

Công ty Cổ phần SJ Group

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

Báo cáo tài chính riêng

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



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

MỤC LỤC

	<i>Trang</i>
Thông tin chung	1 - 2
Báo cáo của Ban Tổng Giám đốc	3
Báo cáo kiểm toán độc lập	4 - 5
Bảng cân đối kế toán riêng	6 - 8
Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng	9
Báo cáo lưu chuyển tiền tệ riêng	10 - 11
Thuyết minh báo cáo tài chính riêng	12 - 62

1
2
3
4
5
6
7
8
9
10
11
12
13
14
15
16
17
18
19
20
21
22
23
24
25
26
27
28
29
30
31
32
33
34
35
36
37
38
39
40
41
42
43
44
45
46
47
48
49
50
51
52
53
54
55
56
57
58
59
60
61
62

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

THÔNG TIN CHUNG

CÔNG TY

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

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

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

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

HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

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

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

BAN KIỂM SOÁT

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

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

BAN KIỂM TOÁN NỘI BỘ

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

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

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

THÔNG TIN CHUNG (tiếp theo)

BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

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

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

NGƯỜI ĐẠI DIỆN THEO PHÁP LUẬT

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

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

KIỂM TOÁN VIÊN

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

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

BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

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

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

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

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

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

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

CÔNG BỐ CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

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

Công ty có các công ty con như được trình bày trong báo cáo tài chính riêng. Công ty đã lập báo cáo tài chính riêng này nhằm đáp ứng các yêu cầu về công bố thông tin quy định tại Thông tư số 96/2020/TT-BTC – Hướng dẫn công bố thông tin trên thị trường chứng khoán. Cũng theo quy định tại Thông tư này, Công ty đã lập báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty và các công ty con cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024 đề Ngày 7 tháng 3 năm 2025.

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

Thay mặt Ban Tổng Giám đốc:


Nguyễn Hải Ninh
Giám đốc Tài chính

Hà Nội, Việt Nam

Ngày 7 tháng 3 năm 2025

Số tham chiếu: 11448693/68618899

BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP

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

Chúng tôi đã kiểm toán báo cáo tài chính riêng kèm theo của Công ty Cổ phần SJ Group, tên trước đây là Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Đô thị và Khu Công nghiệp Sông Đà ("Công ty") được lập ngày 7 tháng 3 năm 2025 và được trình bày từ trang 6 đến trang 60, bao gồm bảng cân đối kế toán riêng vào ngày 31 tháng 12 năm 2024, báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng và báo cáo lưu chuyển tiền tệ riêng cho năm tài chính kết thúc cùng ngày và các thuyết minh báo cáo tài chính riêng kèm theo.

Trách nhiệm của Ban Tổng Giám đốc

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

Trách nhiệm của Kiểm toán viên

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

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

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

Ý kiến của Kiểm toán viên

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



Công ty Trách nhiệm Hữu hạn Ernst & Young Việt Nam

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

Ngô Thị Phương Nhung
Kiểm toán viên
Số Giấy CNĐKHN kiểm toán: 3069-2024-004-1

Hà Nội, Việt Nam

Ngày 7 tháng 3 năm 2025

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG

ngày 31 tháng 12 năm 2024

Đơn vị tính: VND

Mã số	TÀI SẢN	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
100	A. TÀI SẢN NGẮN HẠN		4.951.363.897.398	4.603.109.897.632
110	I. Tiền và các khoản tương đương tiền	5	105.237.632.751	39.170.625.982
111	1. Tiền		96.319.730.751	31.399.575.982
112	2. Các khoản tương đương tiền		8.917.902.000	7.771.050.000
120	II. Đầu tư tài chính ngắn hạn	6	6.828.600.000	5.127.170.000
121	1. Chứng khoán kinh doanh		17.817.000.000	17.817.000.000
122	2. Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh		(10.988.400.000)	(12.689.830.000)
130	III. Các khoản phải thu ngắn hạn		672.960.018.456	431.732.200.998
131	1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	7.1	206.270.884.492	161.696.295.211
132	2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	7.2	40.045.043.694	32.711.693.774
135	3. Phải thu về cho vay ngắn hạn	8	8.574.508.000	8.574.508.000
136	4. Phải thu ngắn hạn khác	9	515.274.991.160	298.573.331.998
137	5. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	10	(97.205.408.890)	(69.823.627.985)
140	IV. Hàng tồn kho	11	4.147.693.784.087	4.109.551.086.181
141	1. Hàng tồn kho		4.147.693.784.087	4.109.551.086.181
150	V. Tài sản ngắn hạn khác		18.643.862.104	17.528.814.471
151	1. Chi phí trả trước ngắn hạn	12	17.749.648.595	16.652.266.511
152	2. Thuế GTGT được khấu trừ	19	894.213.509	876.547.960

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

Đơn vị tính: VND

Mã số	TÀI SẢN	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
200	B. TÀI SẢN DÀI HẠN		3.362.043.596.807	3.313.436.998.324
210	I. Các khoản phải thu dài hạn		134.242.355.975	134.242.355.975
212	1. Trả trước cho người bán dài hạn	7.2	49.982.867.975	49.982.867.975
215	2. Phải thu về cho vay dài hạn	8	17.188.888.000	17.188.888.000
216	3. Phải thu dài hạn khác	9	67.070.600.000	67.070.600.000
220	II. Tài sản cố định		217.923.326.403	225.533.247.235
221	1. Tài sản cố định hữu hình	13	217.923.326.403	225.533.247.235
222	Nguyên giá		306.443.123.146	310.935.857.133
223	Giá trị khấu hao lũy kế		(88.519.796.743)	(85.402.609.898)
227	2. Tài sản cố định vô hình		-	-
228	Nguyên giá		53.180.000	53.180.000
229	Giá trị hao mòn lũy kế		(53.180.000)	(53.180.000)
230	III. Bất động sản đầu tư	14	4.431.310.670	5.064.624.458
231	1. Nguyên giá		15.832.845.014	15.832.845.014
232	2. Giá trị hao mòn lũy kế		(11.401.534.344)	(10.768.220.556)
240	IV. Tài sản dở dang dài hạn	16	2.087.743.253.097	2.075.115.044.022
241	1. Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang dài hạn	16.1	2.074.656.393.134	2.063.570.008.758
242	2. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	16.2	13.086.859.963	11.545.035.264
250	V. Đầu tư tài chính dài hạn	17	896.678.950.912	857.711.562.769
251	1. Đầu tư vào công ty con	17.1	953.371.600.000	917.259.300.000
252	2. Đầu tư vào công ty liên kết	17.2	-	7.800.000.000
253	3. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	17.3	58.243.068.750	58.243.068.750
254	4. Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn	17	(114.935.717.838)	(125.590.805.981)
260	VI. Tài sản dài hạn khác		21.024.399.750	15.770.163.865
261	1. Chi phí trả trước dài hạn	12	13.096.577.467	13.753.218.364
262	2. Tài sản thuê thu nhập hoãn lại	31.3	7.927.822.283	2.016.945.501
270	TỔNG CỘNG TÀI SẢN		8.313.407.494.205	7.916.546.895.956

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

Đơn vị tính: VND

Mã số	NGUỒN VỐN	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
300	C. NỢ PHẢI TRẢ		5.328.314.160.031	5.215.014.223.789
310	I. Nợ ngắn hạn		2.195.872.266.628	3.021.130.870.794
311	1. Phải trả người bán ngắn hạn	18.1	101.210.459.629	129.607.226.797
312	2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	18.2	652.692.451.423	489.398.276
313	3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	19	178.493.695.428	79.979.668.891
314	4. Phải trả người lao động		4.848.756.584	5.870.069.997
315	5. Chi phí phải trả ngắn hạn	20	655.719.499.869	1.181.041.578.950
319	6. Phải trả ngắn hạn khác	21	370.137.772.909	1.517.395.695.497
320	7. Vay ngắn hạn	22	163.380.000.000	37.095.000.000
322	8. Quỹ khen thưởng, phúc lợi	23	69.389.630.786	69.652.232.386
330	II. Nợ dài hạn		3.132.441.893.403	2.193.883.352.995
332	1. Người mua trả tiền trước dài hạn	18.2	193.208.327.754	193.208.327.754
333	2. Chi phí phải trả dài hạn	20	3.205.579.520	2.958.996.480
337	3. Phải trả dài hạn khác	21	2.527.705.531.536	1.440.870.680.136
338	4. Vay dài hạn	22	408.046.870.000	556.426.870.000
342	5. Dự phòng phải trả dài hạn		275.584.593	418.478.625
400	D. VỐN CHỦ SỞ HỮU		2.985.093.334.174	2.701.532.672.167
410	I. Vốn chủ sở hữu	24	2.985.093.334.174	2.701.532.672.167
411	1. Vốn cổ phần đã phát hành		1.148.555.400.000	1.148.555.400.000
411a	- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết		1.148.555.400.000	1.148.555.400.000
412	2. Thặng dư vốn cổ phần		218.799.446.787	218.799.446.787
415	3. Cổ phiếu quỹ		(61.161.904.650)	(61.161.904.650)
418	4. Quỹ đầu tư phát triển		745.860.594.064	745.860.594.064
420	5. Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu		7.523.041.519	7.523.041.519
421	6. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối		925.516.756.454	641.956.094.447
421a	- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối đến cuối năm trước		641.956.094.447	439.815.318.800
421b	- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối năm nay		283.560.662.007	202.140.775.647
440	TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN		8.313.407.494.205	7.916.546.895.956

Hà Nội, Việt Nam

Ngày 7 tháng 3 năm 2025

Nguyễn Thị Quỳnh
Người lập

Trần Việt Dũng
Kế toán trưởng

Nguyễn Hải Ninh
Giám đốc Tài chính

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

Đơn vị tính: VND

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước
01	1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	25.1	596.766.426.295	372.124.795.790
02	2. Các khoản giảm trừ doanh thu	25.1	-	-
10	3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	25.1	596.766.426.295	372.124.795.790
11	4. Giá vốn hàng bán và dịch vụ cung cấp	26	(170.024.545.045)	(193.405.043.482)
20	5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ		426.741.881.250	178.719.752.308
21	6. Doanh thu hoạt động tài chính	25.2	2.544.230.695	52.297.988.061
22 23	7. Chi phí tài chính Trong đó: Chi phí lãi vay	27	11.659.778.417 (696.739.726)	49.888.705.751 (472.898.630)
25	8. Chi phí bán hàng		(2.248.077.257)	(2.386.682.829)
26	9. Chi phí quản lý doanh nghiệp	28	(57.691.268.132)	(29.022.128.857)
30	10. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh		381.006.544.973	249.497.634.434
31	11. Thu nhập khác	29	867.663.637	6.089.210.143
32	12. Chi phí khác	29	(16.331.573.099)	(3.578.177.007)
40	13. (Lỗ)/lợi nhuận khác	29	(15.463.909.462)	2.511.033.136
50	14. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế		365.542.635.511	252.008.667.570
51	15. Chi phí thuế TNDN hiện hành	31.1	(88.503.428.452)	(49.111.146.725)
52	16. Thu nhập/(chi phí) thuế TNDN hoãn lại	31.3	6.521.454.948	(756.745.198)
60	17. Lợi nhuận sau thuế TNDN		283.560.662.007	202.140.775.647

