phải trả dài hạn khác</i>		<i>1.708.111.063.457</i>	<i>899.986.388.520</i>

- (i) Hợp đồng Hợp tác kinh doanh với một đối tác doanh nghiệp ngày 12 tháng 1 năm 2023.

Theo hợp đồng được ký ngày 12 tháng 1 năm 2023, đối tác này sẽ thực hiện 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. Theo điều khoản hợp đồng, số tiền vốn góp và phần lãi hợp tác đầu tư này sẽ được hoàn trả sau 12 tháng kể từ ngày góp vốn lần đầu tiên.

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 thấp tầng với diện tích 5.484 m² thuộc dự án Khu đô thị Nam An Khánh và phần mở rộng thuộc khu B.

Tại ngày 30 tháng 6 năm 2024, số tiền vốn góp phải trả của hợp đồng hợp tác kinh doanh này là 151,99 tỷ VND.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2024 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

21. PHẢI TRẢ KHÁC (tiếp theo)

(ii) Tại ngày 30 tháng 6 năm 2024, cổ tức bằng tiền phải trả bao gồm:

- Cổ tức với số tiền là 99,04 tỷ VND theo Nghị quyết số 01/NQ-CT-ĐHĐCĐ2017 của Đại hội đồng cổ đông ngày 31 tháng 5 năm 2017. Theo Nghị quyết số 01/NQ-CT-ĐHĐCĐ2024 ngày 20 tháng 3 năm 2024, kế hoạch trả cổ tức cho cổ đông đã được lập và dự kiến sẽ trả cổ tức bằng tiền trước ngày 31 tháng 12 năm 2024;
- Cổ tức với số tiền là 113,9 tỷ VND theo Nghị quyết số 01/NQ-CT-ĐHĐCĐ2018 của Đại hội đồng cổ đông ngày 25 tháng 4 năm 2018. Theo Nghị quyết số 01/NQ-CT-ĐHĐCĐ2024 ngày 20 tháng 3 năm 2024, kế hoạch trả cổ tức cho cổ đông đã được lập và dự kiến sẽ trả cổ tức bằng tiền mặt trước ngày 31 tháng 12 năm 2024.

(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) Tại ngày 30 tháng 6 năm 2024, các khoản phải trả dài hạn về hợp tác kinh doanh bao gồm:

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

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

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

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

Tại ngày 30 tháng 6 năm 2024, số tiền vốn góp phải trả của hợp đồng hợp tác kinh doanh này là 900 tỷ VND.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2024 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

21. PHẢI TRẢ KHÁC (tiếp theo)

(v) Tại ngày 30 tháng 6 năm 2024, các khoản phải trả dài hạn về hợp tác kinh doanh bao gồm (tiếp theo):

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

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

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

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

Tại ngày 30 tháng 6 năm 2024, số tiền vốn góp phải trả của hợp đồng hợp tác kinh doanh này là 611 tỷ VND.

(vi) 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.

(vii) 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 2024, Công ty đã nhận trước tiền bồi hoàn với số tiền là 27,9 tỷ VND.

(viii) 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 – Mỹ 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 – Mỹ 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 2024, Công ty đã nhận trước tiền bồi hoàn với số tiền là 10,9 tỷ VND.

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

B09a-DN/HN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2024 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

22. VAY

Thuyết minh	Ngày 31 tháng 12 năm 2023		Số phát sinh trong kỳ		Ngày 30 tháng 6 năm 2024		Đơn vị tính: VND
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Tăng	Giảm	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	
Vay ngắn hạn							
Vay cá nhân	-	-	40.000.000.000	(40.000.000.000)	-	-	
Vay dài hạn đến hạn trả	899.095.000.000	899.095.000.000	74.190.000.000	(431.000.189.076)	542.284.810.924	542.284.810.924	
TỔNG CỘNG	899.095.000.000	899.095.000.000	114.190.000.000	(471.000.189.076)	542.284.810.924	542.284.810.924	
Vay dài hạn							
Vay ngân hàng	556.426.870.000	556.426.870.000	-	(74.190.000.000)	482.236.870.000	482.236.870.000	
TỔNG CỘNG	556.426.870.000	556.426.870.000	-	(74.190.000.000)	482.236.870.000	482.236.870.000	

