

Công ty Cổ phần SJ Group

Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ

Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2025



**Shape the future
with confidence**

Công ty Cổ phần SJ Group

Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ

Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2025



Công ty Cổ phần SJ Group

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 - 62

NC
HINH

Công ty Cổ phần SJ Group

THÔNG TIN CHUNG

CÔNG TY

Công ty Cổ phần SJ Group ("Công ty") là một công ty cổ phần được thành lập theo Luật Doanh nghiệp của Việt Nam theo Giấy Chứng nhận Đăng ký Doanh nghiệp số 0103002731 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hà Nội cấp ngày 8 tháng 8 năm 2003. Công ty sau đó cũng nhận được các Giấy Chứng nhận Đăng ký Doanh nghiệp sửa đổi với lần gần nhất là lần thứ 14 số 0101399461 cấp ngày 13 tháng 5 năm 2025.

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

BAN KIỂM SOÁT

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

Bà Lê Thị Thùy	Trưởng ban	
Bà Trần Thị Thanh Huyền	Thành viên	
Bà Nguyễn Thu Hiền	Thành viên	bổ nhiệm ngày 28 tháng 3 năm 2025
Ông Nguyễn Ngọc Thắng	Thành viên	miễn nhiệm ngày 28 tháng 3 năm 2025

BAN KIỂM TOÁN NỘI BỘ

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

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

Công ty Cổ phần SJ Group

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

NGƯỜI ĐẠI DIỆN THEO PHÁP LUẬT

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

Ông Bùi Quang Bách	Chủ tịch hội đồng quản trị	từ ngày 4 tháng 4 năm 2025
Ông Trần Như Trung	Tổng giám đốc	từ ngày 4 tháng 4 năm 2025
Ông Nguyễn Việt Cường	Phó Tổng Giám đốc	đến ngày 4 tháng 4 năm 2025

Ông Nguyễn Hải Ninh, Giám đốc Tài chính Công ty, được Ông Trần Như Trung ủy quyền ký báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2025 của Công ty theo Giấy Ủy quyền số 128/GUQ-CT-TCKT ngày 9 tháng 7 năm 2025.

KIỂM TOÁN VIÊN

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

Công ty Cổ phần SJ Group

BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Ban Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần SJ Group ("Công ty") trình bày báo cáo này và báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty và các công ty con cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2025.

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 2025, 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:



Nguyễn Hải Ninh
Giám đốc Tài chính

Hà Nội, Việt Nam

Ngày 27 tháng 8 năm 2025



Shape the future
with confidence

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

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

Số tham chiếu: 11448693/68653713-HN/LR

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

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

Chúng tôi đã soát xét báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ kèm theo của Công ty Cổ phần SJ Group ("Công ty") và các công ty con được lập ngày 27 tháng 8 năm 2025 và được trình bày từ trang 6 đến trang 62, bao gồm bảng cân đối kế toán hợp nhất giữa niên độ vào ngày 30 tháng 6 năm 2025, 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.

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.



Shape the future
with confidence

Kết luận của Kiểm toán viên

Căn cứ trên kết quả soát xét của chúng tôi, chúng tôi không thấy có vấn đề gì khiến chúng tôi cho rằng báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ kèm theo không phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu, tình hình tài chính hợp nhất giữa niên độ của Công ty và các công ty con tại ngày 30 tháng 6 năm 2025, 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 2025

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ
ngày 30 tháng 6 năm 2025

Đơn vị tính: VND

Mã số	TÀI SẢN	Thuyết minh	Ngày 30 tháng 6 năm 2025	Ngày 31 tháng 12 năm 2024
100	A. TÀI SẢN NGẮN HẠN		5.085.856.529.124	5.038.895.124.317
110	I. Tiền và các khoản tương đương tiền	5	141.277.632.105	172.907.922.346
111	1. Tiền		130.250.006.159	155.271.833.314
112	2. Các khoản tương đương tiền		11.027.625.946	17.636.089.032
120	II. Đầu tư tài chính ngắn hạn	6	41.365.705.526	18.324.664.452
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	(11.146.690.000)	(10.988.400.000)
123	3. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	6.2	34.695.395.526	11.496.064.452
130	III. Các khoản phải thu ngắn hạn		632.382.153.530	623.255.756.061
131	1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	7.1	225.610.989.692	213.928.461.543
132	2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	7.2	36.908.032.510	43.782.834.765
135	3. Phải thu về cho vay ngắn hạn	8	-	6.000.000.000
136	4. Phải thu ngắn hạn khác	9	514.691.575.345	496.312.882.764
137	5. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	10	(144.828.444.017)	(136.768.423.011)
140	IV. Hàng tồn kho	11	4.244.795.947.453	4.201.847.486.703
141	1. Hàng tồn kho		4.249.486.819.129	4.206.538.358.379
149	2. Dự phòng giảm giá hàng tồn kho		(4.690.871.676)	(4.690.871.676)
150	V. Tài sản ngắn hạn khác		26.035.090.510	22.559.294.755
151	1. Chi phí trả trước ngắn hạn	12	22.423.466.983	18.859.184.270
152	2. Thuế GTGT được khấu trừ	19	2.792.981.093	2.781.414.661
153	3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước		818.642.434	918.695.824

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
ngày 30 tháng 6 năm 2025

Đơn vị tính: VND

Mã số	TÀI SẢN	Thuyết minh	Ngày 30 tháng 6 năm 2025	Ngày 31 tháng 12 năm 2024
200	B. TÀI SẢN DÀI HẠN		2.856.616.650.911	2.805.367.424.813
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		216.701.610.938	220.499.841.314
221	1. Tài sản cố định hữu hình	13	215.966.108.306	219.754.546.616
222	Nguyên giá		327.012.987.423	326.912.110.150
223	Giá trị khấu hao lũy kế		(111.046.879.117)	(107.157.563.534)
227	2. Tài sản cố định vô hình		735.502.632	745.294.698
228	Nguyên giá		999.212.051	999.212.051
229	Giá trị hao mòn lũy kế		(263.709.419)	(253.917.353)
230	III. Bất động sản đầu tư	14	4.114.653.776	4.431.310.670
231	1. Nguyên giá		15.832.845.014	15.832.845.014
232	2. Giá trị hao mòn lũy kế		(11.718.191.238)	(11.401.534.344)
240	IV. Tài sản dở dang dài hạn	16	2.439.451.968.296	2.383.769.630.914
241	1. Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang dài hạn	16.1	2.426.117.639.814	2.370.682.770.951
242	2. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	16.2	13.334.328.482	13.086.859.963
250	V. Đầu tư tài chính dài hạn	17	42.270.283.007	42.598.642.330
253	1. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác		58.243.068.750	58.243.068.750
254	2. Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn		(15.972.785.743)	(15.644.426.420)
260	VI. Tài sản dài hạn khác		37.024.666.919	37.014.531.610
261	1. Chi phí trả trước dài hạn	12	13.033.217.641	13.188.330.744
262	2. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	30.3	23.991.449.278	23.826.200.866
270	TỔNG CỘNG TÀI SẢN		7.942.473.180.035	7.844.262.549.130

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
 ngày 30 tháng 6 năm 2025

Đơn vị tính: VND

Mã số	NGUỒN VỐN	Thuyết minh	Ngày 30 tháng 6 năm 2025	Ngày 31 tháng 12 năm 2024
300	C. NỢ PHẢI TRẢ		4.767.750.875.512	4.850.384.833.056
310	I. Nợ ngắn hạn		2.133.082.584.256	2.257.149.727.818
311	1. Phải trả người bán ngắn hạn	18.1	102.490.042.143	113.384.793.963
312	2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	18.2	682.867.771.452	655.544.874.240
313	3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	19	46.960.205.297	186.036.837.668
314	4. Phải trả người lao động		12.266.209.888	14.509.278.596
315	5. Chi phí phải trả ngắn hạn	20	625.106.643.802	659.810.021.510
318	6. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn		727.264.634	675.259.724
319	7. Phải trả ngắn hạn khác	21	421.577.252.446	336.932.307.523
320	8. Vay ngắn hạn	22	148.380.000.000	197.380.000.000
322	9. Quỹ khen thưởng, phúc lợi	23	92.707.194.594	92.876.354.594
330	II. Nợ dài hạn		2.634.668.291.256	2.593.235.105.238
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		3.205.579.520	3.205.579.520
337	3. Phải trả dài hạn khác	21	1.802.475.863.481	1.986.815.822.463
338	4. Vay dài hạn	22	633.856.870.000	408.046.870.000
342	5. Dự phòng phải trả dài hạn		1.921.650.501	1.958.505.501

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
ngày 30 tháng 6 năm 2025

Đơn vị tính: VND

Mã số	NGUỒN VỐN	Thuyết minh	Ngày 30 tháng 6 năm 2025	Ngày 31 tháng 12 năm 2024
400	D. VỐN CHỦ SỞ HỮU		3.174.722.304.523	2.993.877.716.074
410	I. Vốn chủ sở hữu	24	3.174.722.304.523	2.993.877.716.074
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		222.767.136.787	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		(53.216.217.000)	(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		1.037.538.302.724	866.237.448.209
421a	- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối đến cuối kỳ trước		866.237.448.209	597.729.396.647
421b	- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối kỳ này		171.300.854.515	268.508.051.562
429	8. Lợi ích cổ đông không kiểm soát	25	13.534.167.938	15.686.061.654
440	TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN		7.942.473.180.035	7.844.262.549.130