Hà Nội, Việt Nam

Ngày 7 tháng 3 năm 2025


Nguyễn Thị Quỳnh
Người lập


Trần Việt Dũng
Kế toán trưởng



Nguyễn Hải Ninh
Giám đốc Tài chính

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

Đơn vị tính: VND

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước
	I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH			
01	Lợi nhuận trước thuế		365.542.635.511	252.008.667.570
	<i>Điều chỉnh cho các khoản:</i>			
02	Khấu hao tài sản cố định và bất động sản đầu tư		7.410.964.324	6.676.753.164
03	Các khoản dự phòng/(hoàn nhập dự phòng)		15.025.262.762	(50.361.604.381)
05	Lãi từ hoạt động đầu tư		(2.880.594.332)	(52.297.988.061)
06	Chi phí lãi vay	27	696.739.726	472.898.630
08	Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động		385.795.007.991	156.498.726.922
09	Tăng các khoản phải thu		(197.579.685.746)	(69.694.612.747)
10	Tăng hàng tồn kho		(48.396.811.986)	(503.001.122.886)
11	Tăng/(giảm) các khoản phải trả		872.187.309.174	(314.950.473.822)
12	Tăng chi phí trả trước		(440.741.187)	(2.486.083.666)
14	Tiền lãi vay đã trả		(690.873.679.156)	(13.564.270.341)
15	Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	19	(44.097.498.322)	(42.251.022.686)
17	Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh		(405.495.632)	(1.671.055.543)
20	Lưu chuyển tiền thuần sử dụng vào hoạt động kinh doanh		276.188.405.136	(791.119.914.769)
	II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ			
21	Tiền chi để mua sắm, xây dựng tài sản cố định (TSCĐ) và các tài sản dài hạn khác		(1.541.824.699)	(2.294.843.335)
22	Tiền thu do thanh lý, nhượng bán TSCĐ và các tài sản dài hạn khác		336.363.637	-
23	Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác		-	(6.000.000.000)
25	Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác		(106.549.300.000)	(192.000.000.000)
26	Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác		8.190.000.000	160.000.000.000
27	Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia		2.154.230.695	1.529.945.677
30	Lưu chuyển tiền thuần sử dụng vào hoạt động đầu tư		(97.410.530.367)	(38.764.897.658)

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

Đơn vị tính: VND

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước
	III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH			
33	Tiền thu từ đi vay và hợp tác kinh doanh		1.339.320.000.000	1.639.521.870.000
34	Tiền trả nợ gốc vay và hợp tác kinh doanh		(1.239.092.910.000)	(792.002.090.000)
36	Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu		(212.937.958.000)	-
40	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính		(112.710.868.000)	847.519.780.000
50	Lưu chuyển tiền thuần trong năm		66.067.006.769	17.634.967.573
60	Tiền và tương đương tiền đầu năm		39.170.625.982	21.535.658.409
70	Tiền và tương đương tiền cuối năm	5	105.237.632.751	39.170.625.982

Hà Nội, Việt Nam

Ngày 7 tháng 3 năm 2025

Nguyễn Thị Quỳnh
Người lập

Trần Việt Dũng
Kế toán trưởng

Nguyễn Hải Ninh
Giám đốc Tài chính



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG
vào ngày 31 tháng 12 năm 2024 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

1. THÔNG TIN VỀ CÔNG TY

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

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

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

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

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

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

Số lượng nhân viên của Công ty tại ngày 31 tháng 12 năm 2024 là: 130 (ngày 31 tháng 12 năm 2023: 147).

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

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2024 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

1. THÔNG TIN VỀ CÔNG TY (tiếp theo)

Cơ cấu tổ chức

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

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

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

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)

vào ngày 31 tháng 12 năm 2024 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

1. THÔNG TIN VỀ CÔNG TY (tiếp theo)

Cơ cấu tổ chức (tiếp theo)

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

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

2. CƠ SỞ TRÌNH BÀY

2.1 Mục đích lập báo cáo tài chính riêng

Công ty có các công ty con như được trình bày tại Thuyết minh số 1 và Thuyết minh số 17. Công ty đã lập báo cáo tài chính riêng này nhằm đáp ứng các yêu cầu về công bố thông tin quy định tại Thông tư số 96/2020/TT-BTC – Hướng dẫn về việc công bố thông tin trên thị trường chứng khoán. Cũng theo quy định tại Thông tư này, Công ty đã lập báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty và các công ty con cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024 đề Ngày 7 tháng 3 năm 2025.

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2024 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

2. CƠ SỞ TRÌNH BÀY (tiếp theo)

2.2 Cơ sở lập báo cáo tài chính riêng của Công ty

Báo cáo tài chính riêng của Công ty được lập trên cơ sở tổng hợp báo cáo tài chính của văn phòng Công ty và các đơn vị trực thuộc. Báo cáo tài chính của các đơn vị trực thuộc được lập cùng kỳ với báo cáo tài chính của văn phòng Công ty và sử dụng các chính sách kế toán một cách thống nhất.

Các chỉ tiêu của báo cáo tài chính riêng được thực hiện bằng cách hợp cộng các chỉ tiêu tương ứng của tất cả báo cáo tài chính của văn phòng Công ty và các đơn vị trực thuộc.

Các giao dịch đầu tư vốn, cung cấp hàng hóa, dịch vụ, sản phẩm, thu hộ, chi hộ,... giữa văn phòng Công ty với các đơn vị trực thuộc hoặc giữa các đơn vị trực thuộc với nhau được căn trừ vào chỉ tiêu tương ứng trên báo cáo tài chính riêng.

2.3 Chuẩn mực và Chế độ kế toán áp dụng

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

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

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

2.4 Hình thức sổ kế toán áp dụng

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

2.5 Kỳ kế toán năm

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

2.6 Đơn vị tiền tệ trong kế toán

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2024 và cho năm tài chính 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 Hàng tồn kho

Hàng hóa bất động sản

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

Giá thành của hàng hóa bất động sản bao gồm:

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

Giá trị thuần có thể thực hiện được là giá bán ước tính của hàng tồn kho trong điều kiện kinh doanh bình thường, dựa trên giá thị trường tại ngày kết thúc kỳ kế toán và trừ chi phí ước tính để hoàn thành và chi phí bán hàng ước tính.

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

Dự phòng giảm giá hàng tồn kho

Dự phòng giảm giá hàng tồn kho được trích lập cho phần giá trị dự kiến bị tổn thất do các khoản suy giảm trong giá trị (do giảm giá, hư hỏng, kém phẩm chất, lỗi thời v.v.) có thể xảy ra đối với bất động sản được mua hoặc được xây dựng để bán thuộc quyền sở hữu của Công ty dựa trên bằng chứng hợp lý về sự suy giảm giá trị tại ngày kết thúc kỳ kế toán.

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2024 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

3.3 Các khoản phải thu

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

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

3.4 Tài sản cố định hữu hình

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

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

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

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

3.5 Thuê tài sản

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

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

Trong trường hợp Công ty là bên đi thuê

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

Trong trường hợp Công ty là bên cho thuê

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2024 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

3.5 Thuê tài sản (tiếp theo)

Trong trường hợp Công ty là bên cho thuê (tiếp theo)

Đối với trường hợp cho thuê tài sản theo hợp đồng thuê hoạt động thỏa mãn điều kiện ghi nhận doanh thu cho thuê ghi nhận một lần tại thuyết minh số 3.15 – Ghi nhận doanh thu, Công ty ghi nhận doanh thu một lần đối với toàn bộ số tiền cho thuê.

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

3.6 Khấu hao

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

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

3.7 Bất động sản đầu tư

Bất động sản đầu tư được thể hiện theo nguyên giá bao gồm tất cả các chi phí giao dịch liên quan trừ đi giá trị khấu hao lũy kế. Đối với bất động sản đầu tư nắm giữ chờ tăng giá, Công ty không trích khấu hao mà xác định tổn thất do giảm giá trị.

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

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

Nhà cửa, vật kiến trúc	25 năm
------------------------	--------

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

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2024 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

3.7 *Bất động sản đầu tư* (tiếp theo)

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

3.8 *Chi phí đi vay*

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

Chi phí đi vay được hạch toán như chi phí phát sinh trong năm ngoại trừ các khoản được vốn hóa theo nội dung của đoạn tiếp theo.

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

3.9 *Chi phí trả trước*

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

3.10 *Các khoản đầu tư*

Đầu tư vào công ty con

Khoản đầu tư vào công ty con mà trong đó Công ty nắm quyền kiểm soát được trình bày theo giá gốc.

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

Đầu tư vào các công ty liên kết

Các khoản đầu tư vào các công ty liên kết mà trong đó Công ty có ảnh hưởng đáng kể được trình bày theo giá gốc.

Các khoản phân phối từ lợi nhuận sau thuế chưa phân phối của các công ty liên kết sau ngày Công ty có ảnh hưởng đáng kể được ghi nhận vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng của Công ty. Các khoản phân phối từ trước thời điểm có ảnh hưởng đáng kể được xem như phần thu hồi các khoản đầu tư và được trừ vào giá trị đầu tư.

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

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2024 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

3.10 Các khoản đầu tư (tiếp theo)

Dự phòng giảm giá trị các khoản đầu tư

Dự phòng cho việc giảm giá trị của các khoản đầu tư được lập khi có bằng chứng chắc chắn cho thấy có sự suy giảm giá trị của các khoản đầu tư này vào ngày kết thúc kỳ kế toán. Tăng hoặc giảm số dư dự phòng được hạch toán vào chi phí tài chính trong báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng.

3.11 Các khoản phải trả và chi phí trích trước

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

3.12 Các khoản dự phòng

Trợ cấp thôi việc phải trả

Trợ cấp thôi việc cho nhân viên được trích trước vào cuối mỗi kỳ báo cáo cho người lao động đã làm việc thường xuyên từ đủ 12 tháng trở lên tại Công ty. Mức trích lập được tính bằng một nửa tháng lương cho mỗi năm làm việc đủ điều kiện hưởng trợ cấp thôi việc theo Luật lao động và các văn bản hướng dẫn có liên quan. Mức lương bình quân tháng dùng để tính trợ cấp thôi việc sẽ được điều chỉnh vào cuối mỗi kỳ báo cáo theo mức lương bình quân của sáu tháng gần nhất tính đến thời điểm lập báo cáo. Tăng hoặc giảm trong khoản trích trước này ngoại trừ phần thanh toán thực tế cho người lao động sẽ được ghi nhận vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng.

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

Dự phòng chung

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

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

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2024 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

3.13 Vốn góp của chủ sở hữu

Cổ phiếu phổ thông

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

Thặng dư vốn cổ phần

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

Cổ phiếu quỹ

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

3.14 Phân chia lợi nhuận

Lợi nhuận thuần sau thuế thu nhập doanh nghiệp có thể được chia cho các cổ đông sau khi được đại hội đồng cổ đông phê duyệt và sau khi đã trích lập các quỹ dự phòng theo Điều lệ của Công ty và các quy định của pháp luật Việt Nam.