Công ty Cổ phần SJ Group

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

B09a-DN/HN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2024 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

22. VAY (tiếp theo)

22.1 Các khoản vay ngân hàng dài hạn

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

Bên cho vay	Ngày 30 tháng 6 năm 2024 (VND)	Kỳ hạn trả gốc và lãi	Lãi suất	Tài sản đảm bảo
Ngân hàng Thương mại Cổ phần Việt A – chi nhánh Hà Nội	430.999.810.924	Gốc vay được trả hàng năm vào ngày 13 tháng 10 năm 2023 và ngày 13 tháng 10 năm 2024. Kỳ trả lãi đầu tiên là 12 tháng sau thời điểm giải ngân, các kỳ trả lãi tiếp theo sẽ được thanh toán 6 tháng/lần.	Lãi suất vay hiện tại là 12,63%/năm. Lãi suất vay sẽ được điều chỉnh 3 tháng một lần vào đầu mỗi quý và bằng lãi suất tham chiếu cho vay trung, dài hạn bằng VND của ngân hàng + biên độ 3,37%.	Quyền tài sản phát sinh từ các lô thấp tầng với diện tích 30.553 m ² và các lô đất cao tầng với diện tích 23.167 m ² thuộc Dự án Khu đô thị mới Nam An Khánh.
Ngân hàng Thương mại Cổ phần Quân Đội	593.521.870.000	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.	Lãi suất 10%/năm đến hết ngày 6 tháng 12 năm 2024. Sau đó lãi suất sẽ được điều chỉnh 3 tháng 1 lần.	Quyền tài sản phát sinh từ 17.175 m ² đất ở thấp tầng theo Quyết định số 2797/QĐ-UBND ngày 17 tháng 6 năm 2011 của UBND Thành phố Hà Nội thuộc dự án Khu đô thị Nam An Khánh.

TỔNG CỘNG

1.024.521.680.924

Trong đó:

- Nợ dài hạn đến hạn trả 542.284.810.924

- Nợ dài hạn 482.236.870.000

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2024 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

23. QUỸ KHEN THƯỞNG, PHÚC LỢI

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<i>Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2024</i>	<i>Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2023</i>
Số đầu kỳ	93.404.631.832	94.707.262.030
Trích quỹ trong kỳ (Thuyết minh số 24)	251.299.362	547.725.345
Sử dụng trong kỳ	<u>(534.696.600)</u>	<u>(1.457.555.543)</u>
Số cuối kỳ	<u>93.121.234.594</u>	<u>93.797.431.832</u>

Công ty Cổ phần SJ Group

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

B09a-DN/HN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)

vào ngày 30 tháng 6 năm 2024 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

24. VỐN CHỦ SỞ HỮU

24.1 Tính hình tăng, giảm vốn chủ sở hữu

	Vốn thuộc về các cổ đông của công ty mẹ							Đơn vị tính: VND	
	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 giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2023									
Ngày 31 tháng 12 năm 2022	1.148.555.400.000	219.017.196.787	(61.161.904.650)	48.750.000.000	749.270.472.555	7.523.041.519	406.871.991.921	56.616.345.254	2.575.442.543.386
- Lợi nhuận trong năm	-	-	-	-	-	-	69.178.811.490	(931.857.226)	68.246.954.264
- Trích quỹ khen thưởng, phúc lợi	-	-	-	-	-	-	(279.339.926)	(268.385.419)	(547.725.345)
- Cổ tức chia cho các cổ đông không kiểm soát	-	-	-	-	-	-	-	(735.000.000)	(735.000.000)
Ngày 30 tháng 6 năm 2023	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	475.771.463.485	54.681.102.609	2.642.406.772.305
Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2024									
Ngày 31 tháng 12 năm 2023	1.148.555.400.000	219.017.196.787	(61.161.904.650)	48.750.000.000	749.270.472.555	7.523.041.519	595.590.949.684	54.041.419.876	2.761.586.575.771
- Lợi nhuận trong kỳ	-	-	-	-	-	-	96.341.822.474	726.018.656	97.087.841.130
- Trích quỹ khen thưởng, phúc lợi (*)	-	-	-	-	-	-	(128.162.675)	(123.136.687)	(251.299.362)
- Cổ tức chia cho các cổ đông không kiểm soát (*)	-	-	-	-	-	-	-	(735.000.000)	(735.000.000)
- Thay đổi tỷ lệ kiểm soát ở công ty con (**)	-	-	-	-	-	-	2.266.609.637	(38.376.909.637)	(36.112.300.000)
Ngày 30 tháng 6 năm 2024	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	694.071.219.120	15.530.392.208	2.821.555.817.539