Hà Nội, Việt Nam

Ngày 27 tháng 8 năm 2025

Nguyễn Thị Quỳnh
Người lập

Trần Việt Dũng
Kế toán trưởng



Nguyễn Hải Ninh
Giám đốc Tài chính

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 2025

Đơn vị tính: VND

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2025	Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2024 (Trình bày lại)
60	17. Lợi nhuận sau thuế TNDN		171.448.960.799	97.067.841.130
61	18. Lợi nhuận sau thuế của công ty mẹ		171.119.957.859	96.341.822.474
62	19. Lợi nhuận sau thuế của cổ đông không kiểm soát		329.002.940	726.018.656
70	20. Lãi cơ bản trên cổ phiếu	32	577	325
71	21. Lãi suy giảm trên cổ phiếu	32	577	325

Hà Nội, Việt Nam
Ngày 27 tháng 8 năm 2025

Nguyễn Thị Quỳnh
Người lập

Trần Việt Dũng
Kế toán trưởng



Nguyễn Hải Ninh
Giám đốc Tài chính

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 2025

Đơn vị tính: VND

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2025	Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2024
	I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH			
01	Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế		216.532.595.474	129.139.203.458
	<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		3.839.261.879	3.869.595.757
03	Các khoản dự phòng/(hoàn nhập dự phòng)		8.546.670.329	(180.430.946)
05	Lãi từ hoạt động đầu tư		(983.140.325)	(3.218.574.448)
06	Chi phí lãi vay		-	598.356.165
08	Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động		227.935.387.357	130.208.149.986
09	Tăng các khoản phải thu		(23.097.931.518)	(108.474.593.585)
10	Tăng hàng tồn kho		(97.971.495.131)	(76.112.382.406)
11	(Giảm)/tăng các khoản phải trả		(15.208.717.886)	194.251.204.757
12	Tăng chi phí trả trước		(3.409.169.610)	(3.122.140.402)
14	Tiền lãi vay đã trả		(96.885.254.113)	(201.409.523.094)
15	Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	19	(96.237.894.015)	(78.950.618.091)
17	Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh		(312.054.032)	(534.696.600)
20	Lưu chuyển tiền thuần sử dụng vào hoạt động kinh doanh		(105.187.128.948)	(144.144.599.435)
	II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ			
21	Tiền chi để mua sắm, xây dựng tài sản cố định (TSCĐ)		(383.677.610)	(922.256.569)
23	Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác		(31.259.304.371)	(22.900.000.000)
24	Tiền thu hồi cho vay, bán lại công cụ nợ của đơn vị khác		14.059.973.297	10.560.803.661
25	Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác		(2.300.000.000)	(36.112.300.000)
26	Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác		-	9.450.000.000
27	Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia		983.140.325	1.865.920.258
30	Lưu chuyển tiền thuần sử dụng vào hoạt động đầu tư		(18.899.868.359)	(38.057.832.650)

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 2025

Đơn vị tính: VND

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2025	Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2024
	III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH			
31	Tiền thu từ phát hành cổ phiếu, nhận vốn góp của chủ sở hữu		11.695.627.650	-
33	Tiền thu từ đi vay và hợp tác kinh doanh		540.000.000.000	901.000.000.000
34	Tiền trả nợ gốc vay và hợp tác kinh doanh		(459.238.920.584)	(669.001.189.076)
36	Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu		-	(735.000.000)
40	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính		92.456.707.066	231.263.810.924
50	Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ		(31.630.290.241)	49.061.378.839
60	Tiền và các khoản tương đương tiền đầu kỳ		172.907.922.346	68.219.290.512
70	Tiền và các khoản tương đương tiền cuối kỳ	5	141.277.632.105	117.280.669.351

Hà Nội, Việt Nam
Ngày 27 tháng 8 năm 2025

Nguyễn Thị Quỳnh
Người lập

Trần Việt Dũng
Kế toán trưởng



Nguyễn Hải Ninh
Giám đốc Tài chính

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ
vào ngày 30 tháng 6 năm 2025 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

1. THÔNG TIN VỀ CÔNG TY

Công ty Cổ phần SJ Group ("Công ty") là một công ty cổ phần được thành lập theo Luật Doanh nghiệp của Việt Nam theo Giấy Chứng nhận Đăng ký Doanh nghiệp số 0103002731 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hà Nội cấp 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 14 số 0101399461 cấp ngày 13 tháng 5 năm 2025.

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, thành phố Hà Nội, Việt Nam.

Số lượng nhân viên của Công ty và các công ty con tại ngày 30 tháng 6 năm 2025 là: 248 người (ngày 31 tháng 12 năm 2024: 271 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 2025 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 2025, Công ty có 5 chi nhánh hạch toán phụ thuộc (tại ngày 31 tháng 12 năm 2024: 5 chi nhánh hạch toán phụ thuộc). Chi tiết như sau:

<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, 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 Hạ Long, tỉnh Quảng Ninh
Chi nhánh Đà Nẵng - Công ty Cổ phần SJ Group	Tầng 12, Tòa nhà Ngân hàng Phát triển Việt Nam khu vực Quảng Nam – Đà Nẵng, 74 Quang Trung, phường Thạch Thang, thành phố Đà Nẵng
Sàn giao dịch bất động sản SJ Group - Chi nhánh Công ty Cổ phần SJ Group	Tòa nhà Sudico, Đường Mễ Trì, phường Từ Liêm, thành phố Hà Nội
Ban quản lý dự án Văn La thuộc Công ty Cổ phần SJ Group	Lô TT2-13, dự án khu nhà ở Văn La, phường Kiến Hưng, thành phố Hà Nội

Tại ngày 30 tháng 6 năm 2025, Công ty có 7 công ty con (tại ngày 31 tháng 12 năm 2024: 7 công ty con) với thông tin chi tiết như sau:

<i>STT</i>	<i>Tên công ty</i>	<i>Quyền 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 SJ Tiên Xuân	100%	100%	Khu đất Dịch Vụ 1-2, ngõ 323, đường Trần Hưng Đạo, phường Hòa Bình, tỉnh Phú Thọ, Việt Nam	Kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, chủ sử dụng hoặc đi thuê; 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, 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 Từ Liêm, thành phố Hà Nội, Việt Nam	Kinh doanh các dịch vụ bất động sản; Kinh doanh khai thác các dịch vụ về nhà ở, Khu đô thị và khu công nghiệp.
4	Công ty Cổ phần Sudico Miền Trung (*)	100%	100%	Tầng 2, tòa nhà 12 Hồ Xuân Hương, phường Mỹ An, thành phố Đà Nẵng, Việt Nam	Tư vấn đầu tư, lập, thẩm định và thực hiện các dự án đầu tư xây dựng; kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, chủ sử dụng hoặc đi thuê.

B1
DN
TN
ST
Ê
PHC

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2025 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)

<i>STT</i>	<i>Tên công ty</i>	<i>Quyền biểu quyết</i>	<i>Tỷ lệ lợi ích</i>	<i>Trụ sở chính</i>	<i>Hoạt động chính</i>
5	Công ty Cổ phần Sudico Hòa Bình	98,4%	98,4%	Khu đất Dịch Vụ 1-2, ngõ 323, đường Trần Hưng Đạo, phường Hòa Bình, tỉnh Phú Thọ, Việt Nam	Kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, chủ sử dụng hoặc đi thuê; kinh doanh khu nhà ở, Khu đô thị, khu công nghiệp; kinh doanh khai thác dịch vụ nhà ở, Khu đô thị và khu công nghiệp; đầu tư tạo lập nhà, công trình để bán và cho thuê; đầu tư cải tạo đất và đầu tư các công trình đất đã có hạ tầng; dịch vụ bất động sản.
6	Công ty Cổ phần Vật liệu Xây dựng và Đầu tư Phát triển Sudico	71%	71%	Tòa nhà CT1, khối 25 tầng, khu đô thị Mỹ Đình – Mễ Trì, phường Từ Liêm, thành phố Hà Nội, Việt Nam	Sản xuất vật liệu xây dựng từ gạch, cát, xi măng, thạch cao; bán buôn, bán lẻ gạch bê tông khí chưng áp, vật liệu xây dựng, thiết bị nội thất; bán buôn máy, thiết bị và phụ tùng máy.
7	Công ty Cổ phần Tư vấn Sudico	57,84%	57,84%	Tầng 1, đơn nguyên 1, tòa nhà CT1, khu đô thị Mỹ Đình – Mễ Trì, phường Từ Liêm, thành phố Hà Nội, Việt Nam	Tư vấn thiết kế dự án, tư vấn thẩm định dự án, tư vấn lập báo cáo, tư vấn giám sát thi công, tư vấn quản lý dự án.

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

2. CƠ SỞ TRÌNH BÀY

2.1 Chuẩn mực và Chế độ kế toán áp dụng

Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ của Công ty và các công ty con được trình bày bằng đồng Việt Nam ("VND") 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 2025 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 2025.

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

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

Số dư các tài khoản trên 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.

22 / 10 1A K011

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2025 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 tiền mua đất, tiền sử dụng đất và tiền thuê đất;
- ▶ Chi phí xây dựng trả cho nhà thầu; và
- ▶ Chi phí lãi vay, chi phí tư vấn, thiết kế, chi phí san lấp, đền bù giải phóng mặt bằng, phí tư vấn, thuế chuyển nhượng đất, chi phí quản lý xây dựng chung, và các chi phí liên quan khác.

Giá trị thuần có thể thực hiện được là giá bán ước tính của hàng tồn kho trong điều kiện kinh doanh bình thường, dựa trên giá thị trường 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 2025 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 và chi phí để tháo dỡ, di dời tài sản và khôi phục hiện trường tại địa điểm đặt tài sản, nếu có.