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

Quỹ đầu tư phát triển

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

Quỹ khen thưởng, phúc lợi

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

3.15 Ghi nhận doanh thu

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2024 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

3.15 Ghi nhận doanh thu (tiếp theo)

Doanh thu từ chuyển nhượng bất động sản

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

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

Doanh thu cung cấp dịch vụ

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

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

Doanh thu từ tiền lãi

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

Cổ tức và lợi nhuận được chia

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

Doanh thu cho thuê bất động sản

Doanh thu cho thuê ghi nhận hàng kỳ

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

Doanh thu cho thuê ghi nhận một lần

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

- ▶ Bên đi thuê không có quyền hủy ngang hợp đồng thuê và Công ty không có nghĩa vụ phải trả lại số tiền đã nhận trước trong mọi trường hợp và dưới mọi hình thức;
- ▶ Số tiền nhận trước từ việc cho thuê không nhỏ hơn 90% tổng số tiền cho thuê dự kiến thu được theo hợp đồng trong suốt thời hạn cho thuê và bên đi thuê phải thanh toán toàn bộ số tiền thuê trong vòng 12 tháng kể từ thời điểm khởi đầu thuê tài sản;
- ▶ Hầu như toàn bộ rủi ro và lợi ích gắn liền với quyền sở hữu tài sản thuê đã chuyển giao cho bên đi thuê; và
- ▶ Công ty ước tính được tương đối đầy đủ giá vốn của hoạt động cho thuê.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2024 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

3.16 *Giá vốn bất động sản được chuyển nhượng*

Giá vốn bất động sản được chuyển nhượng bao gồm toàn bộ các chi phí phát sinh trực tiếp cho các hoạt động phát triển đất và nhà và các chi phí khác có liên quan được phân bổ trên cơ sở hợp lý cho các hoạt động này bao gồm:

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

3.17 *Thuế*

Thuế thu nhập hiện hành

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

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

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

Thuế thu nhập hoãn lại

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

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

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2024 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

3.17 Thuế (tiếp theo)

Thuế thu nhập hoãn lại (tiếp theo)

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

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

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

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

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

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

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

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2024 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

3.18 Thông tin theo bộ phận

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

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

3.19 Các bên liên quan

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

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

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

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2024 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

5. TIỀN VÀ CÁC KHOẢN TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN

	Số cuối năm	Số đầu năm	Đơn vị tính: VND
Tiền mặt	3.702.387.571	281.014.431	
Tiền gửi ngân hàng	92.617.343.180	31.118.561.551	
Các khoản tương đương tiền (*)	8.917.902.000	7.771.050.000	
TỔNG CỘNG	105.237.632.751	39.170.625.982	

(*) Bao gồm các khoản tiền gửi bằng VND với kỳ hạn 1 tháng tại một công ty chứng khoán và hưởng lãi suất 14,4%/năm (ngày 31 tháng 12 năm 2023: 14,4%/năm).

6. ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH NGẮN HẠN

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2024 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

7.1 Phải thu ngắn hạn của khách hàng

	Đơn vị tính: VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Phải thu từ khách hàng	186.275.564.547	152.961.136.232
- Công ty Cổ phần SDP	32.683.500.972	32.683.500.972
- Công ty TNHH Xây dựng và Phát triển Dự án Việt Nam	20.498.750.000	20.498.750.000
- Công ty TNHH Sản xuất Kinh doanh Xuất nhập khẩu Bình Minh	18.951.528.945	18.951.528.945
- Công ty Cổ phần Tập đoàn Đất Quảng	16.189.317.360	20.689.317.360
- Công ty Cổ phần Đầu tư Tập đoàn Phúc Hà	15.419.772.082	15.419.772.082
- Công ty Cổ phần Đầu tư Sài Gòn – Hà Nội	14.058.131.952	-
Phải thu các khách hàng khác	68.474.563.236	44.718.266.873
Phải thu từ các bên liên quan (Thuyết minh số 32)	19.995.319.945	8.735.158.979
TỔNG CỘNG	206.270.884.492	161.696.295.211
Trong đó:		
Dự án Khu Đô thị mới Nam An Khánh	177.095.390.812	131.331.312.422
Dự án Khu Đô thị Mỹ Đình – Mỹ Trì	19.907.314.945	19.919.273.945
Các dự án và phải thu thương mại khác	9.268.178.735	10.445.708.844
Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	(72.596.062.770)	(49.370.531.865)

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

	Đơn vị tính: VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Số đầu năm	49.370.531.865	49.370.531.865
Cộng: Dự phòng trích lập trong năm	23.225.530.905	-
Số cuối năm	72.596.062.770	49.370.531.865

7.2 Trả trước cho người bán

	Đơn vị tính: VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Ngắn hạn		
Trả trước cho người bán	37.875.230.711	30.400.298.563
Công ty Cổ phần Xây lắp điện công nghiệp	13.298.884.015	-
Các khoản trả trước khác	24.576.346.696	30.400.298.563
Trả trước cho các bên liên quan (Thuyết minh số 32)	2.169.812.983	2.311.395.211
TỔNG CỘNG	40.045.043.694	32.711.693.774
Dài hạn		
Hội đồng Bồi thường Giải phóng mặt bằng huyện Hoài Đức	49.982.867.975	49.982.867.975
TỔNG CỘNG	49.982.867.975	49.982.867.975

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2024 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

8. PHẢI THU VỀ CHO VAY

	Đơn vị tính: VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Ngắn hạn		
Phải thu về cho vay ngắn hạn (*)	6.000.000.000	6.000.000.000
Phải thu về cho vay với các bên liên quan (Thuyết minh số 32)	2.574.508.000	2.574.508.000
TỔNG CỘNG	8.574.508.000	8.574.508.000
Dự phòng phải thu về cho vay ngắn hạn khó đòi	(2.549.508.000)	(2.549.508.000)
Dài hạn		
Phải thu về cho vay với các bên liên quan (Thuyết minh số 32)	17.188.888.000	17.188.888.000
TỔNG CỘNG	17.188.888.000	17.188.888.000

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

9. PHẢI THU KHÁC

	Đơn vị tính: VND			
	Số cuối năm		Số đầu năm	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
Ngắn hạn				
Đặt cọc nhận chuyển nhượng phần vốn góp (*)	192.000.000.000	-	192.000.000.000	-
Hỗ trợ tài chính (**)	161.666.805.824	-	-	-
Tạm ứng	76.582.564.113	(15.662.052.773)	96.834.954.349	(15.662.052.773)
Tăng vốn vào công ty con (***)	70.284.010.653	-	-	-
Phải thu khác	14.741.610.570	(6.397.785.347)	9.738.377.649	(2.241.535.347)
TỔNG CỘNG	515.274.991.160	(22.059.838.120)	298.573.331.998	(17.903.588.120)
<i>Trong đó:</i>				
Phải thu các bên liên quan (Thuyết minh số 32)	106.059.882.123	-	2.299.531.900	-
Phải thu các bên khác	409.215.109.037	(22.059.838.120)	296.273.800.098	(17.903.588.120)
Dài hạn				
Phải thu về chuyển nhượng cổ phần tại Công ty Cổ phần Xi măng Hạ Long	67.070.600.000	-	67.070.600.000	-
TỔNG CỘNG	67.070.600.000	-	67.070.600.000	-

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2024 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

9. PHẢI THU KHÁC (tiếp theo)

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

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

(***) Đây là số tiền Công ty chuyển cho một công ty con của Công ty với mục đích tăng vốn tại công ty con này. Tại ngày 31 tháng 12 năm 2024, công ty con vẫn đang trong quá trình hoàn tất các thủ tục tăng vốn này.

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

	Đơn vị tính: VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Số đầu năm	17.903.588.120	17.903.588.120
Cộng: Dự phòng trích lập trong năm	4.156.250.000	-
Số cuối năm	22.059.838.120	17.903.588.120

10. NỢ PHẢI THU QUÁ HẠN

	Đơn vị tính: VND			
	Số cuối năm		Số đầu năm	
	<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	5.699.500.000
Công ty TNHH Sản xuất Kinh doanh Xuất nhập khẩu Bình Minh	18.951.528.945	13.290.519.751	18.951.528.945	13.290.519.751
Công ty Cổ phần Đầu tư Tập đoàn Phúc Hà	15.419.772.082	-	15.419.772.082	-
Công ty Cổ phần Tập đoàn Đất Quảng	16.189.317.360	8.094.658.680	-	-
Nợ phải thu các đối tượng khác	37.714.302.962	-	31.430.795.367	7.304.114.630
TỔNG CỘNG	141.457.172.321	44.251.763.431	118.984.347.366	49.160.719.381

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2024 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

11. HÀNG TỒN KHO

	Đơn vị tính: VND	
	Số cuối năm	
	Giá gốc	Dự phòng
Số đầu năm		
	Giá gốc	Dự phòng
Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang		
Dự án Khu Đô thị mới Nam An Khánh	4.147.693.784.087	-
TỔNG CỘNG	4.147.693.784.087	-

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

- 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.
- 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.
- 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.
- 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.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2024 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

12. CHI PHÍ TRẢ TRƯỚC

	Đơn vị tính: VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Ngắn hạn		
Chi phí hạ tầng lô đất TH1 và TH2 dự án Mỹ Đình – Mỹ Trì (*)	16.469.107.524	16.469.107.524
Chi phí trả trước ngắn hạn khác	1.280.541.071	183.158.987
TỔNG CỘNG	17.749.648.595	16.652.266.511
Dài hạn		
Hỗ trợ tài chính theo hợp đồng hợp tác kinh doanh dịch vụ giáo dục (**)	9.649.517.127	10.060.134.879
Chi phí sửa chữa lớn	3.376.773.009	3.231.546.154
Chi phí trả trước dài hạn khác	70.287.331	461.537.331
TỔNG CỘNG	13.096.577.467	13.753.218.364

(*) Đây là chi phí phát triển hạ tầng của lô đất TH1 và TH2 thuộc dự án Mỹ Đình - Mỹ Trì dự kiến sẽ được các bên nhận bàn giao các lô đất này bởi 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 RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2024 và cho năm tài chính Kết thúc cùng ngày

13. TÀI SẢN CÓ ĐỊNH HỮU HÌNH

	Nhà cửa, vật kiến trúc (*)	Máy móc, thiết bị	Phương tiện vận tải	Thiết bị văn phòng	Tài sản cố định khác	Đơn vị tính: VND Tổng cộng
Nguyên giá:						
Số đầu năm	295.057.536.419	982.516.578	11.445.075.101	2.505.033.287	945.695.748	310.935.857.133
- Thanh lý tài sản	-	-	(4.492.733.987)	-	-	(4.492.733.987)
Số cuối năm	295.057.536.419	982.516.578	6.952.341.114	2.505.033.287	945.695.748	306.443.123.146
Trong đó:						
Đã khấu hao hết	4.127.682.468	982.516.578	6.952.341.114	2.347.325.106	945.695.748	15.355.561.014
Giá trị khấu hao lũy kế:						
Số đầu năm	69.591.285.003	982.516.578	11.411.480.560	2.471.632.009	945.695.748	85.402.609.898
- Khấu hao trong năm	7.565.321.376	-	33.594.541	11.004.915	-	7.609.920.832
- Thanh lý tài sản	-	-	(4.492.733.987)	-	-	(4.492.733.987)
Số cuối năm	77.156.606.379	982.516.578	6.952.341.114	2.482.636.924	945.695.748	88.519.796.743
Giá trị còn lại:						
Số đầu năm	225.466.251.416	-	33.594.541	33.401.278	-	225.533.247.235
Số cuối năm	217.900.930.040	-	-	22.396.363	-	217.923.326.403

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2024 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

14. BẤT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ

Đơn vị tính: VND

Nhà cửa, vật kiến trúc

Nguyên giá:

Số đầu năm 15.832.845.014

Số cuối năm 15.832.845.014

Giá trị khấu hao lũy kế:

Số đầu năm 10.768.220.556

- Khấu hao trong năm 633.313.788

Số cuối năm 11.401.534.344

Giá trị còn lại:

Số đầu năm 5.064.624.458

Số cuối năm 4.431.310.670

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

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

15. CHI PHÍ ĐI VAY ĐƯỢC VỐN HÓA

Trong năm, Công ty đã vốn hóa các chi phí đi vay với tổng số tiền là 294,1 tỷ VND (năm 2023: 320,2 tỷ VND) liên quan đến các khoản vốn vay trực tiếp để Công ty đầu tư phát triển Dự án Khu đô thị mới Nam An Khánh.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2024 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

16. TÀI SẢN DỞ DANG DÀI HẠN

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

Đơn vị tính: VND

	Giá gốc (đồng thời là giá trị có thể thu hồi)	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Dự án Khu đô thị mới Hòa Hải – Đà Nẵng	1.240.755.269.391	1.238.027.191.934
Dự án Khu đô thị Mỹ Đình – Mễ Trì	174.514.961.000	172.917.044.334
Dự án Khu đô thị mới Nam An Khánh mở rộng	110.833.590.663	109.310.494.838
Dự án Văn La – Văn Khê – Hà Đông	548.552.572.080	543.315.277.652
TỔNG CỘNG	2.074.656.393.134	2.063.570.008.758

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

16.2 Chi phí xây dựng cơ bản dở dang

Đơn vị tính: VND

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2024 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

17. ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH DÀI HẠN

Thuyết minh	Số cuối năm			Số đầu năm			Đơn vị tính: VND
	Giá gốc	Dự phòng	Giá trị ghi sổ (i)	Giá gốc	Dự phòng	Giá trị ghi sổ (i)	
Đầu tư vào các công ty con							
Công ty TNHH Sudico Thăng Long	953.371.600.000	(99.291.291.418)	854.080.308.582	917.259.300.000	(110.604.436.608)	806.654.863.392	
Công ty TNHH Một thành viên SJ Tiến Xuân	499.833.400.000	(55.955.367.576)	443.878.032.424	499.833.400.000	(55.926.065.751)	443.907.334.249	
Công ty Cổ phần Sudico Hòa Bình	350.000.000.000	(16.433.484.404)	333.566.515.596	350.000.000.000	(26.088.532.933)	323.911.467.067	
Công ty Cổ phần Vật liệu Xây dựng và Đầu tư Phát triển Sudico	68.612.300.000	-	68.612.300.000	32.500.000.000	(1.810.506.387)	30.689.493.613	
Công ty Cổ phần SJ Dịch vụ Công ty Cổ phần Sudico Miền Trung	15.300.000.000	(15.300.000.000)	-	15.300.000.000	(15.300.000.000)	-	
Công ty Cổ phần Tư vấn Sudico	7.650.000.000	-	7.650.000.000	7.650.000.000	-	7.650.000.000	
	7.076.000.000	(7.076.000.000)	-	7.076.000.000	(7.076.000.000)	-	
	4.899.900.000	(4.526.439.438)	373.460.562	4.899.900.000	(4.403.331.537)	496.568.463	
Đầu tư vào công ty liên kết							
Công ty Cổ phần Xây dựng Sudico	-	-	-	7.800.000.000	-	7.800.000.000	
Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác							
	58.243.068.750	(15.644.426.420)	42.598.642.330	58.243.068.750	(14.986.369.373)	43.256.699.377	
TỔNG CỘNG	1.011.614.668.750	(114.935.717.838)	896.678.950.912	983.302.368.750	(125.590.805.981)	857.711.562.769	

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2024 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

Chi tiết tình hình tăng giảm dự phòng đầu tư

	Đơn vị tính: VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Số đầu năm	125.590.805.981	175.674.840.362
Cộng: Dự phòng trích lập trong năm	810.466.773	8.292.180.137
Trừ: Sử dụng và hoàn nhập dự phòng trong năm	(11.465.554.916)	(58.376.214.518)
Số cuối năm	114.935.717.838	125.590.805.981

17.1 Đầu tư vào các công ty con

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2024, Công ty có 7 công ty con như sau (ngày 31 tháng 12 năm 2023: 7):

	Số cuối năm		Số đầu năm	
	Tỷ lệ vốn nắm giữ (%)	Tỷ lệ quyền biểu quyết (%)	Tỷ lệ vốn nắm giữ (%)	Tỷ lệ quyền biểu quyết (%)
Công ty TNHH Sudico Thăng Long	99,97%	99,97%	99,97%	99,97%
Công ty TNHH Một Thành viên SJ Tiến Xuân	100%	100%	100%	100%
Công ty Cổ phần Vật liệu Xây dựng và Đầu tư Phát triển Sudico (i)	51%	71%	51%	71%
Công ty Cổ phần SJ Dịch vụ	51%	51%	51%	51%
Công ty Cổ phần Sudico Miền Trung (ii)	100%	100%	100%	100%
Công ty Cổ phần Tư vấn Sudico	57,84%	57,84%	57,84%	57,84%
Công ty Cổ phần Sudico Hòa Bình (iii)	96,4%	96,4%	65%	65%

- (i) Tại ngày 31 tháng 12 năm 2024, Công ty nắm giữ 51% vốn chủ sở hữu. Bên cạnh đó, Công ty có quyền biểu quyết thông qua Công ty TNHH Sudico Thăng Long và Công ty TNHH Một Thành viên SJ Tiến Xuân, các công ty con của Công ty, lần lượt là 10% và 10%.
- (ii) Theo Quyết định số 131/QĐ-CT-HĐQT của Hội đồng Quản trị Công ty ngày 20 tháng 11 năm 2012, Công ty Cổ phần Sudico Miền Trung đã chấm dứt hoạt động kể từ ngày 30 tháng 9 năm 2012. Tại ngày lập báo cáo tài chính riêng này, công ty con này đang trong quá trình hoàn tất thủ tục giải thể doanh nghiệp.
- (iii) Căn cứ theo Nghị quyết số 108/NQ-CT-HĐQT ngày 26 tháng 12 năm 2023, ngày 3 tháng 1 năm 2024, Công ty đã hoàn tất giao dịch mua lại cổ phần tại Công ty Cổ phần Sudico Hòa Bình từ các cổ đông cá nhân với giá trị mua lại là 36.112.300.000 VND, nâng tỷ lệ sở hữu của Công ty tại Công ty Cổ phần Sudico Hòa Bình lên 96,4%.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2024 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

17.2 Đầu tư vào công ty liên kết

Căn cứ theo Nghị quyết số 21/NQ-CT-HQQT ngày 22 tháng 4 năm 2024, Hội đồng Quản trị Công ty đã phê duyệt chủ trương thoái vốn của Công ty và các công ty con tại Công ty Cổ phần Xây dựng Sudico. Công ty đã hoàn tất việc chuyển nhượng toàn bộ cổ phần tại Công ty Cổ phần Xây dựng Sudico cho một cổ đông cá nhân với giá trị chuyển nhượng là 8,19 tỷ VND và ghi nhận khoản lãi 390 triệu VND từ thanh lý khoản đầu tư này (Thuyết minh số 25.2).

17.3 Đầu tư dài hạn khác

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

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2024 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

18.1 Phải trả người bán ngắn hạn

	Đơn vị tính: VND	
	Giá trị (Đồng thời là số có khả năng trả nợ)	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Phải trả cho người bán	89.539.235.425	116.838.917.902
Công ty TNHH Xây dựng và Phát triển		
Hạ tầng Ánh Dương	15.879.386.093	27.123.888.238
Công ty Cổ phần SDP	10.671.917.606	10.671.917.606
Phải trả khác	62.987.931.726	79.043.112.058
Phải trả cho các bên liên quan		
(Thuyết minh số 32)	11.671.224.204	12.768.308.895
TỔNG CỘNG	101.210.459.629	129.607.226.797

18.2 Người mua trả tiền trước

	Đơn vị tính: VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Ngắn hạn		
Công ty Cổ phần Đầu tư Sài Gòn – Hà		
Nội	652.145.494.817	-
Người mua trả tiền trước khác	546.956.606	489.398.276
TỔNG CỘNG	652.692.451.423	489.398.276
Dài hạn		
Dự án Khu đô thị Mỹ Đình – Mễ Trì	193.208.327.754	193.208.327.754
TỔNG CỘNG	193.208.327.754	193.208.327.754

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2024 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

Đơn vị tính: VND				
	Số đầu năm	Số phải thu trong năm	Số đã thu trong năm	Số cuối năm
Phải thu				
Thuế GTGT	876.547.960	6.854.531.970	(6.836.866.421)	894.213.509
TỔNG CỘNG	876.547.960	6.854.531.970	(6.836.866.421)	894.213.509
	Số đầu năm	Số phải nộp trong năm	Số đã nộp/cần trừ trong năm	Số cuối năm
Phải nộp				
Thuế GTGT	5.233.506.340	114.748.053.249	(31.027.038.053)	88.954.521.536
Thuế thu nhập doanh nghiệp	73.737.898.570	88.503.428.452	(73.737.898.572)	88.503.428.450
Thuế thu nhập cá nhân	894.421.768	6.685.164.095	(6.657.682.634)	921.903.229
Thuế, phí khác	113.842.213	6.000.000	(6.000.000)	113.842.213
TỔNG CỘNG	79.979.668.891	209.942.645.796	(111.428.619.259)	178.493.695.428

20. CHI PHÍ PHẢI TRẢ

Đơn vị tính: VND		
	Số cuối năm	Số đầu năm
Ngắn hạn:		
Chi phí phát triển cơ sở hạ tầng và chi phí xây dựng trích trước (*)	471.628.443.661	581.359.848.872
Chi phí lãi vay phải trả	102.835.384.252	553.969.789.125
Trích trước phải trả và lãi trả chậm (**)	59.169.433.626	30.011.384.261
Chi phí hỗ trợ lãi suất	20.006.504.936	13.060.921.448
Các khoản khác	2.079.733.394	2.639.635.244
TỔNG CỘNG	655.719.499.869	1.181.041.578.950
<i>Trong đó:</i>		
<i>Phải trả các bên khác</i>	633.387.210.581	881.866.953.164
<i>Phải trả các bên liên quan (Thuyết minh số 32)</i>	22.332.289.288	299.174.625.786
Dài hạn:		
Chi phí thuê đất	3.205.579.520	2.958.996.480
TỔNG CỘNG	3.205.579.520	2.958.996.480

(*) Bao gồm chi phí phát triển cơ sở hạ tầng và xây dựng trích trước của thành phẩm bất động sản đã bàn giao tại Dự án Khu đô thị mới Nam An Khánh.

