

## **Công ty Cổ phần SJ Group**

Báo cáo tài chính riêng giữa niên độ

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



**Shape the future  
with confidence**

## **Công ty Cổ phần SJ Group**

Báo cáo tài chính riêng giữa niên độ

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



**MỤC LỤC**

|                                                         | <i>Trang</i> |
|---------------------------------------------------------|--------------|
| Thông tin chung                                         | 1 - 2        |
| Báo cáo của Ban Tổng Giám đốc                           | 3 - 4        |
| Báo cáo soát xét báo cáo tài chính riêng giữa niên độ   | 5 - 6        |
| Bảng cân đối kế toán riêng giữa niên độ                 | 7 - 9        |
| Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng giữa niên độ | 10           |
| Báo cáo lưu chuyển tiền tệ riêng giữa niên độ           | 11 - 12      |
| Thuyết minh báo cáo tài chính riêng giữa niên độ        | 13 - 62      |

THƯ VIỆN  
G  
KINH DOANH

# Công ty Cổ phần SJ Group

## THÔNG TIN CHUNG

### CÔNG TY

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

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

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

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

### HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

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

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

### BAN KIỂM SOÁT

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

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

### BAN KIỂM TOÁN NỘI BỘ

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

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

# Công ty Cổ phần SJ Group

THÔNG TIN CHUNG (tiếp theo)

## BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

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

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

## NGƯỜI ĐẠI DIỆN THEO PHÁP LUẬT

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

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

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

## KIỂM TOÁN VIÊN

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

Ban Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần SJ Group (“Công ty”), trình bày báo cáo này và báo cáo tài chính riêng giữa niên độ của Công ty cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2025.

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

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

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

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

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

### CÔNG BỐ CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Theo ý kiến của Ban Tổng Giám đốc, báo cáo tài chính riêng giữa niên độ kèm theo phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính riêng giữa niên độ của Công ty vào ngày 30 tháng 6 năm 2025, kết quả hoạt động kinh doanh riêng giữa niên độ và tình hình lưu chuyển tiền tệ riêng giữa niên độ cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày, phù hợp với các Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính riêng giữa niên độ.

Công ty có các công ty con như được trình bày trong báo cáo tài chính riêng giữa niên độ kèm theo. Công ty đã lập báo cáo tài chính riêng giữa niên độ này theo các Chuẩn mực Kế toán Việt Nam, Chế độ Kế toán Doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính riêng giữa niên độ. Ngoài ra, Công ty cũng đã lập báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ của Công ty và các công ty con cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2025 đến ngày 27 tháng 8 năm 2025 phù hợp với các quy định hiện hành trên áp dụng cho việc lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ.

# Công ty Cổ phần SJ Group

BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC (tiếp theo)

## CÔNG BỐ CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC (tiếp theo)

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

Thay mặt Ban Tổng Giám đốc:



Nguyễn Hải Ninh  
Giám đốc Tài chính

Hà Nội, Việt Nam

Ngày 27 tháng 8 năm 2025



Shape the future  
with confidence

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

Tel: +84 28 3824 5252  
Email: eyhcmc@vn.ey.com  
Website (EN): ey.com/en\_vn  
Website (VN): ey.com/vi\_vn

Số tham chiếu: 11448693/68653713/LR

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

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

Chúng tôi đã soát xét báo cáo tài chính riêng giữa niên độ kèm theo của Công ty Cổ phần SJ Group ("Công ty") được lập ngày 27 tháng 8 năm 2025 và được trình bày từ trang 7 đến trang 62, bao gồm bảng cân đối kế toán riêng giữa niên độ vào ngày 30 tháng 6 năm 2025, báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng giữa niên độ và báo cáo lưu chuyển tiền tệ riêng giữa niên độ cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày và các thuyết minh báo cáo tài chính riêng giữa niên độ kèm theo.

### ***Trách nhiệm của Ban Tổng Giám đốc***

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

### ***Trách nhiệm của Kiểm toán viên***

Trách nhiệm của chúng tôi là đưa ra kết luận về báo cáo tài chính riêng giữa niên độ dựa trên kết quả soát xét của chúng tôi. Chúng tôi đã thực hiện công việc soát xét theo Chuẩn mực Việt Nam về hợp đồng dịch vụ soát xét số 2410 - Soát xét thông tin tài chính giữa niên độ do kiểm toán viên độc lập của đơn vị thực hiện.

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

ĐB  
ÔN  
T  
ST  
I  
PH



Shape the future  
with confidence

### ***Kết luận của Kiểm toán viên***

Căn cứ trên kết quả soát xét của chúng tôi, chúng tôi không thấy có vấn đề gì khiến chúng tôi cho rằng báo cáo tài chính riêng giữa niên độ kèm theo không phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu, tình hình tài chính riêng giữa niên độ của Công ty tại ngày 30 tháng 6 năm 2025, và kết quả hoạt động kinh doanh riêng giữa niên độ và tình hình lưu chuyển tiền tệ riêng giữa niên độ của Công ty cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày, phù hợp với các Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính riêng giữa niên độ.



**Công ty Trách nhiệm Hữu hạn Ernst & Young Việt Nam**

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

Hà Nội, Việt Nam

Ngày 29 tháng 8 năm 2025

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

Đơn vị tính: VND

| Mã số      | TÀI SẢN                                      | Thuyết minh | Ngày 30 tháng 6 năm 2025 | Ngày 31 tháng 12 năm 2024 |
|------------|----------------------------------------------|-------------|--------------------------|---------------------------|
| <b>100</b> | <b>A. TÀI SẢN NGẮN HẠN</b>                   |             | <b>5.049.282.050.247</b> | <b>4.951.363.897.398</b>  |
| <b>110</b> | <b>I. Tiền và các khoản tương đương tiền</b> | <b>5</b>    | <b>130.195.841.690</b>   | <b>105.237.632.751</b>    |
| 111        | 1. Tiền                                      |             | 120.900.230.666          | 96.319.730.751            |
| 112        | 2. Các khoản tương đương tiền                |             | 9.295.611.024            | 8.917.902.000             |
| <b>120</b> | <b>II. Đầu tư tài chính ngắn hạn</b>         | <b>6</b>    | <b>6.670.310.000</b>     | <b>6.828.600.000</b>      |
| 121        | 1. Chứng khoán kinh doanh                    |             | 17.817.000.000           | 17.817.000.000            |
| 122        | 2. Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh  |             | (11.146.690.000)         | (10.988.400.000)          |
| <b>130</b> | <b>III. Các khoản phải thu ngắn hạn</b>      |             | <b>701.233.550.590</b>   | <b>672.960.018.456</b>    |
| 131        | 1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng          | 7.1         | 219.576.163.729          | 206.270.884.492           |
| 132        | 2. Trả trước cho người bán ngắn hạn          | 7.2         | 35.023.222.939           | 40.045.043.694            |
| 135        | 3. Phải thu về cho vay ngắn hạn              | 8           | 2.574.508.000            | 8.574.508.000             |
| 136        | 4. Phải thu ngắn hạn khác                    | 9           | 549.325.085.818          | 515.274.991.160           |
| 137        | 5. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi        | 10          | (105.265.429.896)        | (97.205.408.890)          |
| <b>140</b> | <b>IV. Hàng tồn kho</b>                      | <b>11</b>   | <b>4.188.662.972.298</b> | <b>4.147.693.784.087</b>  |
| 141        | 1. Hàng tồn kho                              |             | 4.188.662.972.298        | 4.147.693.784.087         |
| <b>150</b> | <b>V. Tài sản ngắn hạn khác</b>              |             | <b>22.519.375.669</b>    | <b>18.643.862.104</b>     |
| 151        | 1. Chi phí trả trước ngắn hạn                | 12          | 21.596.705.527           | 17.749.648.595            |
| 152        | 2. Thuế GTGT được khấu trừ                   | 19          | 922.670.142              | 894.213.509               |