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

3.6 Thuê tài sản

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2025 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 Thuê tài sản (tiếp theo)

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

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

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

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

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

Đối với trường hợp cho thuê tài sản theo hợp đồng thuê hoạt động thỏa mãn điều kiện ghi nhận doanh thu cho thuê ghi nhận một lần tại Thuyết minh số 3.19 – Ghi nhận doanh thu, Công ty ghi nhận doanh thu một lần đối với toàn bộ số tiền cho thuê.

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

3.7 Khấu hao và hao mòn

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

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

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

3.8 Bất động sản đầu tư

Bất động sản đầu tư được thể hiện theo nguyên giá bao gồm cả các chi phí giao dịch liên quan trừ đi giá trị khấu hao lũy kế. Đối với bất động sản đầu tư nắm giữ chờ tăng giá, Công ty 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 đường thẳng trong suốt thời gian hữu dụng ước tính của các bất động sản như sau:

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2025 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 *Bất động sản đầu tư* (tiếp theo)

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 3.19, 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.

3.9 *Xây dựng cơ bản dở dang*

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

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

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

3.10 *Chi phí đi vay*

Chi phí đi vay bao gồm lãi tiền vay và các chi phí khác phát sinh liên quan trực tiếp đến các khoản vay của Công ty 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.

3.11 *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.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2025 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 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.

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

3.13 Các khoản đầu tư

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

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

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.

Tăng hoặc giảm số 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 2025 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 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.

3.15 Trợ cấp thôi việc phải trả

Trợ cấp thôi việc cho nhân viên được trích trước vào cuối mỗi kỳ báo cáo cho người lao động đã làm việc thường xuyên từ đủ 12 tháng trở lên tại Công ty 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 tài chính hợp nhất giữa niên độ. Tăng hoặc giảm trong khoản trích trước này ngoại trừ phần thanh toán thực tế cho người lao động sẽ được ghi nhận vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất giữa niên độ.

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

3.16 Các khoản dự phòng

Dự phòng chung

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

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

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

3.17 Vốn góp của chủ sở hữu

Cổ phiếu phổ thông

Cổ phiếu phổ thông được ghi nhận theo mệnh giá phát hành. Chênh lệch giữa giá phát hành thực tế và mệnh giá cổ phiếu và các chi phí phát sinh liên quan trực tiếp đến việc phát hành cổ phiếu, sau khi trừ đi các ảnh hưởng thuế, được ghi nhận vào thặng dư vốn cổ phần.

Thặng dư vốn cổ phần

Thặng dư vốn cổ phần phản ánh khoản chênh lệch giữa mệnh giá và giá phát hành cổ phiếu thực tế trừ đi các chi phí phát sinh liên quan trực tiếp đến việc phát hành cổ phiếu, sau khi trừ đi các ảnh hưởng thuế.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2025 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 *Vốn góp của chủ sở hữu* (tiếp theo)

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.

3.18 *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.

3.19 *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.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2025 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 Ghi nhận doanh thu (tiếp theo)

Doanh thu cho thuê bất động sản

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.

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.

Doanh thu cung cấp dịch vụ

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

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

Doanh thu từ tiền lãi

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

Cổ tức và lợi nhuận được chia

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

3.20 Giá vốn bất động sản được chuyển nhượng

Giá vốn đất và tài sản trên đất/căn hộ đã bán 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..).

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2025 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

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

3.21 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.

Thuế thu nhập hoãn lại

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

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

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

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

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

H
/
Y

O
A

T
C

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2025 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

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

3.21 Thuế (tiếp theo)

Thuế thu nhập hoãn lại (tiếp theo)

Giá trị ghi sổ của tài sản thuế thu nhập hoãn lại phải được xem xét lại vào ngày kết thúc kỳ kế toán 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.

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.

3.22 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.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2025 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

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

3.23 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 15 tháng 1 năm 2025, Công ty đã hoàn tất việc nhận chuyển nhượng 250.000 cổ phần, tương ứng với 2% tỷ lệ sở hữu, của Công ty Cổ phần Sudico Hòa Bình, công ty con của Công ty, từ các cổ đông cá nhân với giá phí chuyển nhượng là 2.300.000.000 VND. Theo đó, tỷ lệ biểu quyết và tỷ lệ lợi ích của Công ty tại công ty con này tăng thêm 2% lên 98,4%.

5. TIỀN VÀ CÁC KHOẢN TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<i>Ngày 30 tháng 6 năm 2025</i>	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2024</i>
Tiền mặt	6.907.399.765	4.194.253.967
Tiền gửi ngân hàng	123.342.606.394	151.077.579.347
Các khoản tương đương tiền (*)	11.027.625.946	17.636.089.032
TỔNG CỘNG	<u>141.277.632.105</u>	<u>172.907.922.346</u>

(*) Các khoản tương đương tiền bao gồm các khoản tiền gửi bằng VND tại các ngân hàng thương mại và tại một công ty chứng khoán có kỳ hạn từ 1 đến 3 tháng và hưởng lãi suất từ 2,9%/năm đến 14,4%/năm (ngày 31 tháng 12 năm 2024: từ 2,6%/năm đến 14,4%/năm).

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2025 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

Đơn vị tính: VND

	Ngày 30 tháng 6 năm 2025			Ngày 31 tháng 12 năm 2024		
	Giá gốc	Giá trị hợp lý	Dự phòng	Giá gốc	Giá trị hợp lý	Dự phòng
Cổ phiếu	17.817.000.000	6.670.310.000	(11.146.690.000)	17.817.000.000	6.828.600.000	(10.988.400.000)
Công ty Cổ phần						
Đầu tư Nhà Đất Việt	15.829.000.000	6.173.310.000	(9.655.690.000)	15.829.000.000	6.331.600.000	(9.497.400.000)
Công ty Cổ phần						
Đầu tư PV2	1.988.000.000	497.000.000	(1.491.000.000)	1.988.000.000	497.000.000	(1.491.000.000)
TỔNG CỘNG	17.817.000.000	6.670.310.000	(11.146.690.000)	17.817.000.000	6.828.600.000	(10.988.400.000)

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 2,9%/năm đến 6,6%/năm (ngày 31 tháng 12 năm 2024: từ 2,9%/năm đến 5,5%/năm).

Tại ngày 30 tháng 6 năm 2025, 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 2025 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

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<i>Ngày 30 tháng 6 năm 2025</i>	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2024</i>
Phải thu từ các bên khác	207.303.720.726	192.701.027.940
<i>Công ty Cổ phần SDP</i>	<i>32.683.500.972</i>	<i>32.683.500.972</i>
<i>Công ty Cổ phần Đầu tư Sài Gòn – Hà Nội</i>	<i>29.710.674.235</i>	<i>14.058.131.952</i>
<i>Công ty TNHH Xây dựng và Phát triển Dự án Việt Nam</i>	<i>20.498.750.000</i>	<i>20.498.750.000</i>
<i>Công ty TNHH Kinh doanh và Xuất nhập khẩu Bình Minh</i>	<i>18.951.528.945</i>	<i>18.951.528.945</i>
<i>Công ty Cổ phần Tập đoàn Đất Quảng</i>	<i>16.189.317.360</i>	<i>16.189.317.360</i>
<i>Công ty Cổ phần Đầu tư Tập đoàn Phúc Hà</i>	<i>15.419.772.082</i>	<i>15.419.772.082</i>
<i>Phải thu của khách hàng khác</i>	<i>73.850.177.132</i>	<i>74.900.026.629</i>
Phải thu từ các bên liên quan <i>(Thuyết minh số 31)</i>	<i>18.307.268.966</i>	<i>21.227.433.603</i>
TỔNG CỘNG	<u>225.610.989.692</u>	<u>213.928.461.543</u>
<i>Trong đó:</i>		
<i>Dự án Khu đô thị mới Nam An Khánh</i>	<i>189.591.789.903</i>	<i>177.095.390.812</i>
<i>Dự án Khu đô thị Mỹ Đình – Mỹ Trì</i>	<i>19.907.314.945</i>	<i>19.907.314.945</i>
<i>Các dự án và phải thu thương mại khác</i>	<i>16.111.884.844</i>	<i>16.925.755.786</i>
Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	(77.087.483.334)	(75.649.314.778)

7.2 Trả trước cho người bán

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<i>Ngày 30 tháng 6 năm 2025</i>	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2024</i>
Ngắn hạn		
<i>Công ty Cổ phần Xây lắp điện công nghiệp</i>	<i>1.898.292.402</i>	<i>13.298.884.015</i>
<i>Các khoản trả trước khác</i>	<i>35.009.740.108</i>	<i>30.483.950.750</i>
TỔNG CỘNG	<u>36.908.032.510</u>	<u>43.782.834.765</u>
Dự phòng trả trước khó đòi	(891.145.653)	(891.145.653)
Dài hạn		
<i>Hội đồng Bồi thường Giải phóng Mặt bằng huyện Hoài Đức</i>	<i>49.982.867.975</i>	<i>49.982.867.975</i>
TỔNG CỘNG	<u>49.982.867.975</u>	<u>49.982.867.975</u>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2025 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 2025</i>	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2024</i>
Phải thu về cho vay ngắn hạn	-	6.000.000.000
TỔNG CỘNG	-	6.000.000.000

9. PHẢI THU KHÁC

	<i>Đơn vị tính: VND</i>			
	<i>Ngày 30 tháng 6 năm 2025</i>		<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2024</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	-
Hỗ trợ tài chính (**)	161.666.805.824	-	161.666.805.824	-
Tạm ứng cho nhân viên	142.294.015.337	(51.522.641.698)	123.972.149.408	(46.560.092.435)
Phải thu khác	18.730.754.184	(15.327.173.332)	18.673.927.532	(13.667.870.145)
TỔNG CỘNG	514.691.575.345	(66.849.815.030)	496.312.882.764	(60.227.962.580)
<i>Trong đó:</i>				
<i>Phải thu từ các bên liên quan (Thuyết minh số 31)</i>	<i>30.401.287.479</i>	<i>-</i>	<i>28.267.287.479</i>	<i>-</i>
<i>Phải thu các bên khác</i>	<i>484.290.287.866</i>	<i>(66.849.815.030)</i>	<i>468.045.595.285</i>	<i>(60.227.962.580)</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 2025.