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2024 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

21. PHẢI TRẢ KHÁC

		Số cuối năm	Đơn vị tính: VND Số đầu năm
Ngắn hạn			
Phải trả hợp tác kinh doanh (iii)		225.000.000.000	1.161.997.910.000
Tiền góp vốn Dự án Khu đô thị mới Nam An Khánh của khách hàng (i)		43.704.177.857	43.704.177.857
Khen thưởng phải trả công nhân viên từ nguồn quỹ khen thưởng, phúc lợi		29.641.906.544	30.043.595.010
Quỹ bảo trì		24.771.823.089	22.575.945.615
Phải trả phí ủy quyền thực hiện dự án		19.892.135.936	19.892.135.936
Phải trả ngân sách thành phố Hà Nội (ii)		13.084.244.056	13.084.244.056
Cổ tức phải trả		1.802.000	212.939.760.000
Phải trả ngắn hạn khác		14.041.683.427	13.157.927.023
TỔNG CỘNG		370.137.772.909	1.517.395.695.497
<i>Trong đó:</i>			
<i>Phải trả các bên liên quan (Thuyết minh số 32)</i>		<i>45.212.776.409</i>	<i>907.816.920.688</i>
<i>Phải trả các bên khác</i>		<i>324.924.996.500</i>	<i>609.578.774.809</i>
Dài hạn			
Phải trả hợp tác kinh doanh (iii)		1.784.320.000.000	700.000.000.000
Phải trả về góp vốn hợp tác đầu tư (iv)		543.686.916.882	543.686.916.882
Tiền góp vốn Dự án Khu đô thị Văn La – Văn Khê của khách hàng (v)		154.941.892.200	154.941.892.200
Nhận trước tiền bồi hoàn từ Học viện Chính sách và phát triển (vi)		27.945.880.873	27.945.880.873
Nhận trước tiền bồi hoàn từ Trường THPT Dân lập Marie Cuire (vii)		10.938.966.538	10.938.966.538
Các khoản đặt cọc thuê ki-ốt và đất cọc mua nhà		5.871.875.043	3.357.023.643
TỔNG CỘNG		2.527.705.531.536	1.440.870.680.136
<i>Trong đó:</i>			
<i>Phải trả các bên liên quan (Thuyết minh số 32)</i>		<i>546.413.916.882</i>	<i>545.286.916.882</i>
<i>Phải trả dài hạn khác</i>		<i>1.981.291.614.654</i>	<i>895.583.763.254</i>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2024 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

21. PHẢI TRẢ KHÁC (tiếp theo)

- (i) Theo các hợp đồng góp vốn và nhận phân chia nhà ở thuộc Dự án Khu đô thị mới Nam An Khánh, các bên tham gia góp vốn với số tiền được xác định trên cơ sở diện tích lô đất là sản phẩm dự kiến được phân chia để Công ty sử dụng cho việc đầu tư xây dựng nhà ở của dự án. Khi hoàn thành, Công ty và bên góp vốn sẽ thực hiện mọi hành động cần thiết để thanh lý chuyển toàn bộ số tiền góp vốn từ Hợp đồng góp vốn sang ký kết Hợp đồng mua bán cho quyền sử dụng Lô đất cùng căn nhà được xác định trên cho bên tham gia.
- (ii) Theo Công văn số 230/UBND-KT của Ủy ban Nhân dân Thành phố Hà Nội, Công ty được giao thực hiện xây dựng và bán các căn hộ thuộc đơn nguyên 3 của tòa nhà CT9, Khu đô thị Mỹ Đình – Mễ Trì và phần lợi nhuận thu được phải nộp lại ngân sách Nhà nước. Công ty đã tạm tính phần lợi nhuận phải nộp lại là 13.084.244.056 VND.
- (iii) Tại ngày 31 tháng 12 năm 2024, các khoản phải trả dài hạn về hợp tác kinh doanh bao gồm:

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

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

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

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

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

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

Theo hợp đồng được ký ngày 19 tháng 8 năm 2024, đối tác này góp vốn hợp tác đầu tư vào Công ty để Công ty thực hiện các hoạt động sản xuất và kinh doanh tại các Lô đất Cao tầng có ký hiệu CT5, CT6 và các lô đất thấp tầng có ký hiệu TT60, TT61, TT63, TT72, TT74 thuộc Dự án Khu đô thị Nam An Khánh. Số tiền góp vốn hợp tác kinh doanh sẽ được ân hạn 12 tháng kể từ lần góp vốn đầu tiên. Các kỳ hạn tiếp theo hoàn trả 12 tháng/lần, mỗi lần hoàn trả 25% vốn thực góp, lần cuối cùng hoàn trả số tiền còn lại.

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

Tài sản đảm bảo cho hợp đồng hợp tác kinh doanh này là quyền tài sản phát sinh từ lô đất Hỗn hợp, Cao tầng có ký hiệu HH5, CT5, CT6 với diện tích 32.634 m² và các lô đất Thấp tầng có 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.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2024 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

21. PHẢI TRẢ KHÁC (tiếp theo)

- (i) Theo các hợp đồng góp vốn và nhận phân chia nhà ở thuộc Dự án Khu đô thị mới Nam An Khánh, các bên tham gia góp vốn với số tiền được xác định trên cơ sở diện tích lô đất là sản phẩm dự kiến được phân chia để Công ty sử dụng cho việc đầu tư xây dựng nhà ở của dự án. Khi hoàn thành, Công ty và bên góp vốn sẽ thực hiện mọi hành động cần thiết để thanh lý chuyển toàn bộ số tiền góp vốn từ Hợp đồng góp vốn sang ký kết Hợp đồng mua bán cho quyền sử dụng Lô đất cùng căn nhà được xác định trên cho bên tham gia.
- (ii) Theo Công văn số 230/UBND-KT của Ủy ban Nhân dân Thành phố Hà Nội, Công ty được giao thực hiện xây dựng và bán các căn hộ thuộc đơn nguyên 3 của tòa nhà CT9, Khu đô thị Mỹ Đình – Mễ Trì và phần lợi nhuận thu được phải nộp lại ngân sách Nhà nước. Công ty đã tạm tính phần lợi nhuận phải nộp lại là 13.084.244.056 VND.
- (iii) Tại ngày 31 tháng 12 năm 2024, các khoản phải trả dài hạn về hợp tác kinh doanh bao gồm:

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

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

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

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

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

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

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

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

Tài sản đảm bảo cho hợp đồng hợp tác kinh doanh này là quyền tài sản phát sinh từ lô đất 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.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2024 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

21. PHẢI TRẢ KHÁC (tiếp theo)

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

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

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

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

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

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

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2024, số tiền vốn góp phải trả của hợp đồng hợp tác kinh doanh này là 480 tỷ VND.

(iv) Tại ngày 31 tháng 12 năm 2024, các khoản phải trả bao gồm:

- Khoản phải trả Công ty TNHH Sudico Thăng Long:

Công ty phải trả Công ty TNHH Sudico Thăng Long, công ty con của Công ty, số tiền 382,9 tỷ VND sau khi hai bên quyết định chấm dứt các hợp đồng hợp tác đầu tư (HĐHTĐT) (số 01/2011-HĐHTĐT/CT1-NAK ngày 19 tháng 8 năm 2011 và số 01/2011/HĐHTĐT/NAK3.1-NAK ngày 19 tháng 8 năm 2011, về triển khai Dự án cao tầng CT1 và Dự án thấp tầng 1,65 ha thuộc Dự án Khu đô thị mới Nam An Khánh) trong năm 2012.

- Khoản tiền nhận từ Công ty TNHH Một thành viên SJ Tiến Xuân:

Công ty đã nhận 160,8 tỷ VND từ Công ty TNHH Một thành viên SJ Tiến Xuân, công ty con của Công ty nhằm mục đích đàm phán ký kết hợp đồng hợp tác đầu tư để phát triển một dự án của Công ty.

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2024 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

21. PHẢI TRẢ KHÁC (tiếp theo)

- (vi) Theo Quyết định số 4651/QĐ-UBND ngày 26 tháng 8 năm 2016 của Ủy ban Nhân dân Thành phố Hà Nội về việc phê duyệt quy hoạch và thực hiện dự án đầu tư xây dựng Học viện Chính sách và Phát triển, Công ty đã thực hiện tạm thời bàn giao lại lô đất CQ thuộc Khu đô thị mới Nam An Khánh mở rộng với diện tích 50.876 m² cho Ủy ban Nhân dân Thành phố Hà Nội để giao cho Học viện Chính sách và Phát triển thực hiện dự án xây dựng Học viện Chính sách và Phát triển theo Quyết định số 136/QĐ-BKHĐT ngày 5 tháng 2 năm 2016 của Bộ Kế hoạch và Đầu tư.

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2024, Công ty đã nhận ứng trước tiền bồi hoàn với số tiền là 27,9 tỷ VND.

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

Công ty Cổ phần SJ Group

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

B09-DN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2024 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

22. VAY

	Số đầu năm		Số phát sinh trong năm		Số cuối năm		Đơn vị tính: VND
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Tăng	Giảm	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	
Vay ngắn hạn							
Vay ngắn hạn dài hạn đến hạn trả	37.095.000.000	37.095.000.000	148.380.000.000	(37.095.000.000)	148.380.000.000	148.380.000.000	
Vay cá nhân	-	-	40.000.000.000	(40.000.000.000)	-	-	
Vay bên liên quan (Thuyết minh số 32)	-	-	15.000.000.000	-	15.000.000.000	15.000.000.000	
TỔNG CỘNG	37.095.000.000	37.095.000.000	203.380.000.000	(77.095.000.000)	163.380.000.000	163.380.000.000	
Vay dài hạn							
Vay ngân hàng	556.426.870.000	556.426.870.000	-	(148.380.000.000)	408.046.870.000	408.046.870.000	
TỔNG CỘNG	556.426.870.000	556.426.870.000	-	(148.380.000.000)	408.046.870.000	408.046.870.000	

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

Bên cho vay	Số cuối năm (VND)	Lãi suất	Thời hạn và thanh toán	Tài sản đảm bảo
Ngân hàng TMCP Quân Đội	556.426.870.000	Lãi suất 10%/năm đến hết ngày 6 tháng 12 năm 2024. Sau đó lãi suất sẽ được điều chỉnh 3 tháng 1 lần.	Trả nợ gốc định kỳ 3 tháng một lần, kỳ trả nợ gốc đầu tiên vào ngày 6 tháng 12 năm 2024 và kỳ trả nợ gốc cuối cùng ngày 6 tháng 12 năm 2028. Trả nợ lãi định kỳ 3 tháng một lần, kỳ trả nợ lãi đầu tiên vào ngày 25 tháng 3 năm 2024.	Quyền tài sản phát sinh từ 17.175 m ² đất ở thấp tầng theo Quyết định số 2797/QĐ-UBND ngày 17 tháng 6 năm 2011 của UBND Thành phố Hà Nội thuộc dự án Khu đô thị Nam An Khánh.
TỔNG CỘNG	556.426.870.000			
Trong đó:				
Vay dài hạn	408.046.870.000			
Vay dài hạn đến hạn trả	148.380.000.000			

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2024 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

23. QUỸ KHEN THƯỞNG, PHÚC LỢI

	Năm nay	Năm trước
Số đầu năm	69.652.232.386	71.323.287.929
Sử dụng trong năm	(262.601.600)	(1.671.055.543)
Số cuối năm	69.389.630.786	69.652.232.386

Đơn vị tính: VND

Năm nay

Năm trước

24. VỐN CHỦ SỞ HỮU

24.1 Tình hình tăng, giảm vốn chủ sở hữu

	Vốn cổ phần đã phát hành	Thặng dư vốn cổ phần	Cổ phiếu quỹ	Quỹ đầu tư phát triển	Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	Tổng cộng
Năm trước							
Số đầu năm	1.148.555.400.000	218.799.446.787	(61.161.904.650)	745.860.594.064	7.523.041.519	436.154.142.623	2.495.730.720.343
- Lợi nhuận trong năm	-	-	-	-	-	202.140.775.647	202.140.775.647
- Tăng khác	-	-	-	-	-	3.661.176.177	3.661.176.177
Số cuối năm	1.148.555.400.000	218.799.446.787	(61.161.904.650)	745.860.594.064	7.523.041.519	641.956.094.447	2.701.532.672.167
Năm nay							
Số đầu năm	1.148.555.400.000	218.799.446.787	(61.161.904.650)	745.860.594.064	7.523.041.519	641.956.094.447	2.701.532.672.167
- Lợi nhuận trong năm	-	-	-	-	-	283.560.662.007	283.560.662.007
Số cuối năm	1.148.555.400.000	218.799.446.787	(61.161.904.650)	745.860.594.064	7.523.041.519	925.516.756.454	2.985.093.334.174