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

Đơn vị tính: VND

| Mã số      | TÀI SẢN                               | Thuyết minh | Ngày 30 tháng 6 năm 2025 | Ngày 31 tháng 12 năm 2024 |
|------------|---------------------------------------|-------------|--------------------------|---------------------------|
| <b>200</b> | <b>B. TÀI SẢN DÀI HẠN</b>             |             | <b>3.400.032.558.136</b> | <b>3.362.043.596.807</b>  |
| <b>210</b> | <b>I. Các khoản phải thu dài hạn</b>  |             | <b>134.242.355.975</b>   | <b>134.242.355.975</b>    |
| 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            |
| <b>220</b> | <b>II. Tài sản cố định</b>            |             | <b>214.268.910.633</b>   | <b>217.923.326.403</b>    |
| 221        | 1. Tài sản cố định hữu hình           | 13          | 214.268.910.633          | 217.923.326.403           |
| 222        | Nguyên giá                            |             | 306.579.332.237          | 306.443.123.146           |
| 223        | Giá trị khấu hao lũy kế               |             | (92.310.421.604)         | (88.519.796.743)          |
| 227        | 2. Tài sản cố định vô hình            |             | -                        | -                         |
| 228        | Nguyên giá                            |             | 53.180.000               | 53.180.000                |
| 229        | Giá trị hao mòn lũy kế                |             | (53.180.000)             | (53.180.000)              |
| <b>230</b> | <b>III. Bất động sản đầu tư</b>       | <b>14</b>   | <b>4.114.653.776</b>     | <b>4.431.310.670</b>      |
| 231        | 1. Nguyên giá                         |             | 15.832.845.014           | 15.832.845.014            |
| 232        | 2. Giá trị khấu hao lũy kế            |             | (11.718.191.238)         | (11.401.534.344)          |
| <b>240</b> | <b>IV. Tài sản dở dang dài hạn</b>    | <b>16</b>   | <b>2.127.818.505.180</b> | <b>2.087.743.253.097</b>  |
| 241        | 1. Chi phí kinh doanh dở dang dài hạn | 16.1        | 2.114.484.176.698        | 2.074.656.393.134         |
| 242        | 2. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang    | 16.2        | 13.334.328.482           | 13.086.859.963            |
| <b>250</b> | <b>V. Đầu tư tài chính dài hạn</b>    | <b>17</b>   | <b>898.757.584.591</b>   | <b>896.678.950.912</b>    |
| 251        | 1. Đầu tư vào công ty con             | 17.1        | 955.671.600.000          | 953.371.600.000           |
| 253        | 2. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác     | 17.2        | 58.243.068.750           | 58.243.068.750            |
| 254        | 3. Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn  | 17          | (115.157.084.159)        | (114.935.717.838)         |
| <b>260</b> | <b>VI. Tài sản dài hạn khác</b>       |             | <b>20.830.547.981</b>    | <b>21.024.399.750</b>     |
| 261        | 1. Chi phí trả trước dài hạn          | 12          | 12.637.641.253           | 13.096.577.467            |
| 262        | 2. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại     | 30.3        | 8.192.906.728            | 7.927.822.283             |
| <b>270</b> | <b>TỔNG CỘNG TÀI SẢN</b>              |             | <b>8.449.314.608.383</b> | <b>8.313.407.494.205</b>  |

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

Đơn vị tính: VND

| Mã số      | NGUỒN VỐN                                             | Thuyết minh | Ngày 30 tháng 6 năm 2025 | Ngày 31 tháng 12 năm 2024 |
|------------|-------------------------------------------------------|-------------|--------------------------|---------------------------|
| <b>300</b> | <b>C. NỢ PHẢI TRẢ</b>                                 |             | <b>5.282.213.645.904</b> | <b>5.328.314.160.031</b>  |
| <b>310</b> | <b>I. Nợ ngắn hạn</b>                                 |             | <b>2.108.155.915.085</b> | <b>2.195.872.266.628</b>  |
| 311        | 1. Phải trả người bán ngắn hạn                        | 18.1        | 89.678.213.071           | 101.210.459.629           |
| 312        | 2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn                  | 18.2        | 681.313.363.104          | 652.692.451.423           |
| 313        | 3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước                | 19          | 46.915.012.479           | 178.493.695.428           |
| 314        | 4. Phải trả người lao động                            |             | 3.089.198.084            | 4.848.756.584             |
| 315        | 5. Chi phí phải trả ngắn hạn                          | 20          | 614.168.337.930          | 655.719.499.869           |
| 319        | 6. Phải trả ngắn hạn khác                             | 21          | 455.356.559.631          | 370.137.772.909           |
| 320        | 7. Vay ngắn hạn                                       | 22          | 148.380.000.000          | 163.380.000.000           |
| 322        | 8. Quỹ khen thưởng, phúc lợi                          | 23          | 69.255.230.786           | 69.389.630.786            |
| <b>330</b> | <b>II. Nợ dài hạn</b>                                 |             | <b>3.174.057.730.819</b> | <b>3.132.441.893.403</b>  |
| 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            | 3.205.579.520             |
| 337        | 3. Phải trả dài hạn khác                              | 21          | 2.343.548.223.952        | 2.527.705.531.536         |
| 338        | 4. Vay dài hạn                                        | 22          | 633.856.870.000          | 408.046.870.000           |
| 342        | 5. Dự phòng phải trả dài hạn                          |             | 238.729.593              | 275.584.593               |
| <b>400</b> | <b>D. VỐN CHỦ SỞ HỮU</b>                              |             | <b>3.167.100.962.479</b> | <b>2.985.093.334.174</b>  |
| <b>410</b> | <b>I. Vốn chủ sở hữu</b>                              | <b>24</b>   | <b>3.167.100.962.479</b> | <b>2.985.093.334.174</b>  |
| 411        | 1. Vốn cổ phần đã phát hành                           |             | 1.148.555.400.000        | 1.148.555.400.000         |
| 411a       | - Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết              |             | 1.148.555.400.000        | 1.148.555.400.000         |
| 412        | 2. Thặng dư vốn cổ phần                               |             | 222.549.386.787          | 218.799.446.787           |
| 415        | 3. Cổ phiếu quỹ                                       |             | (53.216.217.000)         | (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                  |             | 1.095.828.757.109        | 925.516.756.454           |
| 421a       | - Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối đến cuối kỳ trước |             | 925.516.756.454          | 641.956.094.447           |
| 421b       | - Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối kỳ này            |             | 170.312.000.655          | 283.560.662.007           |
| <b>440</b> | <b>TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN</b>                            |             | <b>8.449.314.608.383</b> | <b>8.313.407.494.205</b>  |

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 GIỮA NIÊN ĐỘ**  
cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2025

Đơn vị tính: VND

| Mã số | CHỈ TIÊU                                           | Thuyết minh | Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2025 | Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2024 |
|-------|----------------------------------------------------|-------------|---------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------|
| 01    | 1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ          | 25          | 315.634.395.616                                                     | 216.107.738.872                                                     |
| 02    | 2. Các khoản giảm trừ doanh thu                    | 25          | -                                                                   | -                                                                   |
| 10    | 3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ | 25          | 315.634.395.616                                                     | 216.107.738.872                                                     |
| 11    | 4. Giá vốn hàng bán và dịch vụ cung cấp            | 26          | (74.753.016.561)                                                    | (72.446.912.106)                                                    |
| 20    | 5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ   |             | 240.881.379.055                                                     | 143.660.826.766                                                     |
| 21    | 6. Doanh thu hoạt động tài chính                   |             | 419.490.253                                                         | 1.554.528.663                                                       |
| 22    | 7. Chi phí tài chính                               | 27          | (444.217.204)                                                       | (2.281.606.913)                                                     |
| 23    | Trong đó: Chi phí lãi vay                          |             | (64.560.883)                                                        | (598.356.165)                                                       |
| 25    | 8. Chi phí bán hàng                                |             | (1.200.491.059)                                                     | (1.107.406.354)                                                     |
| 26    | 9. Chi phí quản lý doanh nghiệp                    | 28          | (24.588.788.022)                                                    | (14.975.576.991)                                                    |
| 30    | 10. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh        |             | 215.067.373.023                                                     | 126.850.765.171                                                     |
| 31    | 11. Thu nhập khác                                  |             | 1.401.826                                                           | -                                                                   |
| 32    | 12. Chi phí khác                                   |             | (54.671.486)                                                        | (873.499.103)                                                       |
| 40    | 13. Lỗ khác                                        |             | (53.269.660)                                                        | (873.499.103)                                                       |
| 50    | 14. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế              |             | 215.014.103.363                                                     | 125.977.266.068                                                     |
| 51    | 15. Chi phí thuế TNDN hiện hành                    | 30.1        | (44.967.187.153)                                                    | (24.674.475.468)                                                    |
| 52    | 16. Thu nhập/(chi phí) thuế TNDN hoãn lại          | 30.3        | 265.084.445                                                         | (610.578.166)                                                       |
| 60    | 17. Lợi nhuận sau thuế TNDN                        |             | 170.312.000.655                                                     | 100.692.212.434                                                     |