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2025 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 2025</i>		<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2024</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	-	20.498.750.000	-
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 Tập đoàn Đất Quảng	16.189.317.360	8.094.658.680	16.189.317.360	8.094.658.680
Công ty Cổ phần Đầu tư Kinh doanh và Phát triển Hạ tầng Khu công nghiệp Phúc Hà	15.419.772.082	-	15.419.772.082	-
Nợ phải thu các đối tượng khác	96.613.618.767	11.276.280.678	89.991.766.297	12.714.449.214
TỔNG CỘNG	200.356.488.126	55.528.044.109	193.734.635.656	56.966.212.645

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2025 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

11. HÀNG TỒN KHO

	Ngày 30 tháng 6 năm 2025		Ngày 31 tháng 12 năm 2024	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang				
Dự án Khu đô thị mới Nam An Khánh	4.249.449.640.487	(4.690.871.676)	4.206.500.529.737	(4.690.871.676)
Dự án Mở rộng phía Đông Nam - Khu dân cư	4.179.738.504.749	-	4.136.438.327.059	-
Bắc đường Trần Hưng Đạo	57.123.756.817	-	56.145.291.958	-
Các dự án khác	12.587.378.921	(4.690.871.676)	13.916.910.720	(4.690.871.676)
Công cụ, dụng cụ	37.178.642	-	37.828.642	-
TỔNG CỘNG	4.249.486.819.129	(4.690.871.676)	4.206.538.358.379	(4.690.871.676)

Đơn vị tính: VND

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 2025:

- (i) Quyền tài sản phát sinh từ các lô đất cao tầng với diện tích 73.689 m² và các lô đất thấp tầng với diện tích 10.170 m² thuộc Dự án Khu đô thị Nam An Khánh đã được thế chấp cho Hợp đồng hợp tác đầu tư của Công ty với một đối tác doanh nghiệp.
- (ii) Quyền tài sản phát sinh từ các lô đất thấp tầng với tổng diện tích 17.175 m² thuộc dự án Khu đô thị Nam An Khánh đã được thế chấp cho khoản vay của Công ty với một ngân hàng thương mại.
- (iii) Quyền tài sản phát sinh từ các lô đất hỗn hợp, cao tầng với tổng diện tích 49.147 m² thuộc Dự án Khu đô thị Nam An Khánh đã được thế chấp cho Hợp đồng hợp tác đầu tư của Công ty với một đối tác doanh nghiệp.
- (iv) Quyền tài sản phát sinh từ các lô đất hỗn hợp, cao tầng với diện tích 32.634 m² và các lô đất thấp tầng với diện tích 11.124 m² thuộc Dự án Khu đô thị Nam An Khánh đã được thế chấp cho Hợp đồng hợp tác đầu tư của Công ty với một đối tác doanh nghiệp.
- (v) Quyền tài sản phát sinh từ các lô đất thấp tầng với tổng diện tích 15.008 m² thuộc dự án Khu đô thị Nam An Khánh đã được thế chấp cho khoản vay của Công ty với một ngân hàng thương mại.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2025 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 2025</i>	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2024</i>
Ngắn hạn:		
Chi phí hạ tầng lô đất TH1 và TH2 Dự án Mỹ Đình - Mỹ Trì (*)	16.469.107.524	16.469.107.524
Chi phí lãi vay	4.882.446.577	1.035.844.040
Chi phí khác	1.071.912.882	1.354.232.706
TỔNG CỘNG	22.423.466.983	18.859.184.270
Dài hạn:		
Hỗ trợ tài chính theo hợp đồng hợp tác kinh doanh dịch vụ giáo dục (**)	9.444.208.251	9.649.517.127
Chi phí sửa chữa lớn	2.223.145.671	3.376.773.009
Chi phí khác	1.365.863.719	162.040.608
TỔNG CỘNG	13.033.217.641	13.188.330.744

(*) Đây là chi phí phát triển hạ tầng của lô đất TH1 và TH2 thuộc dự án Mỹ Đình - Mỹ 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 – 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 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.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2025 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

13. TÀI SẢN CỐ ĐỊNH HỮU HÌNH

	Nhà cửa, vật kiến trúc (*)	Máy móc, thiết bị	Phương tiện vận tải	Thiết bị văn phòng	Tài sản cố định khác	Tổng cộng
Nguyên giá:						
Ngày 31 tháng 12 năm 2024	303.122.638.105	1.649.646.014	17.470.994.200	3.723.136.083	945.695.748	326.912.110.150
- Mua trong năm	-	-	-	136.209.091	-	136.209.091
- Thanh lý, nhượng bán	-	-	-	(35.331.818)	-	(35.331.818)
Ngày 30 tháng 6 năm 2025	303.122.638.105	1.649.646.014	17.470.994.200	3.824.013.356	945.695.748	327.012.987.423
Trong đó:						
Đã khấu hao hết	10.595.520.143	1.509.646.014	17.470.994.200	3.378.654.100	945.695.748	33.900.510.205
Giá trị khấu hao lũy kế:						
Ngày 31 tháng 12 năm 2024	83.765.161.434	1.607.604.216	17.470.994.200	3.368.107.936	945.695.748	107.157.563.534
- Khấu hao trong kỳ	3.876.617.394	11.666.664	-	36.363.343	-	3.924.647.401
- Thanh lý, nhượng bán	-	-	-	(35.331.818)	-	(35.331.818)
Ngày 30 tháng 6 năm 2025	87.641.778.828	1.619.270.880	17.470.994.200	3.369.139.461	945.695.748	111.046.879.117
Giá trị còn lại:						
Ngày 31 tháng 12 năm 2024	219.357.476.671	42.041.798	-	355.028.147	-	219.754.546.616
Ngày 30 tháng 6 năm 2025	215.480.859.277	30.375.134	-	454.873.895	-	215.966.108.306

(*) 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 2025, Công ty đang hoàn thiện hồ sơ chứng từ để hoàn tất việc ký hợp đồng thuê đất với Sở Nông nghiệp và Môi trường Thanh phố Hà Nội.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2025 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 2024	15.832.845.014
Ngày 30 tháng 6 năm 2025	15.832.845.014
Giá trị khấu hao lũy kế:	
Ngày 31 tháng 12 năm 2024	11.401.534.344
- Khấu hao trong kỳ	316.656.894
Ngày 30 tháng 6 năm 2025	11.718.191.238
Giá trị còn lại:	
Ngày 31 tháng 12 năm 2024	4.431.310.670
Ngày 30 tháng 6 năm 2025	4.114.653.776

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 2025 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 147,5 tỷ VND (cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2024: 140,5 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 2025 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

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<i>Giá gốc (đồng thời là giá trị có thể thu hồi)</i>	
	<i>Ngày 30 tháng 6 năm 2025</i>	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2024</i>
Dự án Khu Đô thị mới Hòa Hải – Đà Nẵng	1.241.771.243.597	1.240.755.269.391
Dự án Văn La – Văn Khê – Hà Đông	586.472.299.813	548.552.572.080
Dự án Khu Đô thị Mỹ Đình – Mễ Trì	174.514.961.000	174.514.961.000
Dự án Tiến Xuân	157.419.708.710	157.326.206.765
Dự án Khu Đô thị Thịnh Lang – Hòa Bình	154.213.754.406	138.700.171.052
Dự án Khu Đô thị Nam An Khánh mở rộng	111.725.672.288	110.833.590.663
TỔNG CỘNG	2.426.117.639.814	2.370.682.770.951

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

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<i>Ngày 30 tháng 6 năm 2025</i>	
	<i>Ngày 30 tháng 6 năm 2025</i>	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2024</i>
Dự án Khu sinh thái Sông Đà – Ngọc Vũng	13.334.328.482	13.086.859.963
TỔNG CỘNG	13.334.328.482	13.086.859.963

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2025 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

17. ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH DÀI HẠN

	Ngày 30 tháng 6 năm 2025			Ngày 31 tháng 12 năm 2024			Đơn vị tính: VND
	Giá gốc	Dự phòng	Giá trị ghi sổ	Giá gốc	Dự phòng	Giá trị ghi sổ	
Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	58.243.068.750	(15.972.785.743)	42.270.283.007	58.243.068.750	(15.644.426.420)	42.598.642.330	
TỔNG CỘNG	58.243.068.750	(15.972.785.743)	42.270.283.007	58.243.068.750	(15.644.426.420)	42.598.642.330	

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

	Tỷ lệ biểu quyết	Ngày 30 tháng 6 năm 2025			Ngày 31 tháng 12 năm 2024		
		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	(183.663.627)	9.816.336.373	10.000.000.000	(122.888.552)	9.877.111.448
Tổng Công ty Cổ phần Bảo hiểm Toàn Cầu	2,75%	11.550.068.750	-	11.550.068.750	11.550.068.750	-	11.550.068.750
Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Nhà và Đô thị HUDSE	18,9%	7.200.000.000	(1.138.990.226)	6.061.009.774	7.200.000.000	(871.405.978)	6.328.594.022
Công ty Cổ phần Gạch nhẹ Phúc Sơn	18,87%	6.000.000.000	(6.000.000.000)	-	6.000.000.000	(6.000.000.000)	-
TỔNG CỘNG		58.243.068.750	(15.972.785.743)	42.270.283.007	58.243.068.750	(15.644.426.420)	42.598.642.330