Đơn vị tính: VND

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2024 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

24. VỐN CHỦ SỞ HỮU (tiếp theo)

24.2 Chi tiết vốn đầu tư của chủ sở hữu

Đơn vị tính: VND

	Số cuối năm			Số đầu năm		
	Tổng số	Cổ phiếu thường	Cổ phiếu ưu đãi	Tổng số	Cổ phiếu thường	Cổ phiếu ưu đãi
Công ty Cổ phần Thương mại Dịch vụ Đầu tư An Phát	417.458.620.000	417.458.620.000	-	417.458.620.000	417.458.620.000	-
Các cổ đông khác	731.096.780.000	731.096.780.000	-	731.096.780.000	731.096.780.000	-
Thặng dư vốn cổ phần	218.799.446.787	218.799.446.787	-	218.799.446.787	218.799.446.787	-
Cổ phiếu quỹ	(61.161.904.650)	(61.161.904.650)	-	(61.161.904.650)	(61.161.904.650)	-
TỔNG CỘNG	1.306.192.942.137	1.306.192.942.137	-	1.306.192.942.137	1.306.192.942.137	-

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

Đơn vị tính: VND

	Năm nay	Năm trước
Vốn đã góp		
Số đầu năm	1.148.555.400.000	1.148.555.400.000
Số cuối năm	1.148.555.400.000	1.148.555.400.000
Cổ tức đã công bố	-	-
Cổ tức đã trả	212.937.958.000	-

24.4 Cổ phiếu

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

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

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2024 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

25. DOANH THU

25.1 Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ

Đơn vị tính: VND

	Năm nay	Năm trước
Tổng doanh thu	596.766.426.295	372.124.795.790
Trong đó:		
Doanh thu từ chuyển nhượng bất động sản	564.510.493.504	334.461.452.804
Doanh thu cung cấp dịch vụ	24.822.402.316	21.030.261.466
Doanh thu cho thuê bất động sản đầu tư	7.433.530.475	12.346.341.520
Doanh thu cho thuê dài hạn ghi nhận một lần	-	4.286.740.000
Các khoản giảm trừ doanh thu	-	-
Doanh thu thuần	596.766.426.295	372.124.795.790
Trong đó:		
Doanh thu thuần từ chuyển nhượng bất động sản	564.510.493.504	334.461.452.804
Doanh thu thuần từ cung cấp dịch vụ	24.822.402.316	21.030.261.466
Doanh thu thuần từ cho thuê bất động sản đầu tư	7.433.530.475	12.346.341.520
Doanh thu thuần từ cho thuê dài hạn ghi nhận một lần	-	4.286.740.000
Trong đó:		
Doanh thu đối với bên khác	510.709.091.027	370.231.430.425
Doanh thu đối với các bên liên quan (Thuyết minh số 32)	86.057.335.268	1.893.365.365

- Trong các năm trước, Công ty đã ghi nhận doanh thu một lần đối với toàn bộ số tiền cho thuê dài hạn nhận trước của căn Ki-ốt tại tầng 1 tòa nhà CT5 thuộc khu đô thị Mỹ Đình – Mễ Trì có nhận trước tiền thuê của nhiều kỳ và có thời gian cho thuê chiếm trên 90% thời gian sử dụng hữu ích của tài sản, theo chính sách kế toán được trình bày tại Thuyết minh số 3.15. Nếu doanh thu từ việc cho thuê Ki-ốt này được phân bổ trong thời hạn thuê, ảnh hưởng đến doanh thu, giá vốn bán hàng và cung cấp dịch vụ và lợi nhuận gộp của Công ty là như sau:

Đơn vị tính: VND

	Năm nay		Năm trước	
	Trường hợp doanh thu được ghi nhận một lần	Trường hợp doanh thu được phân bổ trong thời hạn thuê	Trường hợp doanh thu được ghi nhận một lần	Trường hợp doanh thu được phân bổ trong thời hạn thuê
Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	596.766.426.295	601.498.847.513	372.124.795.790	372.506.175.908
Giá vốn hàng bán và dịch vụ cung cấp	(170.024.545.045)	(170.195.788.887)	(193.405.043.482)	(193.478.181.628)
Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ	426.741.881.250	431.303.058.626	178.719.752.308	179.027.994.280

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2024 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

25. DOANH THU (tiếp theo)

25.2 Doanh thu hoạt động tài chính

	Đơn vị tính: VND	
	Năm nay	Năm trước
Cổ tức, lợi nhuận được chia	1.148.625.000	765.000.000
Lãi tiền gửi, tiền cho vay	1.005.605.695	1.532.988.061
Lãi từ thanh lý khoản đầu tư vào công ty liên kết (Thuyết minh số 17)	390.000.000	50.000.000.000
TỔNG CỘNG	2.544.230.695	52.297.988.061

26. GIÁ VỐN HÀNG BÁN VÀ DỊCH VỤ CUNG CẤP

	Đơn vị tính: VND	
	Năm nay	Năm trước
Giá vốn của hoạt động chuyển nhượng bất động sản	154.352.435.544	180.211.469.598
Giá vốn của hoạt động cung cấp dịch vụ	15.038.795.713	12.456.323.402
Giá vốn của hoạt động cho thuê bất động sản đầu tư	633.313.788	640.594.624
Giá vốn của hoạt động cho thuê dài hạn ghi nhận doanh thu một lần	-	96.655.858
TỔNG CỘNG	170.024.545.045	193.405.043.482

27. CHI PHÍ TÀI CHÍNH

	Đơn vị tính: VND	
	Năm nay	Năm trước
Hoàn nhập dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh và tổn thất đầu tư	(12.356.518.143)	(50.361.604.381)
Lãi tiền vay	696.739.726	472.898.630
TỔNG CỘNG	(11.659.778.417)	(49.888.705.751)

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2024 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

28. CHI PHÍ QUẢN LÝ DOANH NGHIỆP

	Đơn vị tính: VND	
	Năm nay	Năm trước
Chi phí dự phòng	27.381.780.905	-
Chi phí nhân công	14.520.860.700	16.251.583.381
Chi phí khấu hao	2.804.734.100	2.063.154.910
Chi phí dịch vụ mua ngoài	5.325.220.137	4.181.830.433
Chi phí quản lý doanh nghiệp khác	7.658.672.290	6.525.560.133
TỔNG CỘNG	57.691.268.132	29.022.128.857

29. THU NHẬP VÀ CHI PHÍ KHÁC

	Đơn vị tính: VND	
	Năm nay	Năm trước
Thu nhập khác	867.663.637	6.089.210.143
Thu nhập từ thanh lý xe	336.363.637	-
Lãi chậm thanh toán	-	5.632.827.624
Thu nhập khác	531.300.000	456.382.519
Chi phí khác	16.331.573.099	3.578.177.007
Lãi chậm nộp thi hành án (*)	15.315.500.271	-
Chi phí khác	1.016.072.828	3.578.177.007
TỔNG CỘNG	(15.463.909.462)	2.511.033.136

(*) Đây là số tiền lãi chậm nộp theo Thông báo số 580/TB-CCTHADS ngày 17 tháng 7 năm 2024 của Chi cục thi hành án dân sự quận Ngũ Hành Sơn, thành phố Đà Nẵng về việc nộp tiền lãi chậm nộp thi hành án.

30. CHI PHÍ KINH DOANH THEO YẾU TỐ

	Đơn vị tính: VND	
	Năm nay	Năm trước
Thay đổi giá trị hàng tồn kho và chi phí kinh doanh dở dang dài hạn	214.786.108.819	692.764.160.482
Chi phí nhân công	15.637.849.985	17.501.705.180
Chi phí khấu hao tài sản cố định và bất động sản đầu tư	7.410.964.324	6.676.753.164
Chi phí dự phòng	27.381.780.905	-
Chi phí dịch vụ mua ngoài	5.818.698.609	4.877.909.564
Chi phí khác	8.157.570.074	6.827.243.122
TỔNG CỘNG	279.192.972.716	728.647.771.512

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2024 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

31. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP

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

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

31.1 Chi phí thuế TNDN

	Đơn vị tính: VND	
	Năm nay	Năm trước
Chi phí thuế TNDN hiện hành	88.503.428.452	44.147.465.100
Điều chỉnh thuế TNDN trích thiếu trong những năm trước	-	4.963.681.625
Chi phí thuế TNDN hoãn lại	(6.521.454.948)	756.745.198
TỔNG CỘNG	81.981.973.504	49.867.891.923

Dưới đây là đối chiếu chi phí thuế TNDN và kết quả của lợi nhuận kế toán trước thuế nhân với thuế suất thuế TNDN:

	Đơn vị tính: VND	
	Năm nay	Năm trước
Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	365.542.635.511	252.008.667.570
Thuế TNDN theo thuế suất 20%	73.108.527.102	50.401.733.514
<i>Các khoản điều chỉnh:</i>		
Chi phí không được khấu trừ thuế khác	3.626.815.221	1.619.228.078
Điều chỉnh thuế TNDN trích thiếu trong những năm trước	-	4.963.681.625
Chi phí dự phòng không được khấu trừ khi tính thuế	5.476.356.181	-
Hoàn nhập chi phí dự phòng trong năm đã loại	-	(315.170.954)
Cổ tức được chia	(229.725.000)	(153.000.000)
Chuyển lỗ	-	(6.648.580.340)
Chi phí thuế TNDN	81.981.973.504	49.867.891.923

31.2 Thuế TNDN hiện hành

Thuế TNDN hiện hành phải trả được xác định dựa trên thu nhập chịu thuế của năm hiện tại. Thu nhập chịu thuế của Công ty khác với thu nhập được báo cáo trong báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng vì thu nhập chịu thuế không bao gồm các khoản mục thu nhập chịu thuế hay chi phí được khấu trừ cho mục đích tính thuế trong các năm khác và cũng không bao gồm các khoản mục không phải chịu thuế hay không được khấu trừ cho mục đích tính thuế. Thuế TNDN hiện hành phải nộp của Công ty được tính theo thuế suất đã ban hành đến ngày kết thúc kỳ kế toán.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2024 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

31. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP (tiếp theo)

31.3 Thuế thu nhập hoãn lại

Công ty đã ghi nhận tài sản thuế thu nhập hoãn lại với các biến động trong năm nay và năm trước như sau:

Đơn vị tính: VND

	<i>Bảng cân đối kế toán riêng</i>		<i>Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng</i>	
	<i>Số cuối năm</i>	<i>Số đầu năm</i>	<i>Năm nay</i>	<i>Năm trước</i>
Tài sản thuế TNDN hoãn lại				
Thuế TNDN tạm nộp	6.625.926.585	715.049.803	6.521.454.948	(756.745.198)
Chi phí khấu hao vượt quy định	1.301.895.698	1.301.895.698	-	-
	7.927.822.283	2.016.945.501		
Thu nhập/(chi phí) thuế thu nhập hoãn lại tính vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng			6.521.454.948	(756.745.198)