Nguyễn Thị Quỳnh  
Người lập

Trần Việt Dũng  
Kế toán trưởng



Hà Nội, Việt Nam  
Ngày 27 tháng 8 năm 2025

Nguyễn Hải Ninh  
Giám đốc Tài chính

**BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ**  
cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2025

Đơn vị tính: VND

| Mã số | CHỈ TIÊU                                                                         | Thuyết minh | Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2025 | Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2024 |
|-------|----------------------------------------------------------------------------------|-------------|---------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------|
|       | <b>I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH</b>                                |             |                                                                     |                                                                     |
| 01    | <b>Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế</b>                                         |             | <b>215.014.103.363</b>                                              | <b>125.977.266.068</b>                                              |
|       | <i>Điều chỉnh cho các khoản:</i>                                                 |             |                                                                     |                                                                     |
| 02    | Khấu hao và hao mòn tài sản cố định và bất động sản đầu tư                       |             | 3.695.447.273                                                       | 3.706.092.517                                                       |
| 03    | Các khoản dự phòng                                                               |             | 8.439.677.327                                                       | 1.683.250.748                                                       |
| 05    | Lãi từ hoạt động đầu tư                                                          |             | (419.490.253)                                                       | (1.554.528.663)                                                     |
| 06    | Chi phí lãi vay                                                                  | 27          | 64.560.883                                                          | 598.356.165                                                         |
| 08    | <b>Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động</b>             |             | <b>226.794.298.593</b>                                              | <b>130.410.436.835</b>                                              |
| 09    | Tăng các khoản phải thu                                                          |             | (27.185.009.773)                                                    | (105.850.252.888)                                                   |
| 10    | Tăng hàng tồn kho                                                                |             | (80.385.137.293)                                                    | (69.639.981.802)                                                    |
| 11    | (Giảm)/tăng các khoản phải trả                                                   |             | (22.601.506.766)                                                    | 180.622.242.205                                                     |
| 12    | Tăng chi phí trả trước                                                           |             | (3.388.120.718)                                                     | (2.518.508.149)                                                     |
| 14    | Tiền lãi vay đã trả                                                              |             | (104.422.151.361)                                                   | (216.227.474.018)                                                   |
| 15    | Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp                                                |             |                                                                     |                                                                     |
| 17    | Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh                                           | 19          | (88.503.428.452)                                                    | (43.653.103.231)                                                    |
|       |                                                                                  |             | (171.255.000)                                                       | (150.351.600)                                                       |
| 20    | <b>Lưu chuyển tiền thuần sử dụng vào hoạt động kinh doanh</b>                    |             | <b>(99.862.310.770)</b>                                             | <b>(127.006.992.648)</b>                                            |
|       | <b>II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ</b>                                   |             |                                                                     |                                                                     |
| 21    | Tiền chi để mua sắm, xây dựng tài sản cố định (TSCĐ) và các tài sản dài hạn khác |             | (383.677.610)                                                       | (922.256.569)                                                       |
| 24    | Tiền thu hồi cho vay, bán lại công cụ nợ của đơn vị khác                         |             | 6.000.000.000                                                       | -                                                                   |
| 25    | Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác                                          |             | (17.477.000.000)                                                    | (39.562.300.000)                                                    |
| 26    | Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác                                      |             | -                                                                   | 8.190.000.000                                                       |
| 27    | Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia                              |             | 419.490.253                                                         | 399.528.663                                                         |
| 30    | <b>Lưu chuyển tiền thuần sử dụng vào hoạt động đầu tư</b>                        |             | <b>(11.441.187.357)</b>                                             | <b>(31.895.027.906)</b>                                             |

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2025

Đơn vị tính: VND

| Mã số | CHỈ TIÊU                                                    | Thuyết minh | Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2025 | Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2024 |
|-------|-------------------------------------------------------------|-------------|---------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------|
|       | <b>III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH</b>          |             |                                                                     |                                                                     |
| 31    | Tiền thu từ phát hành cổ phiếu, nhận vốn góp của chủ sở hữu |             | 11.695.627.650                                                      | -                                                                   |
| 33    | Tiền thu từ đi vay và hợp tác kinh doanh                    |             | 540.000.000.000                                                     | 901.000.000.000                                                     |
| 34    | Tiền trả nợ gốc vay và hợp tác kinh doanh                   |             | (415.433.920.584)                                                   | (669.001.000.000)                                                   |
| 40    | Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính                |             | 136.261.707.066                                                     | 231.999.000.000                                                     |
| 50    | Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ                              |             | 24.958.208.939                                                      | 73.096.979.446                                                      |
| 60    | Tiền và tương đương tiền đầu kỳ                             |             | 105.237.632.751                                                     | 39.170.625.982                                                      |
| 70    | Tiền và tương đương tiền cuối kỳ                            | 5           | 130.195.841.690                                                     | 112.267.605.428                                                     |

Nguyễn Thị Quỳnh  
Người lập

Trần Việt Dũng  
Kế toán trưởng



Nguyễn Hải Ninh  
Giám đốc Tài chính

Hà Nội, Việt Nam  
Ngày 27 tháng 8 năm 2025

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ**

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

**1. THÔNG TIN VỀ CÔNG TY**

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

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

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

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

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

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

Số lượng nhân viên của Công ty tại ngày 30 tháng 6 năm 2025 là: 116 người (ngày 31 tháng 12 năm 2024: 130 người).

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

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

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

1. THÔNG TIN VỀ CÔNG TY (tiếp theo)

Cơ cấu tổ chức

Tại ngày 30 tháng 6 năm 2025, Công ty có 5 chi nhánh hạch toán phụ thuộc (tại ngày 31 tháng 12 năm 2024: 5 chi nhánh hạch toán phụ thuộc). Chi tiết như sau:

| Tên                                                                      | Địa chỉ                                                                                                                           |
|--------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Chi nhánh An Khánh - Công ty Cổ phần SJ Group                            | Khu đô thị mới Nam An Khánh, xã An Khánh, thành phố Hà Nội                                                                        |
| Chi nhánh Quảng Ninh - Công ty Cổ phần SJ Group                          | Số nhà 801, tổ 5, khu 9, đường Nguyễn Văn Cừ, phường Hạ Long, tỉnh Quảng Ninh                                                     |
| Chi nhánh Đà Nẵng - Công ty Cổ phần SJ Group                             | Tầng 12, Tòa nhà Ngân hàng Phát triển Việt Nam khu vực Quảng Nam – Đà Nẵng, 74 Quang Trung, phường Thạch Thang, thành phố Đà Nẵng |
| Sàn giao dịch bất động sản SJ Group - Chi nhánh Công ty Cổ phần SJ Group | Tòa nhà Sudico, Đường Mễ Trì, phường Từ Liêm, thành phố Hà Nội                                                                    |
| Ban quản lý dự án Văn La thuộc Công ty Cổ phần SJ Group                  | Lô TT2-13, dự án khu nhà ở Văn La, phường Kiến Hưng, thành phố Hà Nội                                                             |

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

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

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

## 1. THÔNG TIN VỀ CÔNG TY (tiếp theo)

### Cơ cấu tổ chức (tiếp theo)

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

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

## 2. CƠ SỞ TRÌNH BÀY

### 2.1 Mục đích lập báo cáo tài chính riêng giữa niên độ

Công ty có các công ty con như được trình bày tại Thuyết minh số 1 và Thuyết minh số 17. Công ty đã lập báo cáo tài chính riêng giữa niên độ này theo các Chuẩn mực Kế toán Việt Nam, Chế độ Kế toán Doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính riêng giữa niên độ. Ngoài ra, Công ty đã lập báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ của Công ty và các công ty con cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2025 vào ngày 27 tháng 8 năm 2025 phù hợp với các quy định hiện hành trên áp dụng cho việc lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ.

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

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

## **2. CƠ SỞ TRÌNH BÀY (tiếp theo)**

### **2.2 Cơ sở lập báo cáo tài chính riêng giữa niên độ của Công ty**

Báo cáo tài chính riêng giữa niên độ của Công ty được lập trên cơ sở tổng hợp báo cáo tài chính giữa niên độ của văn phòng Công ty và các đơn vị trực thuộc. Báo cáo tài chính giữa niên độ của các đơn vị trực thuộc được lập cùng kỳ với báo cáo tài chính giữa niên độ 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 giữa niên độ được tổng hợp bằng cách hợp cộng các chỉ tiêu tương ứng của tất cả báo cáo tài chính giữa niên độ 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 cân trừ vào chỉ tiêu tương ứng trên báo cáo tài chính riêng giữa niên độ.