(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 2025 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 2025</i>	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2024</i>
Công ty TNHH Xây dựng và Phát triển Hạ tầng Ánh Dương	8.982.520.471	15.949.386.093
Công ty Cổ phần SDP	10.671.917.606	10.671.917.606
Công ty Cổ phần Xây dựng Sao Vàng	12.871.841.500	12.871.841.500
Phải trả người bán ngắn hạn khác	69.963.762.566	73.891.648.764
TỔNG CỘNG	102.490.042.143	113.384.793.963

18.2 Người mua trả tiền trước

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<i>Ngày 30 tháng 6 năm 2025</i>	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2024</i>
Ngắn hạn		
Dự án Khu đô thị mới Nam An Khánh	679.271.533.104	652.145.494.817
Người mua trả tiền trước khác	3.596.238.348	3.399.379.423
TỔNG CỘNG	682.867.771.452	655.544.874.240
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 2024</i>	<i>Số tăng trong kỳ</i>	<i>Số đã khấu trừ trong kỳ</i>	<i>Ngày 30 tháng 6 năm 2025</i>
Phải thu				
Thuế giá trị gia tăng	2.781.414.661	8.880.404.929	(8.868.838.497)	2.792.981.093
TỔNG CỘNG	2.781.414.661	8.880.404.929	(8.868.838.497)	2.792.981.093

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2025 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)

Đơn vị tính: VND

	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2024</i>	<i>Số phải nộp trong kỳ</i>	<i>Số đã nộp/khấu trừ trong kỳ</i>	<i>Ngày 30 tháng 6 năm 2025</i>
Phải nộp				
Thuế thu nhập doanh nghiệp	95.745.445.011	45.248.883.087	(96.237.894.015)	44.756.434.083
Thuế giá trị gia tăng	89.113.600.794	26.494.721.522	(114.539.657.308)	1.068.665.008
Thuế thu nhập cá nhân	1.060.036.202	1.287.278.295	(1.347.116.467)	1.000.198.030
Phí, lệ phí và thuế phải nộp khác	117.755.661	26.152.517	(9.000.002)	134.908.176
TỔNG CỘNG	186.036.837.668	73.057.035.421	(212.133.667.792)	46.960.205.297

20. CHI PHÍ PHẢI TRẢ

Đơn vị tính: VND

	<i>Ngày 30 tháng 6 năm 2025</i>	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2024</i>
Ngắn hạn		
Chi phí phát triển cơ sở hạ tầng và chi phí xây dựng trích trước (*)	431.557.698.919	490.574.245.949
Chi phí lãi vay phải trả	119.581.991.635	83.072.574.464
Trích trước phải trả và lãi trả chậm (**)	59.169.433.626	59.169.433.626
Chi phí hỗ trợ lãi suất	9.143.646.394	20.006.504.936
Các khoản khác	5.653.873.228	6.987.262.535
TỔNG CỘNG	625.106.643.802	659.810.021.510
Dài hạn		
Chi phí thuê đất	3.205.579.520	3.205.579.520
TỔNG CỘNG	3.205.579.520	3.205.579.520

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

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2025 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 2025</i>	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2024</i>
Ngắn hạn			
Phải trả hợp tác kinh doanh	(i)	313.275.000.000	225.000.000.000
Tiền góp vốn vào dự án Khu đô thị mới Nam An Khánh của khách hàng	(ii)	38.071.350.233	38.071.350.233
Quỹ bảo tri		24.693.961.562	24.771.823.089
Phải trả ngân sách Thành phố Hà Nội	(iii)	13.084.244.056	13.084.244.056
Khen thưởng phải trả nhân viên từ nguồn quỹ khen thưởng, phúc lợi		11.522.700.000	11.522.700.000
Các khoản phải trả khác		20.929.996.595	24.482.190.145
		421.577.252.446	336.932.307.523
TỔNG CỘNG			
<i>Trong đó:</i>			
<i>Phải trả ngắn hạn khác</i>		<i>421.577.252.446</i>	<i>336.932.307.523</i>
Dài hạn			
Phải trả hợp tác kinh doanh	(i)	1.599.996.079.416	1.784.320.000.000
Tiền góp vốn dự án Khu đô thị Văn La – Văn Khê của khách hàng	(iv)	154.746.892.200	153.341.892.200
Nhận trước từ Học viện Chính sách và Phát triển	(v)	27.945.880.873	27.945.880.873
Nhận trước từ Trường THPT Dân lập Marie Curie	(vi)	10.938.966.538	10.938.966.538
Các khoản đặt cọc thuê ki-ốt và đặt cọc mua nhà		8.848.044.454	10.269.082.852
		1.802.475.863.481	1.986.815.822.463
TỔNG CỘNG			
<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>1.127.000.000</i>
<i>Phải trả dài hạn khác</i>		<i>1.801.348.863.481</i>	<i>1.985.688.822.463</i>

(i) Tại ngày 30 tháng 6 năm 2025, các khoản phải trả dài hạn về hợp tác kinh doanh bao gồm:

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

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

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

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

Tại ngày 30 tháng 6 năm 2025, 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 2025 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

21. PHẢI TRẢ KHÁC (tiếp theo)

- (i) Tại ngày 30 tháng 6 năm 2025, 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 19 tháng 8 năm 2024:

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

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

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

Tại ngày 30 tháng 6 năm 2025, số tiền vốn góp phải trả của hợp đồng hợp tác kinh doanh này là 478,27 tỷ VND.

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

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

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

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

Tại ngày 30 tháng 6 năm 2025, số tiền vốn góp phải trả của hợp đồng hợp tác kinh doanh này là 535 tỷ VND.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2025 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

21. PHẢI TRẢ KHÁC (tiếp theo)

- (ii) Theo các hợp đồng góp vốn và nhận phân chia nhà ở thuộc Dự án Khu đô thị mới Nam An Khánh, các bên tham gia góp vốn với số tiền được xác định trên cơ sở diện tích lô đất là sản phẩm dự kiến được phân chia để Công ty sử dụng cho việc đầu tư xây dựng nhà ở của dự án. Khi hoàn thành, Công ty và bên góp vốn sẽ thực hiện mọi hành động cần thiết để thanh lý chuyển toàn bộ số tiền góp vốn từ Hợp đồng góp vốn sang ký kết Hợp đồng mua bán cho quyền sử dụng Lô đất cùng căn nhà được xác định trên cho bên tham gia.
- (iii) Theo Công văn số 230/UBND-KT của Ủy ban Nhân dân Thành phố Hà Nội, Công ty được giao thực hiện xây dựng và bán các căn hộ thuộc đơn nguyên 3 của tòa nhà CT9, Khu đô thị Mỹ Đình – Mễ Trì và phần lợi nhuận thu được phải nộp lại ngân sách Nhà nước. Công ty đã tạm tính phần lợi nhuận phải nộp lại là 13.084.244.056 VND.
- (iv) Theo các hợp đồng thỏa thuận về việc góp vốn cho Dự án Khu đô thị Văn La – Văn Khê, các bên tham gia góp vốn sẽ triển khai đầu tư, kinh doanh và phát triển dự án. Khi hoàn thành, tài sản sẽ được các bên thống nhất kinh doanh theo các hình thức phù hợp với quy định của pháp luật và lợi nhuận thu được sẽ được phân chia cho các bên tham gia theo tỷ lệ quy định trong hợp đồng. Theo đó, các khoản thanh toán theo hợp đồng này được ghi nhận là các khoản phải trả thay vì là các khoản trả trước của khách hàng.
- (v) Theo Quyết định số 4651/QĐ-UBND ngày 26 tháng 8 năm 2016 của Ủy ban Nhân dân Thành phố Hà Nội về việc phê duyệt quy hoạch và thực hiện dự án đầu tư xây dựng Học viện Chính sách và Phát triển, Công ty có trách nhiệm bàn giao lại lô đất CQ thuộc Khu đô thị mới Nam An Khánh mở rộng với diện tích 50.876 m² cho Ủy ban Nhân dân Thành phố Hà Nội để giao cho Học viện Chính sách và Phát triển thực hiện dự án xây dựng Học viện Chính sách và Phát triển theo Quyết định số 136/QĐ-BKHĐT ngày 5 tháng 2 năm 2016 của Bộ Kế hoạch và Đầu tư.

Tính đến ngày 30 tháng 6 năm 2025, Công ty đã nhận trước tiền bồi hoàn với số tiền là 27,9 tỷ VND.