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2024 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

24. VỐN CHỦ SỞ HỮU (tiếp theo)

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

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

(**) Căn cứ theo Nghị quyết số 108/NQ-CT-HĐQT ngày 26 tháng 12 năm 2023, Công ty đã mua lại cổ phần tại Công ty Cổ phần Sudico Hòa Bình từ các đối tác cá nhân với giá trị mua lại là 36.112.300.000 VND tương ứng 31,4%, nâng tỉ lệ sở hữu của Công ty tại Công ty Cổ phần Sudico Hòa Bình từ 65% lên 96,4%. Công ty đã hoàn tất việc chuyển nhượng này trong kỳ.

24.2 Chi tiết vốn đầu tư của chủ sở hữu

Đơn vị tính: VND

	Ngày 30 tháng 6 năm 2024			Ngày 31 tháng 12 năm 2023		
	Tổng số	Cổ phiếu thường	Cổ phiếu ưu đãi	Tổng số	Cổ phiếu thường	Cổ phiếu ưu đãi
Công ty Cổ phần Thương mại Dịch vụ Đầu tư An Phát	417.458.620.000	417.458.620.000	-	417.458.620.000	417.458.620.000	-
Các cổ đông khác	731.096.780.000	731.096.780.000	-	731.096.780.000	731.096.780.000	-
Thặng dư vốn cổ phần	219.017.196.787	219.017.196.787	-	219.017.196.787	219.017.196.787	-
Cổ phiếu quỹ	(61.161.904.650)	(61.161.904.650)	-	(61.161.904.650)	(61.161.904.650)	-
TỔNG CỘNG	1.306.410.692.137	1.306.410.692.137	-	1.306.410.692.137	1.306.410.692.137	-

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

Đơn vị tính: VND

	Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2024	Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2023
Vốn đã góp		
Số đầu kỳ	1.148.555.400.000	1.148.555.400.000
Số cuối kỳ	1.148.555.400.000	1.148.555.400.000

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2024 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

24. VỐN CHỦ SỞ HỮU (tiếp theo)

24.4 Cổ phiếu

	<i>Số lượng</i>	
	<i>Ngày 30 tháng 6 năm 2024</i>	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2023</i>
Cổ phiếu đã phát hành	114.855.540	114.855.540
Cổ phiếu phổ thông đã phát hành và được góp vốn đầy đủ	114.855.540	114.855.540
Cổ phiếu quỹ	958.060	958.060
Cổ phiếu quỹ (cổ phiếu phổ thông)	958.060	958.060
Cổ phiếu đang lưu hành	113.897.480	113.897.480
Cổ phiếu phổ thông	113.897.480	113.897.480

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

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

25. LỢI ÍCH CỦA CÁC CỔ ĐÔNG KHÔNG KIỂM SOÁT

	<i>Đơn vị tính: VND</i>
	<i>Số tiền</i>
Vào ngày 30 tháng 6 năm 2024	
Vốn điều lệ đã góp	38.222.600.000
Thặng dư vốn cổ phần	117.250.000
Quỹ khen thưởng, phúc lợi	(3.288.360.658)
Quỹ đầu tư phát triển	2.326.996.666
Chuyển nhượng cổ phần làm giảm tỷ lệ sở hữu tại công ty con	(38.378.909.637)
Cổ tức đã chia lũy kế	(4.447.021.303)
Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	20.977.837.140
	15.530.392.208
Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2024	
Phần lãi thuộc về cổ đông không kiểm soát	726.018.656
	726.018.656