### **2.3 Chuẩn mực và Chế độ kế toán áp dụng**

Báo cáo tài chính riêng giữa niên độ của Công ty được trình bày bằng đồng Việt Nam ("VND") và được lập phù hợp với Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và Chuẩn mực kế toán Việt Nam số 27 – Báo cáo tài chính giữa niên độ và các Chuẩn mực kế toán Việt Nam do Bộ Tài chính ban hành theo:

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

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

### **2.4 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 giữa niên độ được lập bằng đơn vị tiền tệ trong kế toán của Công ty là VND.

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

### 3. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU

#### 3.1 Tiền và các khoản tương đương tiền

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

#### 3.2 Hàng tồn kho

*Hàng hóa bất động sản*

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

Giá thành của hàng hóa bất động sản bao gồm:

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

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

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

*Dự phòng giảm giá hàng tồn kho*

Dự phòng giảm giá hàng tồn kho 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 giữa niên độ.

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

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

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

#### 3.3 Các khoản phải thu

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

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

#### 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 giữa niên độ khi phát sinh.

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

#### 3.5 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 giữa niên độ theo phương pháp đường thẳng trong suốt thời hạn của hợp đồng thuê.

*Trong trường hợp Công ty là bên cho thuê*

Tài sản theo hợp đồng cho thuê hoạt động được ghi nhận là bất động sản đầu tư trên 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 GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 6 năm 2025 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

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

#### 3.5 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 3.17 – 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 giữa niên độ 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 khác           | 3 - 5 năm  |

#### 3.7 Bất động sản đầu tư

Bất động sản đầu tư được thể hiện theo nguyên giá bao gồm cả các chi phí giao dịch liên quan trừ đi giá trị khấu hao lũy kế. Đối với bất động sản đầu tư nắm giữ chờ tăng giá, Công ty 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 3.17, khấu hao và hao mòn bất động sản đầu tư này được ghi nhận toàn bộ một lần cùng thời điểm ghi nhận doanh thu.

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

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

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

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

#### 3.8 *Chi phí xây dựng cơ bản dở dang*

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

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

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

#### 3.9 *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 kỳ ngoại trừ các khoản được vốn hóa theo nội dung của đoạn tiếp theo.

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

#### 3.10 *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 giữa niên độ và được phân bổ trong khoảng thời gian trả trước hoặc thời gian các lợi ích kinh tế tương ứng được tạo ra từ các chi phí này.

#### 3.11 *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 trên báo cáo tài chính riêng giữa niên độ.

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

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

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

#### 3.11 Các khoản đầu tư (tiếp theo)

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

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

*Dự phòng giảm giá trị các khoản đầu tư*

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

#### 3.12 Các khoản phải trả và chi phí trích trước

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

#### 3.13 Trợ cấp thôi việc phải trả

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

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

#### 3.14 Các khoản dự phòng

*Dự phòng chung*

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

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

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

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

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

#### 3.15 *Vốn góp của chủ sở hữu*

##### *Cổ phiếu phổ thông*

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

##### *Thặng dư vốn cổ phần*

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

##### *Cổ phiếu quỹ*

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

#### 3.16 *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 giữa niên độ.

#### 3.17 *Ghi nhận doanh thu*

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

##### *Doanh thu từ chuyển nhượng bất động sản*

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

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

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

#### 3.17 Ghi nhận doanh thu (tiếp theo)

##### *Doanh thu từ chuyển nhượng bất động sản (tiếp theo)*

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

##### *Doanh thu cho thuê*

##### Doanh thu cho thuê ghi nhận hàng kỳ

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

##### Doanh thu cho thuê ghi nhận một lần

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

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

##### *Doanh thu cung cấp dịch vụ*

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

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

##### *Doanh thu từ tiền lãi*

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

##### *Cổ tức*

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

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

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

#### 3.18 *Giá vốn bất động sản được chuyển nhượng*

Giá vốn bất động sản được chuyển nhượng bao gồm:

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

#### 3.19 *Thuế*

##### *Thuế thu nhập hiện hành*

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

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

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

##### *Thuế thu nhập hoãn lại*

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

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

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

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

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

#### 3.19 Thuế (tiếp theo)

##### *Thuế thu nhập hoãn lại (tiếp theo)*

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

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

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

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

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

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

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

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

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

#### 3.20 Thông tin theo bộ phận

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

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

#### 3.21 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 KỲ

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

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

T.T.M. 5.2 MINH 5.2

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

5. TIỀN VÀ CÁC KHOẢN TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN

|                                | Đơn vị tính: VND         |                           |
|--------------------------------|--------------------------|---------------------------|
|                                | Ngày 30 tháng 6 năm 2025 | Ngày 31 tháng 12 năm 2024 |
| Tiền mặt                       | 5.327.562.284            | 3.702.387.571             |
| Tiền gửi ngân hàng             | 115.572.668.382          | 92.617.343.180            |
| Các khoản tương đương tiền (*) | 9.295.611.024            | 8.917.902.000             |
| <b>TỔNG CỘNG</b>               | <b>130.195.841.690</b>   | <b>105.237.632.751</b>    |

(\*) Đây là khoản tiền gửi bằng VND với kỳ hạn 1 tháng tại một công ty chứng khoán và hưởng lãi suất 14,4%/năm (ngày 31 tháng 12 năm 2024: 14,4%/năm).

6. ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH NGÁN HẠN

|                                     | Ngày 30 tháng 6 năm 2025 |                      |                         | Ngày 31 tháng 12 năm 2024 |                      |                         | Đơn vị tính: VND |
|-------------------------------------|--------------------------|----------------------|-------------------------|---------------------------|----------------------|-------------------------|------------------|
|                                     | Giá gốc                  | Giá trị hợp lý       | Dự phòng                | Giá gốc                   | Giá trị hợp lý       | Dự phòng                |                  |
| <b>Chứng khoán kinh doanh:</b>      |                          |                      |                         |                           |                      |                         |                  |
| <b>Cổ phiếu</b>                     | <b>17.817.000.000</b>    | <b>6.670.310.000</b> | <b>(11.146.690.000)</b> | <b>17.817.000.000</b>     | <b>6.828.600.000</b> | <b>(10.988.400.000)</b> |                  |
| Công ty Cổ phần Đầu tư Nhà Đất Việt | 15.829.000.000           | 6.173.310.000        | (9.655.690.000)         | 15.829.000.000            | 6.331.600.000        | (9.497.400.000)         |                  |
| Công ty Cổ phần Đầu tư PV2          | 1.988.000.000            | 497.000.000          | (1.491.000.000)         | 1.988.000.000             | 497.000.000          | (1.491.000.000)         |                  |
| <b>TỔNG CỘNG</b>                    | <b>17.817.000.000</b>    | <b>6.670.310.000</b> | <b>(11.146.690.000)</b> | <b>17.817.000.000</b>     | <b>6.828.600.000</b> | <b>(10.988.400.000)</b> |                  |



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

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

### 7.1 Phải thu ngắn hạn của khách hàng

|                                                     | Đơn vị tính: VND            |                              |
|-----------------------------------------------------|-----------------------------|------------------------------|
|                                                     | Ngày 30 tháng 6<br>năm 2025 | Ngày 31 tháng 12<br>năm 2024 |
| Phải thu từ các bên khác                            | 200.389.465.321             | 186.275.564.547              |
| Công ty Cổ phần SDP                                 | 32.683.500.972              | 32.683.500.972               |
| Công ty Cổ phần Đầu tư Sài Gòn – Hà Nội             | 29.710.674.235              | 14.058.131.952               |
| Công ty TNHH Xây dựng và Phát triển Dự án Việt Nam  | 20.498.750.000              | 20.498.750.000               |
| Công ty TNHH Kinh doanh và 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              | 16.189.317.360               |
| Công ty Cổ phần Đầu tư Tập đoàn Phúc Hà             | 15.419.772.082              | 15.419.772.082               |
| Các khoản phải thu các khách hàng khác              | 66.935.921.727              | 68.474.563.236               |
| Phải thu từ các bên liên quan (Thuyết minh số 31)   | 19.186.698.408              | 19.995.319.945               |
| <b>TỔNG CỘNG</b>                                    | <b>219.576.163.729</b>      | <b>206.270.884.492</b>       |
| Trong đó:                                           |                             |                              |
| Dự án Khu đô thị mới Nam An Khánh                   | 189.591.789.903             | 177.095.390.812              |
| Dự án Khu đô thị Mỹ Đình – Mỹ Trì                   | 19.907.314.945              | 19.907.314.945               |
| Các dự án và phải thu thương mại khác               | 10.077.058.881              | 9.268.178.735                |
| Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi                  | (74.034.231.326)            | (72.596.062.770)             |