- (vi) Theo Quyết định số 20/2004/QĐ-UBND ngày 19 tháng 2 năm 2004 của Ủy ban Nhân dân Thành phố Hà Nội về việc phê duyệt quy hoạch chi tiết Khu đô thị Mỹ Đình – Mễ Trì và Quyết định số 5577/QĐ-UBND ngày 15 tháng 12 năm 2006 của Ủy ban Nhân dân Thành phố Hà Nội về việc điều chỉnh một số chỉ tiêu về sử dụng đất để xây dựng Khu đô thị Mỹ Đình – Mễ Trì, Công ty có trách nhiệm đầu tư đồng bộ hạ tầng kỹ thuật theo quy hoạch và bàn giao lại lô đất TH1 để xây dựng trường trung học. Công ty đã thực hiện tạm thời bàn giao lô đất TH1 cho Trường Trung học Phổ thông Dân lập Marie Curie vào ngày 28 tháng 6 năm 2012. Tính đến ngày 30 tháng 6 năm 2025, Công ty đã nhận trước tiền bồi hoàn với số tiền là 10,9 tỷ VND.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2025 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

22. VAY

Đơn vị tính: VND

	Ngày 31 tháng 12 năm 2024		Số phát sinh trong kỳ		Ngày 30 tháng 6 năm 2025	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Tăng	Giảm	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
Vay ngắn hạn						
Vay cá nhân	49.000.000.000	49.000.000.000	-	(49.000.000.000)	-	-
Vay ngân hàng dài hạn đến hạn trả	148.380.000.000	148.380.000.000	74.190.000.000	(74.190.000.000)	148.380.000.000	148.380.000.000
TỔNG CỘNG	197.380.000.000	197.380.000.000	74.190.000.000	(123.190.000.000)	148.380.000.000	148.380.000.000
Vay dài hạn						
Vay ngân hàng	408.046.870.000	408.046.870.000	300.000.000.000	(74.190.000.000)	633.856.870.000	633.856.870.000
TỔNG CỘNG	408.046.870.000	408.046.870.000	300.000.000.000	(74.190.000.000)	633.856.870.000	633.856.870.000

Công ty Cổ phần SJ Group

B09a-DN/HN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2025 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

22. VAY (tiếp theo)

22.1 Các khoản vay ngắn hạn dài hạn

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

Bên cho vay	Ngày 30 tháng 6 năm 2025 (VND)	Kỳ hạn trả gốc và lãi	Lãi suất	Tài sản đảm bảo
Ngân hàng Thương mại Cổ phần Quân Đội	482.236.870.000	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 áp dụng trong kỳ dao động từ 9,6 - 9,8%/năm.	Quyền tài sản phát sinh từ 17.175 m2 đất ở thấp tầng theo Quyết định số 2797/QĐ-UBND ngày 17 tháng 6 năm 2011 của UBND Thành phố Hà Nội thuộc dự án Khu đô thị Nam An Khánh.
Ngân hàng Thương mại Cổ phần Tiên Phong	300.000.000.000	Trả nợ lãi định kỳ 3 tháng một lần, kỳ trả nợ lãi đầu tiên vào ngày 25 tháng 3 năm 2024. Trả nợ gốc định kỳ 3 tháng một lần, kỳ trả nợ gốc đầu tiên vào ngày 12 tháng 09 năm 2026 và kỳ trả nợ gốc cuối cùng ngày 12 tháng 6 năm 2030. Trả nợ lãi định kỳ 3 tháng một lần, kỳ trả nợ lãi đầu tiên vào ngày 12 tháng 9 năm 2025.	Lãi suất áp dụng trong kỳ là 9,3%/năm.	Quyền tài sản phát sinh từ 15.008 m2 đất thấp tầng có ký hiệu TT59, TT62, TT63, TT64 TT65, TT78, TT79 và TT85 thuộc dự án Nam An Khánh; Toàn bộ nguồn thu từ việc bán 59 căn biệt thự/liền kề tại các Lô đất trên.

TỔNG CỘNG **782.236.870.000**

Trong đó:

- Nợ dài hạn đến hạn trả 148.380.000.000
- Nợ dài hạn 633.856.870.000

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2025 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

23. QUỸ KHEN THƯỜNG, PHÚC LỢI

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<i>Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2025</i>	<i>Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2024</i>
Số đầu kỳ	92.876.354.594	93.404.631.832
Trích quỹ trong kỳ	-	251.299.362
Sử dụng trong kỳ	(169.160.000)	(534.696.600)
Số cuối kỳ	<u>92.707.194.594</u>	<u>93.121.234.594</u>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2025 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

Đơn vị tính: VND

	Vốn thuộc về các cổ đông của công ty mẹ							Lợi ích cổ đông không kiểm soát	Tổng cộng
	Vốn cổ phần 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		
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	97.067.841.130
- 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	(38.378.909.637)	(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

Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2025

Ngày 31 tháng 12 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	866.237.448.209	15.686.061.654	2.993.877.716.074
- Lợi nhuận trong kỳ	-	-	-	-	-	-	171.119.957.859	329.002.940	171.448.960.799
- Thay đổi tỷ lệ kiểm soát ở công ty con (*)	-	-	-	-	-	-	180.896.656	(2.480.896.656)	(2.300.000.000)
- Thay đổi khác (**)	-	3.749.940.000	7.945.687.650	-	-	-	-	-	11.695.627.650
Ngày 30 tháng 6 năm 2025	1.148.555.400.000	222.767.136.787	(53.216.217.000)	48.750.000.000	749.270.472.555	7.523.041.519	1.037.538.302.724	13.534.167.938	3.174.722.304.523



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2025 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)

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

(**) Theo Nghị quyết số 45/NQ-SJG-HĐQT ngày 23 tháng 5 năm 2025 về việc phê duyệt phương án bán cổ phiếu quỹ, Hội đồng Quản trị Công ty đã thông qua phương án bán 958.060 cổ phiếu quỹ với mục đích bổ sung nguồn vốn kinh doanh, thời gian giao dịch từ ngày 12 tháng 6 năm 2025 đến ngày 11 tháng 7 năm 2025. Tính đến thời điểm ngày 30 tháng 6 năm 2025, Công ty đã chào bán thành công 125.000 cổ phiếu quỹ.

Theo Nghị quyết số 02/NQ-ĐHĐCĐ2025 ngày 28 tháng 3 năm 2025, Đại hội đồng cổ đông của Công ty đã thông qua phương án phát hành cổ phiếu để tăng vốn cổ phần từ nguồn vốn chủ sở hữu và phát hành cổ phiếu để trả cổ tức (các năm 2018, 2019, 2020, 2021 và 2024) với tổng số lượng dự kiến phát hành là 182.620.309 cổ phiếu. Tại ngày phát hành báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ này, Công ty đã hoàn tất việc phát hành cổ phiếu để tăng vốn và trả cổ tức nêu trên như được trình bày tại Thuyết minh số 34.

24.2 Chi tiết vốn đầu tư của chủ sở hữu

Đơn vị tính: VND

	Ngày 30 tháng 6 năm 2025			Ngày 31 tháng 12 năm 2024		
	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	414.378.620.000	414.378.620.000	-	414.378.620.000	414.378.620.000	-
Các cổ đông khác	734.176.780.000	734.176.780.000	-	734.176.780.000	734.176.780.000	-
Thặng dư vốn cổ phần	222.549.386.787	222.549.386.787	-	219.017.196.787	219.017.196.787	-
Cổ phiếu quỹ	(53.216.217.000)	(53.216.217.000)	-	(61.161.904.650)	(61.161.904.650)	-
TỔNG CỘNG	1.317.888.569.787	1.317.888.569.787	-	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 2025	Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2024
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 2025 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 2025</i>	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2024</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	833.060	958.060
Cổ phiếu quỹ (cổ phiếu phổ thông)	833.060	958.060
Cổ phiếu đang lưu hành	114.022.480	113.897.480
Cổ phiếu phổ thông	114.022.480	113.897.480

Mệnh giá cổ phiếu đang lưu hành: 10.000 VND (tại ngày 31 tháng 12 năm 2024: 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 2025	
Vốn điều lệ đã góp	2.110.300.000
Thặng dư vốn cổ phần	117.250.000
Quỹ đầu tư phát triển	2.326.996.667
Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	8.979.621.271
	<u>13.534.167.938</u>
Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2025	
Phần lãi thuộc về cổ đông không kiểm soát	329.002.940
	<u>329.002.940</u>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2025 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 2025</i>	<i>Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2024</i>
Tổng doanh thu	343.999.018.105	237.093.071.385
<i>Trong đó:</i>		
<i>Doanh thu từ chuyển nhượng bất động sản</i>	<i>293.903.371.544</i>	<i>195.450.946.979</i>
<i>Doanh thu cung cấp dịch vụ</i>	<i>41.252.012.860</i>	<i>37.866.557.329</i>
<i>Doanh thu cho thuê bất động sản đầu tư</i>	<i>8.843.633.701</i>	<i>3.775.567.077</i>
Các khoản giảm trừ doanh thu	-	-
Doanh thu thuần	343.999.018.105	237.093.071.385
<i>Trong đó:</i>		
<i>Doanh thu thuần từ chuyển nhượng bất động sản</i>	<i>293.903.371.544</i>	<i>195.450.946.979</i>
<i>Doanh thu thuần cung cấp dịch vụ</i>	<i>41.252.012.860</i>	<i>37.866.557.329</i>
<i>Doanh thu thuần từ cho thuê bất động sản đầu tư</i>	<i>8.843.633.701</i>	<i>3.775.567.077</i>
<i>Trong đó:</i>		
<i>Doanh thu đối với bên khác</i>	<i>343.999.018.105</i>	<i>179.667.647.899</i>
<i>Doanh thu đối với bên liên quan (Thuyết minh số 31)</i>	<i>-</i>	<i>57.425.423.486</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 – Mỹ 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 3.19. 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 2025</i>		<i>Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2024</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	343.999.018.105	346.365.228.714	237.093.071.385	239.459.281.994
Giá vốn hàng bán và dịch vụ cung cấp	(98.382.898.038)	(98.468.519.959)	(89.056.203.239)	(89.141.825.160)
Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ	245.616.120.067	247.896.708.755	148.036.868.146	150.317.456.834

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2025 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 2025</i>	<i>Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2024</i>
Lãi tiền gửi, tiền cho vay	983.140.325	1.865.920.258
Lãi chuyển nhượng các khoản đầu tư	-	1.352.654.190
TỔNG CỘNG	983.140.325	3.218.574.448