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2024 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

26. DOANH THU

26.1 Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ

Đơn vị tính: VND

	<i>Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2024</i>	<i>Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2023</i>
Tổng doanh thu	237.093.071.385	72.981.251.351
<i>Trong đó:</i>		
<i>Doanh thu từ chuyển nhượng bất động sản</i>	<i>199.635.637.185</i>	<i>42.698.200.186</i>
<i>Doanh thu cho thuê bất động sản đầu tư</i>	<i>3.775.567.077</i>	<i>3.758.358.195</i>
<i>Doanh thu cung cấp dịch vụ</i>	<i>33.681.867.123</i>	<i>26.524.692.970</i>
<i>Doanh thu cho thuê tài sản ghi nhận một lần</i>	<i>-</i>	<i>-</i>
Các khoản giảm trừ doanh thu	-	-
Doanh thu thuần	237.093.071.385	72.981.251.351
<i>Trong đó:</i>		
<i>Doanh thu thuần từ chuyển nhượng bất động sản</i>	<i>199.635.637.185</i>	<i>42.698.200.186</i>
<i>Doanh thu thuần từ cho thuê bất động sản đầu tư</i>	<i>3.775.567.077</i>	<i>3.758.358.195</i>
<i>Doanh thu thuần cung cấp dịch vụ</i>	<i>33.681.867.123</i>	<i>26.524.692.970</i>
<i>Trong đó:</i>		
<i>Doanh thu đối với bên khác</i>	<i>179.667.647.899</i>	<i>72.981.251.351</i>
<i>Doanh thu đối với bên liên quan (Thuyết minh số 31)</i>	<i>57.425.423.486</i>	<i>-</i>

Trong các năm trước, Công ty đã ghi nhận doanh thu một lần đối với toàn bộ số tiền cho thuê dài hạn nhận trước của một số ki-ốt tại tầng 1 tòa nhà CT4, CT5 thuộc Khu đô thị Mỹ Đình – Mễ Trì có nhận trước tiền thuê của nhiều kỳ và có thời gian cho thuê chiếm trên 90% thời gian sử dụng hữu ích của tài sản, theo chính sách kế toán được trình bày tại Thuyết minh số 3.17. 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

	<i>Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2024</i>		<i>Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2023</i>	
	<i>Doanh thu được ghi nhận một lần</i>	<i>Doanh thu được phân bổ trong thời hạn thuê</i>	<i>Doanh thu được ghi nhận một lần</i>	<i>Doanh thu được phân bổ trong thời hạn thuê</i>
Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	237.093.071.385	239.459.281.994	72.981.251.351	75.347.816.939
Giá vốn hàng bán và dịch vụ cung cấp	(89.056.203.239)	(89.141.825.160)	(67.064.712.435)	(67.065.552.724)
Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ	148.036.868.146	150.317.456.834	5.916.538.916	8.282.264.215

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2024 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

26. DOANH THU (tiếp theo)

26.2 Doanh thu hoạt động tài chính

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<i>Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2024</i>	<i>Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2023</i>
Lãi tiền gửi, tiền cho vay	1.865.920.258	2.361.936.633
Lãi chuyển nhượng các khoản đầu tư (Thuyết minh số 17.1)	1.352.654.190	108.722.911.536
TỔNG CỘNG	3.218.574.448	111.084.848.169

27. GIÁ VỐN HÀNG BÁN VÀ DỊCH VỤ CUNG CẤP

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<i>Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2024</i>	<i>Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2023</i>
Giá vốn của hoạt động chuyển nhượng bất động sản	58.446.777.256	36.032.926.273
Giá vốn hoạt động cung cấp dịch vụ	30.292.769.089	30.709.728.668
Giá vốn của hoạt động cho thuê bất động sản đầu tư	316.656.894	322.057.494
TỔNG CỘNG	89.056.203.239	67.064.712.435