### 7.2 Trả trước cho người bán

|                                                        | Đơn vị tính: VND            |                              |
|--------------------------------------------------------|-----------------------------|------------------------------|
|                                                        | Ngày 30 tháng 6<br>năm 2025 | Ngày 31 tháng 12<br>năm 2024 |
| <b>Ngắn hạn</b>                                        |                             |                              |
| Trả trước cho các bên khác                             | 31.476.801.756              | 37.875.230.711               |
| Công ty Cổ phần Xây lắp điện Công nghiệp               | 1.898.292.402               | 13.298.884.015               |
| Các khoản trả trước khác                               | 29.578.509.354              | 24.576.346.696               |
| Trả trước cho các bên liên quan (Thuyết minh số 31)    | 3.546.421.183               | 2.169.812.983                |
| <b>TỔNG CỘNG</b>                                       | <b>35.023.222.939</b>       | <b>40.045.043.694</b>        |
| <b>Dài hạn</b>                                         |                             |                              |
| Hội đồng Bồi thường Giải phóng Mặt bằng huyện Hoài Đức | 49.982.867.975              | 49.982.867.975               |
| <b>TỔNG CỘNG</b>                                       | <b>49.982.867.975</b>       | <b>49.982.867.975</b>        |

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

**8. PHẢI THU VỀ CHO VAY**

|                                                                  | Đơn vị tính: VND         |                           |
|------------------------------------------------------------------|--------------------------|---------------------------|
|                                                                  | Ngày 30 tháng 6 năm 2025 | Ngày 31 tháng 12 năm 2024 |
| <b>Ngắn hạn</b>                                                  |                          |                           |
| Phải thu về cho vay ngắn hạn                                     | -                        | 6.000.000.000             |
| Phải thu về cho vay với các bên liên quan<br>(Thuyết minh số 31) | 2.574.508.000            | 2.574.508.000             |
| <b>TỔNG CỘNG</b>                                                 | <b>2.574.508.000</b>     | <b>8.574.508.000</b>      |
| Dự phòng phải thu về cho vay ngắn hạn khó đòi                    | (2.549.508.000)          | (2.549.508.000)           |
| <b>Dài hạn</b>                                                   |                          |                           |
| Phải thu về cho vay với các bên liên quan<br>(Thuyết minh số 31) | 17.188.888.000           | 17.188.888.000            |
| <b>TỔNG CỘNG</b>                                                 | <b>17.188.888.000</b>    | <b>17.188.888.000</b>     |

**9. PHẢI THU KHÁC**

|                                                                       | Đơn vị tính: VND         |                         |                           |                         |
|-----------------------------------------------------------------------|--------------------------|-------------------------|---------------------------|-------------------------|
|                                                                       | Ngày 30 tháng 6 năm 2025 |                         | Ngày 31 tháng 12 năm 2024 |                         |
|                                                                       | Giá trị                  | Dự phòng                | Giá trị                   | Dự phòng                |
| <b>Ngắn hạn</b>                                                       |                          |                         |                           |                         |
| Đặt cọc chuyển nhượng phần vốn góp (*)                                | 192.000.000.000          | -                       | 192.000.000.000           | -                       |
| Hỗ trợ tài chính (**)                                                 | 161.666.805.824          | -                       | 161.666.805.824           | -                       |
| Tạm ứng nhân viên                                                     | 93.415.803.391           | (20.736.446.941)        | 76.582.564.113            | (15.662.052.773)        |
| Tăng vốn vào công ty con (***)                                        | 85.461.010.653           | -                       | 70.284.010.653            | -                       |
| Phải thu khác                                                         | 16.781.465.950           | (7.945.243.629)         | 14.741.610.570            | (6.397.785.347)         |
| <b>TỔNG CỘNG</b>                                                      | <b>549.325.085.818</b>   | <b>(28.681.690.570)</b> | <b>515.274.991.160</b>    | <b>(22.059.838.120)</b> |
| <i>Trong đó:</i>                                                      |                          |                         |                           |                         |
| <i>Phải thu từ các bên liên quan<br/>(Thuyết minh số 31)</i>          | <i>125.397.589.031</i>   | <i>-</i>                | <i>106.059.882.123</i>    | <i>-</i>                |
| <i>Phải thu các bên khác</i>                                          | <i>423.927.496.787</i>   | <i>(28.681.690.570)</i> | <i>409.215.109.037</i>    | <i>(22.059.838.120)</i> |
| <b>Dài hạn</b>                                                        |                          |                         |                           |                         |
| Phải thu về chuyển nhượng cổ phần tại Công ty Cổ phần Xi măng Hạ Long | 67.070.600.000           | -                       | 67.070.600.000            | -                       |
| <b>TỔNG CỘNG</b>                                                      | <b>67.070.600.000</b>    | <b>-</b>                | <b>67.070.600.000</b>     | <b>-</b>                |

(\*) Đây là khoản đặt cọc cho một cá nhân theo Hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng phần vốn góp số 01/HĐĐC/SUDICO-LQA ngày 16 tháng 5 năm 2023 để mua vốn góp của một đối tác doanh nghiệp hoạt động trong lĩnh vực bất động sản. Theo thỏa thuận việc chuyển nhượng sẽ được thực hiện không muộn hơn ngày 18 tháng 11 năm 2025.

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

**9. PHẢI THU KHÁC (tiếp theo)**

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

(\*\*\*) 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 30 tháng 6 năm 2025, công ty con vẫn đang trong quá trình hoàn tất các thủ tục tăng vốn này.

**10. NỢ PHẢI THU QUÁ HẠN**

|                                                     | Đơn vị tính: VND         |                        |                           |                        |
|-----------------------------------------------------|--------------------------|------------------------|---------------------------|------------------------|
|                                                     | Ngày 30 tháng 6 năm 2025 |                        | Ngày 31 tháng 12 năm 2024 |                        |
|                                                     | Giá gốc                  | Giá trị có thể thu hồi | Giá gốc                   | Giá trị có thể thu hồi |
| Công ty Cổ phần SDP                                 | 32.683.500.972           | 22.866.585.000         | 32.683.500.972            | 22.866.585.000         |
| Công ty TNHH Xây dựng và Phát triển Dự án Việt Nam  | 20.498.750.000           | -                      | 20.498.750.000            | -                      |
| Công ty TNHH Kinh doanh và Xuất nhập khẩu Bình Minh | 18.951.528.945           | 13.290.519.751         | 18.951.528.945            | 13.290.519.751         |
| Công ty Cổ phần Đầu tư 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          | 16.189.317.360            | 8.094.658.680          |
| Các đối tượng khác                                  | 47.058.749.668           | 1.284.425.700          | 40.436.897.198            | 2.722.594.236          |
| <b>TỔNG CỘNG</b>                                    | <b>150.801.619.027</b>   | <b>45.536.189.131</b>  | <b>144.179.766.557</b>    | <b>46.974.357.667</b>  |

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

# 11. HÀNG TỒN KHO

|                                            | Đơn vị tính: VND         |          |                           |          |
|--------------------------------------------|--------------------------|----------|---------------------------|----------|
|                                            | Ngày 30 tháng 6 năm 2025 |          | Ngày 31 tháng 12 năm 2024 |          |
|                                            | Giá gốc                  | Dự phòng | Giá gốc                   | Dự phòng |
| <b>Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang</b> |                          |          |                           |          |
| Dự án Khu đô thị mới Nam An Khánh          | 4.188.662.972.298        | -        | 4.147.693.784.087         | -        |
| <b>TỔNG CỘNG</b>                           | <b>4.188.662.972.298</b> | <b>-</b> | <b>4.147.693.784.087</b>  | <b>-</b> |

Các hạng mục hàng tồn kho sau đây đã được sử dụng làm tài sản đảm bảo cho các hợp đồng hợp tác đầu tư (Thuyết minh số 21) và các khoản vay (Thuyết minh số 22) tại ngày 30 tháng 6 năm 2025:

- Quyền tài sản phát sinh từ các lô đất cao tầng với diện tích 73.689 m<sup>2</sup> và các lô đất thấp tầng với diện tích 10.170 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> và các lô đất thấp tầng với diện tích 11.124 m<sup>2</sup> 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 15.008 m<sup>2</sup> thuộc dự án Khu đô thị Nam An Khánh đã được thế chấp cho khoản vay của Công ty với một ngân hàng thương mại.