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 2025</i>	<i>Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2024</i>
Giá vốn của hoạt động chuyển nhượng bất động sản	62.022.486.548	58.446.777.256
Giá vốn hoạt động cung cấp dịch vụ	36.043.754.596	30.292.769.089
Giá vốn của hoạt động cho thuê bất động sản đầu tư	316.656.894	316.656.894
TỔNG CỘNG	98.382.898.038	89.056.203.239

28. 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 2025</i>	<i>Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2024</i>
Chi phí quản lý doanh nghiệp		
Chi phí nhân công	9.722.599.440	9.720.254.723
Chi phí khấu hao	1.525.196.881	1.540.970.384
Chi phí dịch vụ mua ngoài	3.513.930.900	3.020.926.544
Trích lập/(hoàn nhập) dự phòng	8.060.021.006	(161.889.347)
Chi phí khác	5.237.154.459	4.936.356.527
TỔNG CỘNG	28.058.902.686	19.056.618.831

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2025 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 2025</i>	<i>Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2024</i>
Thay đổi giá trị hàng tồn kho và chi phí kinh doanh dở dang dài hạn	166.418.387.675	127.312.436.293
Chi phí nhân công	21.110.583.869	17.621.572.142
Chi phí khấu hao và hao mòn	3.839.261.879	3.869.595.757
Chi phí dịch vụ mua ngoài	15.191.867.343	8.103.964.434
Trích lập/(hoàn nhập) dự phòng	8.060.021.006	(161.889.347)
Chi phí khác bằng tiền	11.405.499.624	10.454.255.035
TỔNG CỘNG	<u>226.025.621.396</u>	<u>167.199.934.314</u>

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 2025</i>	<i>Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2024</i>
Chi phí thuế TNDN hiện hành	45.248.883.087	32.806.447.644
Thu nhập thuế TNDN hoãn lại	(165.248.412)	(735.085.316)
TỔNG CỘNG	<u>45.083.634.675</u>	<u>32.071.362.328</u>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2025 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 2025</i>	<i>Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2024</i>
Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	216.532.595.474	129.139.203.458
Thuế TNDN theo thuế suất 20%	43.306.519.095	25.827.840.692
<i>Các khoản điều chỉnh:</i>		
Chi phí lãi vay không được khấu trừ theo nghị 132/2020/NĐ-CP	-	6.519.284.984
Chi phí dự phòng không được trừ khi tính thuế	1.620.931.739	-
Tài sản thuế thu nhập hoãn lại trên lỗ thuế chưa được ghi nhận	16.545.368	-
Chi phí không được khấu trừ thuế khác	133.271.193	245.125.960
Điều chỉnh dự phòng đầu tư vào công ty con, công ty liên kết trên báo cáo tài chính hợp nhất	21.398.600	(340.358.469)
Điều chỉnh hợp nhất phát sinh từ giao dịch bán công ty liên kết	-	(180.530.839)
Lỗ năm trước chuyển sang	(15.031.320)	-
Chi phí thuế TNDN	45.083.634.675	32.071.362.328

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.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2025 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

	Bảng cân đối kế toán hợp nhất giữa niên độ		Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất giữa niên độ	
	Ngày 30 tháng 6 năm 2025	Ngày 31 tháng 12 năm 2024	Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2025	Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2024
Tài sản thuế thu nhập hoãn lại				
Lãi (thực hiện)/chưa thực hiện từ giao dịch nội bộ	13.451.258.481	13.551.094.514	(99.836.033)	1.345.663.481
Chênh lệch tạm thời liên quan đến dự phòng giảm giá hàng tồn kho và phải thu khó đòi	1.751.622.941	1.751.622.941	-	-
Thuế TNDN tạm nộp	6.891.011.030	6.625.926.585	265.084.445	(610.578.165)
Chi phí khấu hao vượt quy định	1.301.895.698	1.301.895.698	-	-
Chênh lệch tạm thời liên quan đến dự phòng trợ cấp thôi việc	315.917.795	315.917.795	-	-
Khác	279.743.333	279.743.333	-	-
	23.991.449.278	23.826.200.866		
Thu nhập thuế thu nhập hoãn lại			165.248.412	735.085.316

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

Năm phát sinh	Có thể chuyển lỗ đến năm	Lỗ tính thuế	Đã chuyển lỗ đến ngày 30/6/2025	Không được chuyển lỗ	Chưa chuyển lỗ tại ngày 30/6/2025
2020 (*)	2025	22.772.947	-	-	22.772.947
2021 (*)	2026	5.641.338.285	(5.528.182.105)	-	113.156.180
2022 (*)	2027	34.803.311.730	(29.803.855.346)	-	4.999.456.384
2023 (*)	2028	8.136.024.066	-	-	8.136.024.066
2025 (*)	2030	82.726.840	-	-	82.726.840
TỔNG CỘNG		48.686.173.868	(35.332.037.451)	-	13.354.136.417

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2025 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)

Lỗi chuyển sang từ năm trước (tiếp theo)

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

Công ty và các công ty con chưa ghi nhận tài sản thuế thu nhập hoãn lại cho phần lỗ lũy kế còn lại nêu trên do 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.

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:

Đơn vị tính: VND

Năm phát sinh	Có thể chuyển chi phí lãi vay không được trừ đến năm	Chi phí lãi vay không được trừ	Chi phí lãi vay không được trừ đã chuyển đến	Chi phí lãi vay không được trừ chuyển	Chi phí lãi vay không được trừ chưa chuyển tại
			ngày 30/6/2025	ngày 30/6/2025	ngày 30/6/2025
2020	2025 (i)	5.720.538.030	-	-	5.720.538.030
2021	2026 (i)	19.215.194.875	-	-	19.215.194.875
2022	2027 (i)	69.112.643.809	-	-	69.112.643.809
2023	2028 (i)	92.101.047.728	-	-	92.101.047.728
2024	2029 (i)	18.721.970.108	-	-	18.721.970.108
TỔNG CỘNG		204.871.394.550	-	-	204.871.394.550

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

Công ty và các công ty con chưa ghi nhận tài sản thuế thu nhập hoãn lại cho phần chi phí lãi vay không được khấu trừ nêu trên do không thể dự tính được liệu chi phí lãi vay không được khấu trừ này có thể sẽ được sử dụng trong thời gian cho phép còn lại hay không.



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2025 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 2025 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 SJ Tiến Xuân ("Công ty SJ Tiến Xuân")	Công ty con
Công ty TNHH Sudico Thăng Long ("Công ty Sudico Thăng Long")	Công ty con
Công ty Cổ phần SJ Dịch vụ ("Công ty SJ Dịch vụ")	Công ty con
Công ty Cổ phần Sudico Miền Trung ("Công ty Sudico Miền Trung")	Công ty con
Công ty Cổ phần Sudico Hòa Bình ("Công ty Sudico Hòa Bình")	Công ty con
Công ty Cổ phần Vật liệu Xây dựng và Đầu tư Phát triển Sudico	Công ty con
Công ty Cổ phần Tư vấn Sudico ("Công ty Tư vấn Sudico")	Công ty con
Ông Bùi Quang Bách	Chủ tịch HĐQT
Ông Đỗ Văn Bình	Phó chủ tịch HĐQT đến ngày 28 tháng 3 năm 2025
Ông Nguyễn Việt Cường	Thành viên HĐQT/Phó Tổng Giám đốc từ ngày 28 tháng 3 năm 2025
Bà Đỗ Lê Minh	Thành viên HĐQT
Ông Trần Như Trung	Thành viên HĐQT/Tổng Giám đốc
Ông Nguyễn Phú Cường	Thành viên HĐQT đến ngày 28 tháng 3 năm 2025
Bà Chu Thị Thu Hương	Thành viên HĐQT đến ngày 28 tháng 3 năm 2025
Ông Nguyễn Trần Dũng	Phó Tổng Giám đốc
Ông Nguyễn Công Chính	Phó Tổng Giám đốc
Ông Trần Oanh	Phó Tổng Giám đốc
Ông Nguyễn Hải Ninh	Giám đốc Tài chính
Ông Nguyễn Minh Sơn	Trưởng ban Kiểm toán nội bộ

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2025 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 2025 và 30 tháng 6 năm 2024 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 2025	Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2024
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	2.134.000.000	4.785.500.000
		Chuyển tiền hỗ trợ lãi suất	1.137.264.759	744.299.162
Ông Nguyễn Việt Cường	Phó Tổng Giám đốc	Chuyển tiền hỗ trợ lãi suất	776.898.731	-
Ông Nguyễn Minh Sơn	Trưởng ban Kiểm toán nội bộ	Chuyển tiền hỗ trợ lãi suất	962.851.031	-

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 2025 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 2025, Công ty và các công ty con chưa trích lập bất cứ một khoản dự phòng nợ phải thu khó đòi nào liên quan đến số tiền các bên liên quan còn nợ Công ty và các công ty con (tại ngày 31 tháng 12 năm 2024: 0). Việc đánh giá này được thực hiện cho mỗi kỳ thông qua việc kiểm tra tình hình tài chính của bên liên quan và thị trường mà bên liên quan đó hoạt động.