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

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<i>Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2024</i>	<i>Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2023</i>
Chi phí bán hàng		
Chi phí nhân công	565.265.293	561.473.473
Chi phí dịch vụ mua ngoài	210.378.649	338.474.942
Chi phí khấu hao tài sản cố định	69.399.455	69.399.455
Chi phí khác	262.362.957	204.242.002
TỔNG CỘNG	1.107.406.354	1.173.589.872
Chi phí quản lý doanh nghiệp		
Chi phí nhân công	9.720.254.723	13.429.703.057
Chi phí khấu hao	1.540.970.384	1.149.575.952
Chi phí dịch vụ mua ngoài	3.020.926.544	2.390.961.198
Hoàn nhập dự phòng	(161.889.347)	(15.973.571)
Chi phí khác	4.936.356.527	4.839.641.218
TỔNG CỘNG	19.056.618.831	21.793.907.854

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2024 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

29. CHI PHÍ KINH DOANH THEO YẾU TỐ

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<i>Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2024</i>	<i>Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2023</i>
Thay đổi giá trị hàng tồn kho và chi phí kinh doanh dở dang dài hạn	127.312.436.293	174.981.212.743
Chi phí nhân công	17.621.572.142	22.646.159.065
Chi phí khấu hao và hao mòn	3.869.595.757	3.905.597.746
Chi phí dịch vụ mua ngoài	8.103.964.434	8.069.780.765
Hoàn nhập dự phòng	(161.889.347)	(15.973.571)
Chi phí khác bằng tiền	10.454.255.035	10.544.549.395
TỔNG CỘNG	167.199.934.314	220.131.326.143

30. 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.

30.1 Chi phí thuế TNDN hiện hành

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<i>Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2024</i>	<i>Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2023</i>
Chi phí thuế TNDN hiện hành	32.806.447.644	22.927.338.992
Thu nhập thuế TNDN hoãn lại	(735.085.316)	(1.472.043.821)
TỔNG CỘNG	32.071.362.328	21.455.295.171

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2024 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

30. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP (tiếp theo)

30.1 Chi phí thuế TNDN hiện hành (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:

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<i>Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2024</i>	<i>Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2023</i>
Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	129.139.203.458	89.702.249.435
Thuế TNDN theo thuế suất 20%	25.827.840.692	17.940.449.887
<i>Các khoản điều chỉnh:</i>		
Chi phí lãi vay không được khấu trừ theo nghị 132/2020/NĐ-CP	6.519.284.984	9.173.975.965
Tài sản thuế thu nhập hoãn lại trên lỗ thuế chưa được ghi nhận	(2.351.405)	846.319.732
Lỗ từ các công ty liên kết	-	133.274.991
Chi phí không được khấu trừ khác	247.477.365	599.654.375
Hoàn nhập dự phòng đầu tư vào công ty con	(340.358.469)	(409.371.730)
Điều chỉnh hợp nhất phát sinh từ giao dịch bán công ty liên kết	(180.530.839)	(120.947.646)
Lỗ năm trước chuyển sang	-	(6.708.060.403)
Chi phí thuế TNDN	32.071.362.328	21.455.295.171

30.2 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 giữa niên độ.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2024 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

30. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP (tiếp theo)

30.3 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

	<i>Bảng cân đối kế toán hợp nhất giữa niên độ</i>		<i>Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất giữa niên độ</i>	
	<i>Ngày 30 tháng 6 năm 2024</i>	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2023</i>	<i>Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2024</i>	<i>Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2023</i>
Tài sản thuế thu nhập hoãn lại				
Lãi chưa thực hiện từ giao dịch nội bộ	11.141.144.554	9.795.481.073	1.345.663.481	(18.294.691)
Chênh lệch tạm thời liên quan đến dự phòng giảm giá hàng tồn kho và phải thu khó đòi	2.002.083.823	2.002.083.823	-	1.848.039.319
Thuế TNDN tạm nộp	104.471.637	715.049.803	(610.578.165)	(409.027.497)
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	305.121.739	305.121.739	-	-
Phí môi trường	329.375.089	329.375.089	-	51.326.690
	15.184.092.540	14.449.007.225		
Thu nhập thuế thu nhập hoãn lại			735.085.316	1.472.043.821