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

## 12. CHI PHÍ TRẢ TRƯỚC

|                                                                            | Đơn vị tính: VND            |                              |
|----------------------------------------------------------------------------|-----------------------------|------------------------------|
|                                                                            | Ngày 30 tháng 6<br>năm 2025 | Ngày 31 tháng<br>12 năm 2024 |
| <b>Ngắn hạn</b>                                                            |                             |                              |
| Chi phí hạ tầng lô đất TH1 và TH2 dự án Mỹ<br>Đình – Mỹ Trì (*)            | 16.469.107.524              | 16.469.107.524               |
| Chi phí lãi vay                                                            | 4.882.446.577               | 1.035.844.040                |
| Chi phí khác                                                               | 245.151.426                 | 244.697.031                  |
| <b>TỔNG CỘNG</b>                                                           | <b>21.596.705.527</b>       | <b>17.749.648.595</b>        |
| <b>Dài hạn</b>                                                             |                             |                              |
| Hỗ trợ tài chính theo hợp đồng hợp tác kinh<br>doanh dịch vụ giáo dục (**) | 9.444.208.251               | 9.649.517.127                |
| Chi phí sửa chữa lớn                                                       | 2.223.145.671               | 3.376.773.009                |
| Chi phí khác                                                               | 970.287.331                 | 70.287.331                   |
| <b>TỔNG CỘNG</b>                                                           | <b>12.637.641.253</b>       | <b>13.096.577.467</b>        |

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

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

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

13. TÀI SẢN CÓ ĐỊNH HỮU HÌNH

|                                 | Nhà cửa,<br>vật kiến trúc (*) | Máy móc, thiết bị | Phương tiện<br>vận tải | Thiết bị văn<br>phòng | Tài sản<br>cố định khác | Đơn vị tính: VND |
|---------------------------------|-------------------------------|-------------------|------------------------|-----------------------|-------------------------|------------------|
| <b>Nguyên giá:</b>              |                               |                   |                        |                       |                         |                  |
| Ngày 31 tháng 12 năm 2024       | 295.057.536.419               | 982.516.578       | 6.952.341.114          | 2.505.033.287         | 945.695.748             | 306.443.123.146  |
| - Mua trong kỳ                  | -                             | -                 | -                      | 136.209.091           | -                       | 136.209.091      |
| Ngày 30 tháng 6 năm 2025        | 295.057.536.419               | 982.516.578       | 6.952.341.114          | 2.641.242.378         | 945.695.748             | 306.579.332.237  |
| <b>Trong đó:</b>                |                               |                   |                        |                       |                         |                  |
| 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   |
| <b>Giá trị khấu hao lũy kế:</b> |                               |                   |                        |                       |                         |                  |
| Ngày 31 tháng 12 năm 2024       | 77.156.606.379                | 982.516.578       | 6.952.341.114          | 2.482.636.924         | 945.695.748             | 88.519.796.743   |
| - Khấu hao trong kỳ             | 3.782.660.688                 | -                 | -                      | 7.964.173             | -                       | 3.790.624.861    |
| Ngày 30 tháng 6 năm 2025        | 80.939.267.067                | 982.516.578       | 6.952.341.114          | 2.490.601.097         | 945.695.748             | 92.310.421.604   |
| <b>Giá trị còn lại:</b>         |                               |                   |                        |                       |                         |                  |
| Ngày 31 tháng 12 năm 2024       | 217.900.930.040               | -                 | -                      | 22.396.363            | -                       | 217.923.326.403  |
| Ngày 30 tháng 6 năm 2025        | 214.118.269.352               | -                 | -                      | 150.641.281           | -                       | 214.268.910.633  |

(\*) Nhà cửa, vật kiến trúc bao gồm các tầng từ 15 đến 18 của tòa nhà hỗn hợp HH3, Khu đô thị Mỹ Đình – Mễ Trì với tổng nguyên giá là 68,5 tỷ VND. Giá trị của tòa nhà hỗn hợp này đang được tạm hạch toán dựa trên dự toán tổng mức đầu tư của tòa nhà. Tại ngày 30 tháng 6 năm 2025, Công ty đang hoàn thiện hồ sơ chứng từ để hoàn tất việc ký hợp đồng thuê đất với Sở Nông nghiệp và Môi trường Thành phố Hà Nội.

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

**14. BẤT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ**

*Đơn vị tính: VND*

*Nhà cửa, vật kiến trúc*

**Nguyên giá:**

|                           |                |
|---------------------------|----------------|
| Ngày 31 tháng 12 năm 2024 | 15.832.845.014 |
| Ngày 30 tháng 6 năm 2025  | 15.832.845.014 |

**Giá trị khấu hao lũy kế:**

|                           |                |
|---------------------------|----------------|
| Ngày 31 tháng 12 năm 2024 | 11.401.534.344 |
| - Khấu hao trong kỳ       | 316.656.894    |
| Ngày 30 tháng 6 năm 2025  | 11.718.191.238 |

**Giá trị còn lại:**

|                           |               |
|---------------------------|---------------|
| Ngày 31 tháng 12 năm 2024 | 4.431.310.670 |
| Ngày 30 tháng 6 năm 2025  | 4.114.653.776 |

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

Công ty chưa thực hiện xác định giá trị hợp lý cho toàn bộ bất động sản đầu tư tại ngày 30 tháng 6 năm 2025 do chưa thu thập đủ thông tin về thị trường để phục vụ cho mục đích xác định giá trị hợp lý.

**15. CHI PHÍ ĐI VAY ĐƯỢC VỐN HÓA**

Trong kỳ, Công ty đã vốn hóa các chi phí đi vay với tổng số tiền là 147 tỷ VND (cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2024: 147,2 tỷ VND). Các khoản chi phí đi vay này liên quan đến các khoản vốn vay trực tiếp để Công ty đầu tư phát triển Dự án Khu đô thị mới Nam An Khánh.

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

**16. TÀI SẢN DỒ 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) |                              |
|                                           | Ngày 30 tháng 6<br>năm 2025                   | Ngày 31 tháng 12<br>năm 2024 |
| Dự án Khu đô thị mới Hòa Hải – Đà Nẵng    | 1.241.771.243.597                             | 1.240.755.269.391            |
| Dự án Văn La – Văn Khê – Hà Đông          | 586.472.299.813                               | 548.552.572.080              |
| Dự án Khu đô thị Mỹ Đình – Mễ Trì         | 174.514.961.000                               | 174.514.961.000              |
| Dự án Khu đô thị mới Nam An Khánh mở rộng | 111.725.672.288                               | 110.833.590.663              |
| <b>TỔNG CỘNG</b>                          | <b>2.114.484.176.698</b>                      | <b>2.074.656.393.134</b>     |

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            |                              |
|-----------------------------------------|-----------------------------|------------------------------|
|                                         | Ngày 30 tháng 6<br>năm 2025 | Ngày 31 tháng 12<br>năm 2024 |
| Dự án Khu sinh thái Sông Đà – Ngọc Vũng | 13.334.328.482              | 13.086.859.963               |
| <b>TỔNG CỘNG</b>                        | <b>13.334.328.482</b>       | <b>13.086.859.963</b>        |

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

17. ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH DÀI HẠN

| Thuyết minh                                                   | Ngày 30 tháng 6 năm 2025 |                          |                        | Ngày 31 tháng 12 năm 2024 |                          |                        | Đơn vị tính: VND |
|---------------------------------------------------------------|--------------------------|--------------------------|------------------------|---------------------------|--------------------------|------------------------|------------------|
|                                                               | Giá gốc                  | Dự phòng                 | Giá trị ghi sổ (i)     | Giá gốc                   | Dự phòng                 | Giá trị ghi sổ (i)     |                  |
| <b>Đầu tư vào công ty con</b>                                 |                          |                          |                        |                           |                          |                        |                  |
| 17.1 Công ty TNHH Sudico Thăng Long                           | 955.671.600.000          | (99.184.298.415)         | 856.487.301.585        | 953.371.600.000           | (99.291.291.418)         | 854.080.308.582        |                  |
| Công ty TNHH Một thành viên SJ Tiên Xuân                      | 499.833.400.000          | (56.038.066.851)         | 443.795.333.149        | 499.833.400.000           | (55.955.367.576)         | 443.878.032.424        |                  |
| Công ty Cổ phần Sudico Hòa Bình                               | 350.000.000.000          | (16.250.592.390)         | 333.749.407.610        | 350.000.000.000           | (16.433.484.404)         | 333.566.515.596        |                  |
| Công ty Cổ phần Vật liệu Xây dựng và Đầu tư Phát triển Sudico | 70.912.300.000           | -                        | 70.912.300.000         | 68.612.300.000            | -                        | 68.612.300.000         |                  |
| Công ty Cổ phần SJ Dịch vụ                                    | 15.300.000.000           | (15.300.000.000)         | -                      | 15.300.000.000            | (15.300.000.000)         | -                      |                  |
| Công ty Cổ phần Sudico Miền Trung                             | 7.650.000.000            | -                        | 7.650.000.000          | 7.650.000.000             | -                        | 7.650.000.000          |                  |
| Công ty Cổ phần Tư vấn Sudico                                 | 7.076.000.000            | (7.076.000.000)          | -                      | 7.076.000.000             | (7.076.000.000)          | -                      |                  |
| 17.2 Đầu tư vào đơn vị khác                                   | 4.899.900.000            | (4.519.639.174)          | 380.260.826            | 4.899.900.000             | (4.526.439.438)          | 373.460.562            |                  |
| <b>TỔNG CỘNG</b>                                              | <b>58.243.068.750</b>    | <b>(15.972.785.744)</b>  | <b>42.270.283.006</b>  | <b>58.243.068.750</b>     | <b>(15.644.426.420)</b>  | <b>42.598.642.330</b>  |                  |
|                                                               | <b>1.013.914.668.750</b> | <b>(115.157.084.159)</b> | <b>898.757.584.591</b> | <b>1.011.614.668.750</b>  | <b>(114.935.717.838)</b> | <b>896.678.950.912</b> |                  |