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2024 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

32. NGHIỆP VỤ VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN

Danh sách bên liên quan có quan hệ kiểm soát với Công ty và các bên liên quan của Công ty trong năm và tại ngày 31 tháng 12 năm 2024 như sau:

<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 con
Công ty TNHH Sudico Thăng Long	Công ty con
Công ty Cổ phần SJ Dịch vụ	Công ty con
Công ty Cổ phần Sudico Miền Trung	Công ty con
Công ty Cổ phần Sudico Hòa Bình	Công ty con
Công ty Cổ phần Vật liệu Xây dựng và Đầu tư Phát triển Sudico	Công ty con
Công ty Cổ phần Tư vấn Sudico	Công ty con
Công ty Xây dựng Sudico	Công ty liên kết đến ngày 25 tháng 4 năm 2024
Ông Bùi Quang Bách	Chủ tịch HĐQT từ ngày 21 tháng 8 năm 2024
Ông Đỗ Văn Bình	Phó Chủ tịch HĐQT từ ngày 21 tháng 8 năm 2024
Ông Nguyễn Phú Cường	Thành viên HĐQT
Bà Chu Thị Thu Hương	Thành viên HĐQT
Ông Phương Xuân Thụy	Thành viên HĐQT từ ngày 21 tháng 8 năm 2024
Ông Đỗ Trọng Quỳnh	Tổng Giám đốc đến ngày 15 tháng 7 năm 2024
Ông Nguyễn Việt Cường	Quyền Tổng Giám đốc từ ngày 15 tháng 7 năm 2024
Ông Nguyễn Trần Dũng	Phó Tổng Giám đốc
Ông Nguyễn Công Chính	Phó Tổng Giám đốc
Ông Trần Như Trung	Phó Tổng Giám đốc
Ông Trần Oanh	Phó Tổng Giám đốc
Ông Nguyễn Đức Diện	Phó Tổng Giám đốc đến ngày 31 tháng 3 năm 2024
Ông Nguyễn Hải Ninh	Giám đốc Tài chính
Ông Nguyễn Minh Sơn	Trưởng ban kiểm toán nội bộ

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
 vào ngày 31 tháng 12 năm 2024 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

Những giao dịch trọng yếu của Công ty với các bên liên quan trong năm bao gồm:

				<i>Đơn vị tính: VND</i>	
<i>Bên liên quan</i>	<i>Mối quan hệ</i>	<i>Nội dung nghiệp vụ</i>	<i>Năm nay</i>	<i>Năm Trước</i>	
Công ty Cổ phần SJ Dịch vụ	Công ty con	Thu hộ phí quản lý dịch vụ	14.083.644.334	14.649.202.545	
		Phí quản lý Khu Đô thị Mỹ Đình – Mễ Trì	15.662.315.944	22.050.187.754	
		Phí quản lý Tòa nhà HH3	569.113.661	3.376.904.289	
		Doanh thu cho thuê Ki-ốt	2.935.077.220	1.893.365.365	
		Cổ tức được chia	765.000.000	765.000.000	
		Vay	15.000.000.000	-	
Công ty TNHH Một thành viên SJ Tiến Xuân	Công ty con	Thanh toán vốn góp hợp tác kinh doanh, hợp tác đầu tư và lãi vay	355.440.179.497	-	
		Chi Quỹ khen thưởng, phúc lợi	1.122.784.470	568.487.000	
		Chi phí thuê xe	171.106.142	657.216.378	
		Chi phí chăm sóc cây xanh, cảnh quan	4.257.013.212	6.056.588.686	
		Lãi vay phải trả	34.225.118.076	155.742.357.973	
		Phí tư vấn	290.011.679	-	
Công ty Cổ phần Tư vấn Sudico	Công ty con	Phí thuê xe	143.246.340	143.246.340	
		Phải thu góp vốn chưa hoàn thành	70.437.000.000	-	
Công ty Cổ phần Sudico Hòa Bình	Công ty con				
Ông Nguyễn Công Chính	Phó Tổng Giám đốc	Doanh thu chuyển nhượng bất động sản	57.425.423.486	-	
		Thu tiền chuyển nhượng bất động sản	53.464.505.316	-	
		Tạm ứng	9.172.500.000	77.171.000.000	
		Hoàn ứng	5.141.679.927	81.976.000.000	
		Hỗ trợ lãi suất	1.882.151.953	-	
		Hỗ trợ tài chính	18.869.825.406	-	

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
 vào ngày 31 tháng 12 năm 2024 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

Những giao dịch trọng yếu của Công ty với các bên liên quan trong năm bao gồm (tiếp theo):

<i>Đơn vị tính: VND</i>				
<i>Bên liên quan</i>	<i>Mối quan hệ</i>	<i>Nội dung nghiệp vụ</i>	<i>Năm nay</i>	<i>Năm Trước</i>
Ông Nguyễn Đức Diện	Phó Tổng Giám đốc	Tạm ứng	944.000.000	272.000.000
	đến ngày 31 tháng 3 năm 2024	Hoàn ứng	944.000.000	849.000.000
Ông Nguyễn Việt Cường	Quyền Tổng Giám đốc từ ngày 15 tháng 7 năm 2024	Hỗ trợ lãi suất	1.521.396.199	-
Ông Nguyễn Minh Sơn	Trưởng Ban kiểm toán nội bộ	Thu tiền chuyển nhượng bất động sản	25.696.834.562	-
		Doanh thu chuyển nhượng bất động sản	25.696.834.562	-
		Hỗ trợ tài chính	5.096.642.000	-
		Hỗ trợ lãi suất	1.014.289.022	-

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2024 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

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

Công ty giao dịch mua hàng, bán hàng, cho vay và hợp tác kinh doanh với các bên liên quan trên cơ sở thỏa thuận theo hợp đồng.

Số dư các khoản phải thu, phải trả tại thời điểm ngày 31 tháng 12 năm 2024 không cần bảo đảm, không có lãi suất và sẽ được thanh toán bằng tiền. Tại ngày 31 tháng 12 năm 2024, Công ty đã trích lập 2,5 tỷ VND cho các khoản phải thu từ các bên liên quan (tại ngày 31 tháng 12 năm 2023: 2,5 tỷ VND). Việc đánh giá này được thực hiện cho mỗi năm thông qua việc kiểm tra tình hình tài chính của bên liên quan và thị trường mà bên liên quan đó hoạt động.

Ngày 20 tháng 4 năm 2024, Hội đồng Quản trị Công ty Cổ phần SJ Group đã chấp thuận chủ trương thoái vốn của SJ Group tại Công ty Cổ phần Xây dựng Sudico (Công ty Cổ phần SJ Group nắm giữ 26% vốn điều lệ của Công ty Cổ phần Xây dựng Sudico) với giá chuyển nhượng 10.500 đồng/cổ phần. Giá trị thu được là 8.190.000.000 VND.

Ngày 22 tháng 1 năm 2025, căn cứ vào Tờ trình số 111/Ttr-CT-TCKT ngày 31 tháng 12 năm 2024 của Tổng Giám đốc, Hội đồng Quản trị Công ty Cổ phần SJ Group đã phê duyệt điều chỉnh tăng thêm giá trị Lợi ích Góp vốn tại Hợp đồng Hợp tác kinh doanh số 01/HĐGV-SJS-TX với Công ty TNHH MTV SJ Tiến Xuân đối với năm 2023 và 2024. Đối với năm 2023, Lợi ích tăng thêm/năm được điều chỉnh bằng 20% lãi phát sinh từ vốn góp hàng năm. Đối với năm 2024, Lợi ích tăng thêm được điều chỉnh bằng 25% lãi phát sinh từ vốn góp hàng năm.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2024 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

Tại ngày kết thúc kỳ kế toán, số dư các khoản phải thu và phải trả với các bên liên quan như sau:

<i>Đơn vị tính: VND</i>				
<i>Bên liên quan</i>	<i>Mối quan hệ</i>	<i>Nội dung nghiệp vụ</i>	<i>Số cuối năm</i>	<i>Số đầu năm</i>
<i>Phải thu ngắn hạn của khách hàng (Thuyết minh số 7.1)</i>				
Ông Nguyễn Công Chính	Phó Tổng Giám đốc	Doanh thu chuyển nhượng bất động sản	9.434.912.704	-
Ông Nguyễn Việt Cường	Quyền Tổng Giám đốc từ ngày 15 tháng 7 năm 2024	Doanh thu chuyển nhượng bất động sản	6.916.068.000	6.916.068.000
Ông Nguyễn Minh Sơn	Trưởng ban kiểm toán nội bộ	Doanh thu chuyển nhượng bất động sản	1.956.288.262	-
Ông Nguyễn Phú Cường	Thành viên HĐQT	Doanh thu chuyển nhượng bất động sản	808.621.537	808.621.537
Công ty Cổ phần Tư vấn Sudico	Công ty con	Cho thuê ki-ốt	879.429.442	879.429.442
Công ty Cổ phần Xây dựng Sudico	Công ty liên kết đến ngày 25 tháng 4 năm 2024	Cho thuê ki-ốt	-	131.040.000
			19.995.319.945	8.735.158.979
<i>Trả trước cho người bán ngắn hạn (Thuyết minh số 7.2)</i>				
Công ty TNHH Sudico Thăng Long	Công ty con	Trả trước phí dịch vụ	1.405.136.909	1.338.673.909
Công ty Cổ phần Tư vấn Sudico	Công ty con	Trả trước phí tư vấn	691.933.074	685.553.902
Công ty TNHH Một thành viên SJ Tiến Xuân	Công ty con	Trả trước phí dịch vụ	72.743.000	287.167.400
			2.169.812.983	2.311.395.211

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2024 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

Vào ngày kết thúc kỳ kế toán năm, các khoản phải thu và phải trả với các bên liên quan như sau (tiếp theo):

Đơn vị tính: VND

Bên liên quan	Mối quan hệ	Nội dung nghiệp vụ	Số cuối năm	Số đầu năm
Phải thu ngắn hạn khác (Thuyết minh số 9)				
Công ty Cổ phần Sudico Hòa Bình	Công ty con	Phải thu khác	-	8.002.900
		Tăng vốn vào công ty con	70.284.010.653	-
Công ty TNHH Một thành viên SJ Tiến Xuân	Công ty con	Tạm ứng chi phí hoạt động	3.404.313.470	2.291.529.000
Công ty Cổ phần SJ Dịch vụ	Công ty con	Phải thu khác	4.104.270.521	-
Nguyễn Minh Sơn	Trưởng Ban kiểm toán nội bộ	Hỗ trợ tài chính	5.096.642.000	-
Nguyễn Công Chính	Phó Tổng Giám đốc	Tạm ứng phục vụ dự án	4.300.820.073	-
		Hỗ trợ tài chính	18.869.825.406	-
			106.059.882.123	2.299.531.900
Phải thu về cho vay ngắn hạn (Thuyết minh số 8)				
Công ty Cổ phần Vật liệu Xây dựng và Đầu tư Phát triển Sudico	Công ty con	Cho vay tín chấp không lãi suất	1.632.123.000	1.632.123.000
Công ty Cổ phần Sudico Miền Trung	Công ty con	Cho vay tín chấp không lãi suất	942.385.000	942.385.000
			2.574.508.000	2.574.508.000
Dự phòng phải thu khó đòi			(2.549.508.000)	(2.549.508.000)
Phải thu về cho vay dài hạn (Thuyết minh số 8)				
Công ty TNHH Sudico Thăng Long	Công ty con	Cho vay tín chấp không lãi suất	17.188.888.000	17.188.888.000
			17.188.888.000	17.188.888.000