30.4 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

<i>Năm phát sinh</i>	<i>Có thể chuyển lỗ đến năm</i>	<i>Lỗ tính thuế</i>	<i>Đã chuyển lỗ đến ngày 30/6/2024</i>	<i>Không được chuyển lỗ</i>	<i>Chưa chuyển lỗ tại ngày 30/6/2024</i>
2019	2024	489.672.554	-	-	489.672.554
2020 (*)	2025	22.772.947	-	-	22.772.947
2021 (*)	2026	5.343.937.968	5.230.781.788	-	113.156.180
2022 (*)	2027	34.803.311.730	28.012.119.910	-	6.791.191.820
2023 (*)	2028	8.136.024.066	-	-	8.136.024.066
TỔNG CỘNG		48.795.719.265	33.242.901.698	-	15.552.817.567

(*) 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 phần lớn các khoản lỗ nêu trên đến từ các hoạt động khác (ngoài hoạt động kinh doanh bất động sản) và Công ty và các công ty con không thể dự tính được chắc chắn lợi nhuận chịu thuế từ các hoạt động này trong tương lai.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
 vào ngày 30 tháng 6 năm 2024 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

30. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP (tiếp theo)

30.4 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 giữa niên độ, 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:

<i>Đơn vị tính: VND</i>					
Năm phát sinh	Có thể chuyển chi phí lãi vay không được trừ đến năm	Chi phí lãi vay	Chi phí lãi vay	Chi phí lãi vay	Chi phí lãi vay
		không được trừ	không được trừ đã chuyển đến ngày 30/6/2024	không được trừ không được chuyển	không được trừ chưa chuyển tại ngày 30/6/2024
2020	2025 (i)	5.720.538.030	-	-	5.720.538.030
2021	2026 (i)	19.215.194.875	-	-	19.215.194.875
2022	2027 (i)	69.112.643.809	-	-	69.112.643.809
2023	2028 (i)	92.101.047.728	-	-	92.101.047.728
Sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2024	2029 (i)	32.596.424.918	-	-	32.596.424.918
TỔNG CỘNG		223.958.509.005	-	-	223.958.509.005

(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.

Một công ty con chưa ghi nhận tài sản thuế thu nhập hoãn lại cho phần chi phí lãi vay không được khấu trừ còn lại trị giá 223.958.509.005 VND 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.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2024 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

31. 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 2024 như sau:

<i>Bên liên quan</i>	<i>Mối quan hệ</i>
Công ty Cổ phần Thương mại Dịch vụ Đầu tư An Phát	Cổ đông lớn
Công ty TNHH Một thành viên Sudico Tiến Xuân ("Công ty Sudico 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
Công ty Cổ phần Xây dựng Sudico	Công ty liên kết cho đến ngày 25 tháng 4 năm 2024
Ông Đỗ Văn Bình	Chủ tịch HĐQT
Ông Nguyễn Phú Cường	Thành viên HĐQT
Bà Chu Thị Thu Hương	Thành viên HĐQT
Ông Bùi Quang Bách	Thành viên HĐQT
Ông Phương Xuân Thụy	Thành viên HĐQT
Ông Đỗ Trọng Quỳnh	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 Như Trung	Phó Tổng Giám đốc
Ông Trần Oanh	Phó Tổng Giám đốc
Ông Nguyễn Đức Diện	Phó Tổng Giám đốc đến ngày 31 tháng 3 năm 2024
Ông Nguyễn Hải Ninh	Giám đốc Tài chính

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
 vào ngày 30 tháng 6 năm 2024 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

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

Những giao dịch trọng yếu của Công ty với các bên liên quan trong giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2024 và 30 tháng 6 năm 2023 bao gồm:

Bên liên quan	Mối quan hệ	Nội dung nghiệp vụ	Đơn vị tính: VND	
			Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2024	Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2023
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	4.785.500.000	33.258.000.000
		Hỗ trợ lãi suất	744.299.162	-

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 2024 không cần bảo đảm, không có lãi suất và sẽ được thanh toán bằng tiền. Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2024, Công ty và các công ty con chưa trích lập bất cứ một khoản dự phòng nợ phải thu khó đòi nào liên quan đến số tiền các bên liên quan còn nợ Công ty và các công ty con (tại ngày 31 tháng 12 năm 2023: 0). Việc đánh giá này được thực hiện cho mỗi kỳ thông qua việc kiểm tra tình hình tài chính của bên liên quan và thị trường mà bên liên quan đó hoạt động.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2024 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

31. 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:

Đơn vị tính: VND

<i>Bên liên quan</i>	<i>Mối quan hệ</i>	<i>Nội dung nghiệp vụ</i>	<i>Ngày 30 tháng 6 năm 2024</i>	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2023</i>
Phải thu ngắn hạn của khách hàng (Thuyết minh số 7.1)				
Ông Nguyễn Phú Cường	Thành viên HĐQT	Phải thu chuyển nhượng bất động sản	2.920.164.646	2.920.164.646
Ông Nguyễn Công Chính	Phó Tổng Giám đốc	Phải thu chuyển nhượng bất động sản	9.434.912.704	-
Ông Nguyễn Việt Cường	Phó Tổng Giám đốc	Doanh thu chuyển nhượng bất động sản	6.916.068.000	6.916.068.000
Công ty Cổ phần Xây dựng Sudico	Công ty liên kết cho đến ngày 25 tháng 4 năm 2024	Cho thuê Kí-ốt	-	131.040.000
			19.271.145.350	9.967.272.646
Phải thu ngắn hạn khác (Thuyết minh số 9)				
Ông Nguyễn Công Chính	Phó Tổng Giám đốc	Tạm ứng	5.055.500.000	-
			5.055.500.000	-
Phải trả dài hạn khác (Thuyết minh số 21)				
Thành viên Ban lãnh đạo	Bên liên quan khác	Góp vốn vào dự án Văn La Văn Khê	1.127.000.000	-
			1.127.000.000	-

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2024 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

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 và Ban Tổng Giám đốc trong kỳ như sau:

Tên	Chức vụ	Đơn vị tính: VND	
		Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2024	Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2023
Ông Đỗ Văn Bình	Chủ tịch HĐQT	495.315.259	501.324.381
Ông Đỗ Trọng Quỳnh	Tổng Giám đốc	424.076.512	-
Ông Nguyễn Phú Cường	Thành viên HĐQT	320.859.235	326.671.394
Ông Bùi Quang Bách	Thành viên HĐQT	48.000.000	-
Ông Phương Xuân Thụy	Thành viên HĐQT	48.000.000	-
Bà Chu Thị Thu Hương	Thành viên HĐQT	48.000.000	78.111.111
Ông Nguyễn Trần Dũng	Phó Tổng Giám đốc	333.958.962	266.102.476
Ông Nguyễn Công Chính	Phó Tổng Giám đốc	332.890.701	266.102.476
Ông Trần Oanh	Phó Tổng Giám đốc	327.559.278	167.681.503
Ông Trần Như Trung	Phó Tổng Giám đốc	244.969.361	-
Ông Nguyễn Hải Ninh	Giám đốc Tài chính	301.686.403	-
Ông Trần Anh Đức	Tổng Giám đốc đến ngày 8 tháng 6 năm 2023	-	348.778.061
Ông Bùi Khắc Viện	Phó Tổng Giám đốc đến ngày 1 tháng 8 năm 2023	-	266.102.476
Ông Nguyễn Văn Ngọc	Phó Tổng Giám đốc đến ngày 20 tháng 8 năm 2023	-	261.447.476
Ông Trần Đình Trụ	Phó Tổng Giám đốc đến ngày 21 tháng 3 năm 2023	-	23.499.583
Ông Nguyễn Đức Diện	Phó Tổng Giám đốc đến ngày 31 tháng 3 năm 2024	222.669.123	261.447.476
Ông Nguyễn Hải Dương	Thành viên HĐQT đến ngày 16 tháng 3 năm 2023	-	236.511.111
Ông Dương Phú Nam	Thành viên HĐQT đến ngày 16 tháng 3 năm 2023	-	74.111.111
TỔNG CỘNG		3.147.984.834	3.077.890.635