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

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

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

**Chi tiết tình hình tăng giảm dự phòng đầu tư**

|                                             | Đơn vị tính: VND                                                             |                                                                              |
|---------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------|
|                                             | Cho giai đoạn tài<br>chính sáu tháng kết<br>thúc ngày 30 tháng<br>6 năm 2025 | Cho giai đoạn tài<br>chính sáu tháng kết<br>thúc ngày 30 tháng 6<br>năm 2024 |
| Số đầu kỳ                                   | 114.935.717.838                                                              | 125.590.805.981                                                              |
| Cộng: Dự phòng trích lập trong kỳ           | 411.058.598                                                                  | 1.709.931.011                                                                |
| Trừ: Sử dụng và hoàn nhập dự phòng trong kỳ | (189.692.277)                                                                | (6.800.263)                                                                  |
| Số cuối kỳ                                  | <b>115.157.084.159</b>                                                       | <b>127.293.936.729</b>                                                       |

**17.1 Đầu tư vào các công ty con**

|                                                                   | Ngày 30 tháng 6 năm<br>2025 |                           | Ngày 31 tháng 12 năm<br>2024 |                           |
|-------------------------------------------------------------------|-----------------------------|---------------------------|------------------------------|---------------------------|
|                                                                   | Tỷ lệ vốn<br>nắm giữ        | Tỷ lệ quyền<br>biểu quyết | Tỷ lệ vốn<br>nắm giữ         | Tỷ lệ quyền<br>biểu quyết |
| Công ty TNHH Sudico Thăng Long                                    | 99,97%                      | 99,97%                    | 99,97%                       | 99,97%                    |
| Công ty TNHH Một Thành viên SJ Tiến Xuân                          | 100%                        | 100%                      | 100%                         | 100%                      |
| Công ty Cổ phần Vật liệu Xây dựng và Đầu tư Phát triển Sudico (i) | 51%                         | 71%                       | 51%                          | 71%                       |
| Công ty Cổ phần SJ Dịch vụ                                        | 51%                         | 51%                       | 51%                          | 51%                       |
| Công ty Cổ phần Sudico Miền Trung (ii)                            | 100%                        | 100%                      | 100%                         | 100%                      |
| Công ty Cổ phần Tư vấn Sudico                                     | 57,84%                      | 57,84%                    | 57,84%                       | 57,84%                    |
| Công ty Cổ phần Sudico Hòa Bình (iii)                             | 98,4%                       | 98,4%                     | 96,4%                        | 96,4%                     |

- (i) Tại ngày 30 tháng 6 năm 2025, 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 từ ngày 30 tháng 9 năm 2012. Hiện tại, công ty con này đang trong quá trình hoàn tất thủ tục giải thể doanh nghiệp.
- (iii) Căn cứ theo Nghị quyết số 108/NQ-CT-HĐQT ngày 26 tháng 12 năm 2023, vào ngày 3 tháng 1 năm 2025, Công ty đã hoàn thành việc nhận chuyển nhượng 2% tỷ lệ sở hữu trong Công ty Cổ phần Sudico Hòa Bình từ các cổ đông cá nhân với giá phí chuyển nhượng là 2.300.000.000 VND, qua đó, nâng tỷ lệ sở hữu của Công ty tại Công ty Cổ phần Sudico Hòa Bình lên 98,4%.

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

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

17.2 Đầu tư vào đơn vị khác

|                                                       | Tỷ lệ biểu quyết | Ngày 30 tháng 6 năm 2025 |                  |                    | Ngày 31 tháng 12 năm 2024 |                  |                    | 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%            | 23.493.000.000           | (8.650.131.890)  | 14.842.868.110     | 23.493.000.000            | (8.650.131.890)  | 14.842.868.110     |                  |
| Công ty Cổ phần Đầu tư Vinare                         | 10,6%            | 10.000.000.000           | (183.663.627)    | 9.816.336.373      | 10.000.000.000            | (122.888.552)    | 9.877.111.448      |                  |
| Tổng Công ty Cổ phần Bảo hiểm Toàn Cầu                | 2,75%            | 11.550.068.750           | -                | 11.550.068.750     | 11.550.068.750            | -                | 11.550.068.750     |                  |
| Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Nhà và Đô thị HUDSE | 18,9%            | 7.200.000.000            | (1.138.990.226)  | 6.061.009.774      | 7.200.000.000             | (871.405.978)    | 6.328.594.022      |                  |
| Công ty Cổ phần Khách sạn Phúc Sơn                    | 18,87%           | 6.000.000.000            | (6.000.000.000)  | -                  | 6.000.000.000             | (6.000.000.000)  | -                  |                  |
| TỔNG CỘNG                                             |                  | 58.243.068.750           | (15.972.785.743) | 42.270.283.007     | 58.243.068.750            | (15.644.426.420) | 42.598.642.330     |                  |

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

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

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

**18.1 Phải trả người bán ngắn hạn**

|                                                       | Đơn vị tính: VND                             |                              |
|-------------------------------------------------------|----------------------------------------------|------------------------------|
|                                                       | Giá trị (Đồng thời là số có khả năng trả nợ) |                              |
|                                                       | Ngày 30 tháng 6<br>năm 2025                  | Ngày 31 tháng 12<br>năm 2024 |
| Phải trả cho các bên khác                             | 77.511.006.819                               | 89.539.235.425               |
| Công ty Cổ phần SDP                                   | 10.671.917.606                               | 10.671.917.606               |
| Công ty TNHH Xây dựng và Phát triển Hạ tầng Ánh Dương | 8.982.520.471                                | 15.879.386.093               |
| Phải trả đối tượng khác                               | 57.856.568.742                               | 62.987.931.726               |
| Phải trả cho các bên liên quan<br>(Thuyết minh số 31) | 12.167.206.252                               | 11.671.224.204               |
| <b>TỔNG CỘNG</b>                                      | <b>89.678.213.071</b>                        | <b>101.210.459.629</b>       |

**18.2 Người mua trả tiền trước**

|                                                     | Đơn vị tính: VND            |                              |
|-----------------------------------------------------|-----------------------------|------------------------------|
|                                                     | Ngày 30 tháng 6<br>năm 2025 | Ngày 31 tháng 12<br>năm 2024 |
| <b>Ngắn hạn</b>                                     |                             |                              |
| Công ty Cổ phần Đầu tư Sài Gòn – Hà Nội             | 678.653.939.313             | 652.145.494.817              |
| Người mua trả tiền trước khác                       | 2.659.423.791               | 546.956.606                  |
| <b>TỔNG CỘNG</b>                                    | <b>681.313.363.104</b>      | <b>652.692.451.423</b>       |
| <b>Dài hạn</b>                                      |                             |                              |
| Các khác hàng tại dự án Khu đô thị Mỹ Đình – Mỹ Trì | 193.208.327.754             | 193.208.327.754              |
| <b>TỔNG CỘNG</b>                                    | <b>193.208.327.754</b>      | <b>193.208.327.754</b>       |