T.Đ. + M.Đ.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2025 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

Bên liên quan	Mối quan hệ	Nội dung nghiệp vụ	Ngày 30 tháng 6 năm 2025	Ngày 31 tháng 12 năm 2024
Phải thu ngắn hạn của khách hàng (Thuyết minh số 7.1)				
Ông Nguyễn Phú Cường	Thành viên HĐQT đến ngày 28 tháng 3 năm 2025	Phải thu chuyển nhượng bất động sản	-	2.920.164.637
Ông Nguyễn Công Chính	Phó Tổng Giám đốc	Phải thu chuyển nhượng bất động sản	9.434.912.704	9.434.912.704
Ông Nguyễn Việt Cường	Phó Tổng Giám đốc	Doanh thu chuyển nhượng bất động sản	6.916.068.000	6.916.068.000
Ông Nguyễn Minh Sơn	Trưởng ban Kiểm toán nội bộ	Doanh thu chuyển nhượng bất động sản	1.956.288.262	1.956.288.262
			18.307.268.966	21.227.433.603
Phải thu ngắn hạn khác (Thuyết minh số 9)				
Ông Nguyễn Công Chính	Phó Tổng Giám đốc	Tạm ứng Hỗ trợ tài chính	6.434.820.073	4.300.820.073
Ông Nguyễn Minh Sơn	Trưởng ban kiểm toán nội bộ	Hỗ trợ tài chính	18.869.825.406	18.869.825.406
			5.096.642.000	5.096.642.000
			30.401.287.479	28.267.287.479
Phải trả dài hạn khác (Thuyết minh số 21)				
Thành viên Ban lãnh đạo	Bên liên quan khác	Góp vốn vào dự án Văn La Văn Khê	1.127.000.000	1.127.000.000
			1.127.000.000	1.127.000.000

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2025 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:

		<i>Đơn vị tính: VND</i>	
<i>Tên</i>	<i>Chức vụ</i>	<i>Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2025</i>	<i>Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2024</i>
Ông Bùi Quang Bách	Chủ tịch HĐQT	60.000.000	48.000.000
Ông Đỗ Văn Bình	Phó chủ tịch HĐQT đến ngày 28 tháng 3 năm 2025	338.072.708	495.315.259
Ông Đỗ Trọng Quỳnh	Tổng Giám đốc đến ngày 15 tháng 7 năm 2024	-	424.076.512
Ông Trần Như Trung	Tổng Giám đốc	460.852.972	244.969.361
Ông Nguyễn Phú Cường	Thành viên HĐQT đến ngày 28 tháng 3 năm 2025	252.201.837	320.859.235
Ông Phương Xuân Thụy	Thành viên HĐQT	48.000.000	48.000.000
Bà Chu Thị Thu Hương	Thành viên HĐQT	47.148.936	48.000.000
Ông Nguyễn Trần Dũng	Phó Tổng Giám đốc	377.288.311	333.958.962
Ông Nguyễn Công Chính	Phó Tổng Giám đốc	315.415.479	332.890.701
Ông Trần Oanh	Phó Tổng Giám đốc	282.611.690	327.559.278
Ông Nguyễn Việt Cường	Phó Tổng Giám đốc	329.061.752	-
Ông Nguyễn Đức Diện	Phó Tổng Giám đốc đến ngày 31 tháng 3 năm 2024	-	222.669.123
Ông Nguyễn Hải Ninh	Giám đốc Tài chính	283.134.236	301.686.403
TỔNG CỘNG		2.793.787.921	3.147.984.834

Thù lao của Ban kiểm soát trong kỳ như sau:

		<i>Đơn vị tính: VND</i>	
		<i>Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2025</i>	<i>Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2024</i>
Thù lao của Ban kiểm soát		108.000.000	108.000.000

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2025 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 2025</i>	<i>Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2024 (Trình bày lại)</i>
Lợi nhuận sau thuế phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông	171.119.957.859	96.341.822.474
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	171.119.957.859	96.341.822.474
Bình quân gia quyền của số cổ phiếu phổ thông (không bao gồm cổ phiếu quỹ) để tính lãi cơ bản trên cổ phiếu (*)	296.521.216	296.516.768
Bình quân gia quyền của số cổ phiếu phổ thông (không bao gồm cổ phiếu quỹ) đã điều chỉnh cho các yếu tố suy giảm	296.521.216	296.516.768
Lãi cơ bản trên cổ phiếu	577	325
Lãi suy giảm trên cổ phiếu	577	325

(*) Bình quân gia quyền của số cổ phiếu phổ thông (không bao gồm cổ phiếu quỹ) để tính lãi cơ bản trên cổ phiếu cho các giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2024 và ngày 30 tháng 6 năm 2025 đã được điều chỉnh để phản ánh ảnh hưởng việc phát hành cổ phiếu để tăng vốn cổ phần từ nguồn vốn chủ sở hữu và phát hành cổ phiếu để trả cổ tức (các năm 2018, 2019, 2020, 2021 và 2024) theo Nghị quyết số 02/NQ-ĐHĐCĐ2025 của Đại hội đồng cổ đông Công ty như trình bày tại Thuyết minh số 34.

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 2025 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 - Mỹ 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 – 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 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 - Mỹ 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 – 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 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 – Mỹ Trì.

Tuy nhiên, tại ngày 30 tháng 6 năm 2025, Công ty vẫn đang trong quá trình làm việc với Ủy ban Nhân dân Thành phố Hà Nội và chưa quyết toán được (1) số tiền Công ty sẽ nhận bồi hoàn từ việc chuyển giao đất; (2) số lợi nhuận (từ bán căn hộ) phải chuyển lại ngân sách nhà nước (3) số tiền thuê đất khu nhà hỗn hợp HH3 kể trên.

Dự án Khu Đô thị mới Nam An Khánh

- ▶ Theo Quyết định số 116/QĐ-UBND ngày 5 tháng 1 năm 2017 của Ủy ban Nhân dân thành phố Hà Nội, Công ty phải dành diện tích đất khoảng 4.903 m² bao gồm đất cơ quan và đất thấp tầng phục vụ việc di chuyển Phân viện Phòng chống vũ khí NBC và Khu gia đình của Bộ Tư lệnh Hóa học.
- ▶ Theo Quyết định số 4651/QĐ-UBND ngày 26 tháng 8 năm 2016 của Ủy ban Nhân dân Thành phố Hà Nội về việc phê duyệt quy hoạch và thực hiện dự án đầu tư xây dựng Học viện Chính sách và Phát triển, Công ty đã thực hiện tạm thời bàn giao lại lô đất CQ thuộc Khu đô thị mới Nam An Khánh mở rộng với diện tích 50.876 m² cho Ủy ban Nhân dân Thành phố Hà Nội để giao cho Học viện Chính sách và Phát triển thực hiện dự án xây dựng Học viện Chính sách và Phát triển theo Quyết định số 136/QĐ-BKHĐT ngày 5 tháng 2 năm 2016 của Bộ Kế hoạch và Đầu tư.

Cam kết đầu tư xây dựng cơ bản

Tại ngày 30 tháng 6 năm 2025, Công ty và các công ty con có các hợp đồng liên quan đến việc xây dựng phát triển các dự án đầu tư bất động sản với tổng số tiền là 825,3 tỷ VND (tại ngày 31 tháng 12 năm 2024: 851,9 tỷ VND).

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2025 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 2025	Ngày 31 tháng 12 năm 2024
Đến 1 năm	20.528.174.940	5.027.525.537
Trên 1 – 5 năm	48.849.236.070	3.938.911.906
TỔNG CỘNG	69.377.411.010	8.966.437.443

Cam kết thuê hoạt động

Công ty hiện đang thuê văn phòng theo hợp đồng thuê hoạt động. Vào ngày kết thúc kỳ kế toán năm, các khoản tiền thuê tối thiểu phải trả trong tương lai theo hợp đồng thuê hoạt động được trình bày như sau:

	Đơn vị tính: VND	
	Ngày 30 tháng 6 năm 2025	Ngày 31 tháng 12 năm 2024
Đến 1 năm	3.888.000.000	3.888.000.000
Từ 1 đến 5 năm	9.396.000.000	11.340.000.000
TỔNG CỘNG	13.284.000.000	15.228.000.000



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

Ngày 28 tháng 3 năm 2025, Đại hội đồng cổ đông Công ty ban hành Nghị quyết số 02/NQ-ĐHĐCĐ2025 về việc thông qua phương án phát hành cổ phiếu để tăng vốn cổ phần từ nguồn vốn chủ sở hữu và phát hành cổ phiếu để trả cổ tức (các năm 2018, 2019, 2020, 2021 và 2024) với tổng số lượng dự kiến phát hành là 182.620.309 cổ phiếu. Tại ngày phát hành báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ này, Công ty đã hoàn tất việc phát hành 182.619.288 cổ phiếu để tăng vốn và trả cổ tức nêu trên và theo đó, vốn điều lệ của Công ty đã tăng lên 2.974.748.280.000 VND, tương ứng với 297.474.828 cổ phiếu.

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

Hà Nội, Việt Nam

Ngày 27 tháng 8 năm 2025

Nguyễn Thị Quỳnh
Người lập

Trần Việt Dũng
Kế toán trưởng



Nguyễn Hải Ninh
Giám đốc Tài chính

EY | Building a better working world

EY is building a better working world by creating new value for clients, people, society and the planet, while building trust in capital markets.

Enabled by data, AI and advanced technology, EY teams help clients shape the future with confidence and develop answers for the most pressing issues of today and tomorrow.

EY teams work across a full spectrum of services in assurance, consulting, tax, strategy and transactions. Fueled by sector insights, a globally connected, multi-disciplinary network and diverse ecosystem partners, EY teams can provide services in more than 150 countries and territories.

All in to shape the future with confidence.

EY refers to the global organization, and may refer to one or more, of the member firms of Ernst & Young Global Limited, each of which is a separate legal entity. Ernst & Young Global Limited, a UK company limited by guarantee, does not provide services to clients. Information about how EY collects and uses personal data and a description of the rights individuals have under data protection legislation are available via ey.com/privacy. EY member firms do not practice law where prohibited by local laws. For more information about our organization, please visit ey.com.

© 2025 Ernst & Young Vietnam Limited. All Rights Reserved.

ey.com/en_vn