Thù lao của Ban kiểm soát trong kỳ như sau:

Thù lao của Ban kiểm soát	Đơn vị tính: VND	
	Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2024	Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2023
Thù lao của Ban kiểm soát	108.000.000	168.000.000

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2024 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

32. 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.

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<i>Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2024</i>	<i>Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2023 (Trình bày lại)</i>
Lợi nhuận sau thuế phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông	96.341.822.474	69.178.811.490
Trích quỹ khen thưởng, phúc lợi (*)	-	(48.247.019)
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	96.341.822.474	69.130.564.471
Bình quân gia quyền của số cổ phiếu phổ thông (không bao gồm cổ phiếu quỹ) để tính lãi cơ bản trên cổ phiếu	113.897.480	113.897.480
Bình quân gia quyền của số cổ phiếu phổ thông (không bao gồm cổ phiếu quỹ) đã điều chỉnh cho các yếu tố suy giảm	113.897.480	113.897.480
Lãi cơ bản trên cổ phiếu	846	607
Lãi suy giảm trên cổ phiếu	846	607

(*) Lợi nhuận dùng để tính lãi trên cổ phiếu cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2024 đã được điều chỉnh lại so với số liệu đã trình bày trước đây để phản ánh khoản thực trích quỹ khen thưởng, phúc lợi từ lợi nhuận để lại của năm 2023 của Công ty Cổ phần Dịch vụ Sudico theo Nghị quyết số 01/2024/NQ-ĐHĐCĐ ngày 10 tháng 5 năm 2024.

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.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2024 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

33. CÁC CAM KẾT VÀ CÁC KHOẢN NỢ TIỀM TÀNG

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

Dự án Khu đô thị Mỹ Đình - Mễ Trì

- ▶ Theo Quyết định số 20/2004/QĐ-UB ngày 19 tháng 2 năm 2004 của Ủy ban Nhân dân Thành phố Hà Nội về việc phê duyệt quy hoạch chi tiết Khu đô thị Mỹ Đình – Mễ Trì và Quyết định số 5577/QĐ-UBND ngày 15 tháng 12 năm 2006 của Ủy ban Nhân dân Thành phố Hà Nội về việc điều chỉnh một số chỉ tiêu về sử dụng đất để xây dựng Khu đô thị Mỹ Đình – Mễ Trì, Công ty 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 2023, Công ty vẫn đang trong quá trình làm việc với Ủy ban Nhân dân Thành phố Hà Nội và chưa quyết toán được (1) số tiền Công ty sẽ nhận bồi hoàn từ việc chuyển giao đất; (2) số lợi nhuận (từ bán căn hộ) phải chuyển lại ngân sách nhà nước (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.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2024 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

33. 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 tài sản 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:

	Đơn vị tính: VND	
	Ngày 30 tháng 6 năm 2024	Ngày 31 tháng 12 năm 2023
Đến 1 năm	7.449.286.859	9.284.240.305
Trên 1 – 5 năm	8.993.449.016	4.194.255.910
TỔNG CỘNG	16.442.735.875	13.478.496.215

Cam kết đầu tư xây dựng cơ bản

Tại ngày 30 tháng 6 năm 2024, Công ty và các công ty con có các hợp đồng liên quan đến việc xây dựng phát triển các dự án đầu tư bất động sản với tổng số tiền là 825,3 tỷ VND (tại ngày 31 tháng 12 năm 2023: 907,7 tỷ VND).

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

Không có sự kiện nào 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 và các công ty con.

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

Hà Nội, Việt Nam

Ngày 29 tháng 8 năm 2024