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2024 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

Vào ngày kết thúc kỳ kế toán năm, các khoản phải thu và phải trả với các bên liên quan như sau (tiếp theo):

				Đơn vị tính: VND	
Bên liên quan	Mối quan hệ	Nội dung nghiệp vụ	Số cuối năm	Số đầu năm	
Phải trả người bán ngắn hạn (Thuyết minh số 18.1)					
Công ty Cổ phần SJ Dịch vụ	Công ty con	Phí dịch vụ	3.633.346.437	8.397.745.162	
Công ty TNHH Một thành viên SJ Tiến Xuân	Công ty con	Phí dịch vụ	6.304.694.177	3.042.073.979	
Công ty Cổ phần Tư vấn Sudico	Công ty con	Phí tư vấn	1.155.628.276	750.934.440	
Công ty TNHH Sudico Thăng Long	Công ty con	Phí dịch vụ	577.555.314	577.555.314	
			11.671.224.204	12.768.308.895	
Chi phí phải trả ngắn hạn (Thuyết minh số 20)					
Công ty TNHH Một thành viên SJ Tiến Xuân	Công ty con	Chi phí lãi vay phải trả	22.233.905.727	299.174.625.786	
Công ty Cổ phần SJ Dịch vụ	Công ty con	Chi phí lãi vay phải trả	98.383.561	-	
			22.332.289.288	299.174.625.786	
Phải trả ngắn hạn khác (Thuyết minh số 21)					
Công ty Sudico Thăng Long	Công ty con	Phí ủy quyền	19.892.135.936	19.892.135.936	
		Quỹ khen thưởng phúc lợi	11.939.500.000	11.939.500.000	
		Chi phí chi hộ cho Công ty	4.349.900.395	4.349.900.395	
Công ty TNHH Một thành viên SJ Tiến Xuân	Công ty con	Góp vốn hợp tác kinh doanh	-	862.000.000.000	
		Quỹ khen thưởng, phúc lợi	5.642.440.078	6.093.595.010	
Công ty Sudico Hòa Bình	Công ty con	Phí quản lý vận hành	2.880.000.000	3.032.989.347	
Công ty Sudico Miền Trung	Công ty con	Quỹ khen thưởng, phúc lợi	508.800.000	508.800.000	
			45.212.776.409	907.816.920.688	

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2024 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

Vào ngày kết thúc kỳ kế toán năm, các khoản phải thu và phải trả với các bên liên quan như sau (tiếp theo):

				Đơn vị tính: VND	
Bên liên quan	Mối quan hệ	Nội dung nghiệp vụ	Số cuối năm	Số đầu năm	
Phải trả dài hạn khác (Thuyết minh số 21)					
Công ty Sudico Thăng Long	Công ty con	Góp vốn hợp tác đầu tư	382.893.009.942	382.893.009.942	
Công ty TNHH Một thành viên SJ Tiến Xuân	Công ty con	Góp vốn hợp tác đầu tư	160.793.906.940	160.793.906.940	
		Phải trả tiền góp vốn dự án Văn La – Văn Khê	1.600.000.000	1.600.000.000	
Thành viên ban lãnh đạo	Bên liên quan khác	Góp vốn cho Dự án Khu đô thị Văn La – Văn Khê	1.127.000.000	-	
			546.413.916.882	545.286.916.882	
Vay ngắn hạn (Thuyết minh số 22)					
Công ty Cổ phần SJ Dịch vụ	Công ty con	Vay ngắn hạn	15.000.000.000	-	
			15.000.000.000	-	

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2024 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

Các giao dịch với các bên liên quan khác

Thu nhập của các thành viên của Hội đồng Quản trị ("HĐQT") và Ban Tổng Giám đốc:

Tên	Chức vụ	Đơn vị tính: VND	
		Thu nhập	
		Năm nay	Năm trước
Ông Bùi Quang Bách	Chủ tịch HĐQT từ ngày 21 tháng 8 năm 2024	105.734.694	52.000.000
Ông Đỗ Văn Bình	Phó chủ tịch HĐQT từ ngày 21 tháng 8 năm 2024	831.812.504	927.827.241
Ông Phương Xuân Thụy	Phó chủ tịch HĐQT từ ngày 21 tháng 8 năm 2024	97.000.000	52.000.000
Ông Đỗ Trọng Quỳnh	Tổng Giám đốc đến ngày 15 tháng 7 năm 2024	424.076.512	297.435.559
Ông Nguyễn Việt Cường	Quyền Tổng Giám đốc từ ngày 15 tháng 7 năm 2024	248.135.731	-
Ông Trần Anh Đức	Tổng Giám đốc đến ngày 8 tháng 6 năm 2023	-	376.647.124
Ông Nguyễn Phú Cường	Thành viên HĐQT	561.548.215	603.302.127
Bà Chu Thị Thu Hương	Thành viên HĐQT	97.000.000	126.111.111
Ông Nguyễn Hải Dương	Thành viên HĐQT đến ngày 16 tháng 3 năm 2023	-	236.511.111
Ông Dương Phú Nam	Thành viên HĐQT đến ngày 16 tháng 3 năm 2023	-	74.111.111
Ông Nguyễn Công Chính	Phó Tổng Giám đốc	530.629.987	500.520.655
Ông Nguyễn Trần Dũng	Phó Tổng Giám đốc	528.543.962	500.520.655
Ông Trần Oanh	Phó Tổng Giám đốc	519.973.564	397.554.126
Ông Trần Như Trung	Phó Tổng Giám đốc	436.883.647	65.728.472
Ông Nguyễn Đức Diện	Phó Tổng Giám đốc đến ngày 31 tháng 3 năm 2024	222.669.123	490.330.055
Ông Bùi Khắc Viện	Phó Tổng Giám đốc đến ngày 2 tháng 8 năm 2023	-	338.919.276
Ông Trần Đình Trụ	Phó Tổng Giám đốc đến ngày 22 tháng 3 năm 2023	-	23.499.583
Ông Nguyễn Văn Ngọc	Phó Tổng Giám đốc đến ngày 21 tháng 8 năm 2023	-	355.636.187
Ông Nguyễn Hải Ninh	Giám đốc Tài chính	496.100.689	217.043.734
TỔNG CỘNG		5.100.108.628	5.635.698.127

Tiền lương và thù lao của Ban kiểm soát:

	Đơn vị tính: VND	
	Năm nay	Năm trước
Tiền lương và chi phí hoạt động của Ban kiểm soát	216.000.000	289.999.999

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2024 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

33. CÁC CAM KẾT VÀ CÁC KHOẢN NỢ TIỀM TÀNG

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

Dự án Khu Đô thị Mỹ Đình – Mễ Trì

- ▶ Theo Quyết định số 20/2004/QĐ-UB ngày 19 tháng 2 năm 2004 của Ủy ban Nhân dân Thành phố Hà Nội về việc phê duyệt quy hoạch chi tiết Khu đô thị Mỹ Đình – Mễ Trì và Quyết định số 5577/QĐ-UBND ngày 15 tháng 12 năm 2006 của Ủy ban Nhân dân Thành phố Hà Nội về việc điều chỉnh một số chỉ tiêu về sử dụng đất để xây dựng Khu đô thị Mỹ Đình – Mễ Trì, Công ty và các công ty con có trách nhiệm đầu tư đồng bộ hạ tầng kỹ thuật theo quy hoạch và bàn giao lại 2 lô đất TH1 và TH2 để xây dựng trường tiểu học và trung học. Công ty đã thực hiện tạm thời bàn giao lô đất TH1 cho Trường Trung học Phổ thông Dân lập Marie Curie vào ngày 28 tháng 6 năm 2012. Công ty cũng đã tạm thời bàn giao lô đất TH2 cho Ủy ban Nhân dân Quận Nam Từ Liêm để xây dựng Trường Tiểu học và Trung học Cơ sở Mỹ Đình 1 theo Quyết định số 2066/QĐ-UBND ngày 8 tháng 5 năm 2015 của Ủy ban Nhân dân Thành phố Hà Nội.
- ▶ Theo Công văn số 230/UBND-KT của Ủy Ban Nhân dân Thành phố Hà Nội, Công ty được giao thực hiện xây dựng và bán các căn hộ thuộc đơn nguyên 3 của tòa nhà CT9, Khu đô thị Mỹ Đình – Mễ Trì và phần lợi nhuận thu được phải nộp lại ngân sách nhà nước. Công ty đã tạm tính phần lợi nhuận phải nộp lại là 13,08 tỷ VND.
- ▶ Theo Quyết định số 20/2004/QĐ-UB ngày 19 tháng 2 năm 2004 của Ủy ban Nhân dân Thành phố Hà Nội về việc phê duyệt quy hoạch chi tiết Khu đô thị Mỹ Đình – Mễ Trì và Quyết định số 5577/QĐ-UBND ngày 15 tháng 12 năm 2006 của Ủy ban Nhân dân Thành phố Hà Nội về việc điều chỉnh một số chỉ tiêu về sử dụng đất để xây dựng Khu đô thị Mỹ Đình – Mễ Trì, Công ty có nghĩa vụ ký hợp đồng thuê đất và thanh toán tiền thuê đất cho diện tích đất sử dụng để xây dựng tòa nhà hỗn hợp HH3 thuộc Khu đô thị Mỹ Đình – Mễ Trì.

Tuy nhiên, tại ngày 31 tháng 12 năm 2024, Công ty vẫn đang trong quá trình làm việc với Ủy ban Nhân dân Thành phố Hà Nội và chưa quyết toán được (1) số tiền Công ty sẽ nhận bồi hoàn từ việc chuyển giao đất; (2) số lợi nhuận (từ bán căn hộ) phải chuyển lại ngân sách nhà nước; và (3) số tiền thuê đất khu nhà hỗn hợp HH3 kể trên.

Dự án Khu Đô thị mới Nam An Khánh

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2024 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

Cam kết cho thuê hoạt động

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

	Đơn vị tính: VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Đến 1 năm	4.177.553.537	9.284.240.305
Từ 1 đến 5 năm	3.139.179.406	4.194.255.910
TỔNG CỘNG	7.316.732.943	13.478.496.215

Cam kết thuê hoạt động

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

	Đơn vị tính: VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Đến 1 năm	3.888.000.000	3.294.000.000
Từ 1 đến 5 năm	11.340.000.000	15.228.000.000
TỔNG CỘNG	15.228.000.000	18.522.000.000

Cam kết đầu tư xây dựng cơ bản

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2024, Công ty có các hợp đồng liên quan đến việc xây dựng phát triển các dự án đầu tư bất động sản ở Khu đô thị mới Nam An Khánh với số tiền là 839,5 tỷ VND (ngày 31 tháng 12 năm 2023: 888,7 tỷ VND).

34. CÁC SỰ KIỆN PHÁT SINH SAU NGÀY KẾT THÚC KỲ KẾ TOÁN NĂM

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

Hà Nội, Việt Nam

Ngày 7 tháng 3 năm 2025

Nguyễn Thị Quỳnh
Người lập

Trần Việt Dũng
Kế toán trưởng



Nguyễn Hải Ninh
Giám đốc tài chính