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

**19. THUẾ VÀ CÁC KHOẢN PHẢI THU/PHẢI NỘ NHÀ NƯỚC**

|                       | Ngày 31 tháng<br>12 năm 2024 | Số tăng<br>trong kỳ  | Số đã cần trừ<br>trong kỳ | Đơn vị tính: VND<br>Ngày 30 tháng 6<br>năm 2025 |
|-----------------------|------------------------------|----------------------|---------------------------|-------------------------------------------------|
| <b>Phải thu</b>       |                              |                      |                           |                                                 |
| Thuế giá trị gia tăng | 894.213.509                  | 6.254.726.168        | (6.226.269.535)           | 922.670.142                                     |
| <b>TỔNG CỘNG</b>      | <b>894.213.509</b>           | <b>6.254.726.168</b> | <b>(6.226.269.535)</b>    | <b>922.670.142</b>                              |

|                            | Ngày 31 tháng<br>12 năm 2024 | Số phải nộp<br>trong kỳ | Số đã nộp/khấu<br>trừ trong kỳ | Đơn vị tính: VND<br>Ngày 30 tháng 6<br>năm 2025 |
|----------------------------|------------------------------|-------------------------|--------------------------------|-------------------------------------------------|
| <b>Phải nộp</b>            |                              |                         |                                |                                                 |
| Thuế giá trị gia tăng      | 88.954.521.536               | 26.321.844.107          | (114.323.115.509)              | 953.250.134                                     |
| Thuế thu nhập doanh nghiệp | 88.503.428.450               | 44.967.187.155          | (88.503.428.452)               | 44.967.187.153                                  |
| Thuế thu nhập cá nhân      | 921.903.229                  | 934.043.919             | (975.214.169)                  | 880.732.979                                     |
| Thuế, phí khác             | 113.842.213                  | 6.000.000               | (6.000.000)                    | 113.842.213                                     |
| <b>TỔNG CỘNG</b>           | <b>178.493.695.428</b>       | <b>72.229.075.181</b>   | <b>(203.807.758.130)</b>       | <b>46.915.012.479</b>                           |

**20. CHI PHÍ PHẢI TRẢ**

|                                                                      | Ngày 30 tháng 6<br>năm 2025 | Ngày 31 tháng 12<br>năm 2024 |
|----------------------------------------------------------------------|-----------------------------|------------------------------|
| <b>Ngắn hạn:</b>                                                     |                             |                              |
| Chi phí phát triển cơ sở hạ tầng và chi phí xây dựng trích trước (*) | 411.890.979.398             | 471.628.443.661              |
| Chi phí lãi vay phải trả                                             | 131.872.465.121             | 102.835.384.252              |
| Trích trước phải trả và lãi trả chậm (**)                            | 59.169.433.626              | 59.169.433.626               |
| Chi phí hỗ trợ lãi suất                                              | 9.143.646.394               | 20.006.504.936               |
| Các khoản khác                                                       | 2.091.813.391               | 2.079.733.394                |
| <b>TỔNG CỘNG</b>                                                     | <b>614.168.337.930</b>      | <b>655.719.499.869</b>       |
| <b>Trong đó:</b>                                                     |                             |                              |
| Phải trả các bên khác                                                | 601.877.864.459             | 633.387.210.581              |
| Phải trả bên liên quan (Thuyết minh số 31)                           | 12.290.473.471              | 22.332.289.288               |
| <b>Dài hạn:</b>                                                      |                             |                              |
| Chi phí thuê đất                                                     | 3.205.579.520               | 3.205.579.520                |
| <b>TỔNG CỘNG</b>                                                     | <b>3.205.579.520</b>        | <b>3.205.579.520</b>         |

(\*) 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 GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 6 năm 2025 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

**21. PHẢI TRẢ KHÁC**

|                                                                           |       | Đơn vị tính: VND            |                              |
|---------------------------------------------------------------------------|-------|-----------------------------|------------------------------|
|                                                                           |       | Ngày 30 tháng 6<br>năm 2025 | Ngày 31 tháng 12<br>năm 2024 |
| <b>Ngắn hạn</b>                                                           |       |                             |                              |
| Phải trả hợp tác kinh doanh                                               | (i)   | 313.275.000.000             | 225.000.000.000              |
| Tiền góp vốn Dự án Khu đô thị mới<br>Nam An Khánh của khách hàng          | (ii)  | 38.071.350.233              | 38.071.350.233               |
| Khen thưởng phải trả công nhân viên<br>từ nguồn quỹ khen thưởng, phúc lợi |       | 32.516.406.544              | 32.516.406.544               |
| Quỹ bảo trì                                                               |       | 24.693.961.562              | 24.771.823.089               |
| Phải trả phí ủy quyền thực hiện dự án                                     |       | 19.892.135.936              | 19.892.135.936               |
| Phải trả ngân sách thành phố Hà Nội                                       | (iii) | 13.084.244.056              | 13.084.244.056               |
| Phải trả ngắn hạn khác                                                    |       | 13.823.461.300              | 16.801.813.051               |
| <b>TỔNG CỘNG</b>                                                          |       | <b>455.356.559.631</b>      | <b>370.137.772.909</b>       |
| <i>Trong đó:</i>                                                          |       |                             |                              |
| <i>Phải trả ngắn hạn cho các bên liên<br/>quan (Thuyết minh số 31)</i>    |       | 45.212.776.409              | 45.212.776.409               |
| <i>Phải trả ngắn hạn khác</i>                                             |       | 410.143.783.222             | 324.924.996.500              |
| <b>Dài hạn</b>                                                            |       |                             |                              |
| Phải trả hợp tác kinh doanh                                               | (i)   | 1.599.996.079.416           | 1.784.320.000.000            |
| 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<br>La – Văn Khê của khách hàng          | (v)   | 154.746.892.200             | 154.941.892.200              |
| Nhận trước tiền bồi hoàn từ Học viện<br>Chính sách và Phát triển          | (vi)  | 27.945.880.873              | 27.945.880.873               |
| Nhận trước tiền bồi hoàn từ Trường<br>THPT Dân lập Marie Curie            | (vii) | 10.938.966.538              | 10.938.966.538               |
| Các khoản đặt cọc thuê ki-ốt và đặt<br>cọc mua nhà                        |       | 6.233.488.043               | 5.871.875.043                |
| <b>TỔNG CỘNG</b>                                                          |       | <b>2.343.548.223.952</b>    | <b>2.527.705.531.536</b>     |
| <i>Trong đó:</i>                                                          |       |                             |                              |
| <i>Phải trả dài hạn cho các bên liên quan<br/>(Thuyết minh số 31)</i>     |       | 546.413.916.882             | 546.413.916.882              |
| <i>Phải trả dài hạn khác</i>                                              |       | 1.797.134.307.070           | 1.981.291.614.654            |

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

**21. PHẢI TRẢ KHÁC (tiếp theo)**

(i) Tại ngày 30 tháng 6 năm 2025, các khoản phải trả 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 m<sup>2</sup> và các lô đất thấp tầng với diện tích 10.170 m<sup>2</sup> có ký hiệu thuộc Dự án Khu đô thị mới Nam An Khánh và phần mở rộng khu B.

Tại ngày 30 tháng 6 năm 2025, số tiền vốn góp phải trả của hợp đồng hợp tác kinh doanh này là 900 tỷ VND.

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

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

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

Tài sản đảm bảo cho hợp đồng hợp tác kinh doanh này là quyền tài sản phát sinh từ lô đất Hỗn hợp, Cao tầng có ký hiệu HH5, CT5, CT6 với diện tích 32.634 m<sup>2</sup> và các lô đất Thấp tầng có ký hiệu TT127, TT129, TT131, TT156, TT80, TT81 với diện tích 11.124 m<sup>2</sup> thuộc Dự án Khu đô thị mới Nam An Khánh và phần mở rộng khu B.

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

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

**21. PHẢI TRẢ KHÁC (tiếp theo)**

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

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

Theo hợp đồng được ký ngày 11 tháng 5 năm 2024, đối tác này góp vốn hợp tác đầu tư vào Công ty để Công ty thực hiện các hoạt động sản xuất và kinh doanh tại các Lô đất Cao tầng, Hỗn hợp có ký hiệu CT6, HH2C và các Lô đất thấp tầng có ký hiệu TT127, TT128 tại Dự án Khu đô thị 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 m<sup>2</sup> thuộc Dự án Khu đô thị mới Nam An Khánh và phần mở rộng khu B.

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

- (ii) Theo các hợp đồng góp vốn và nhận phân chia nhà ở thuộc Dự án Khu đô thị mới Nam An Khánh, các bên tham gia góp vốn với số tiền được xác định trên cơ sở diện tích lô đất là sản phẩm dự kiến được phân chia để Công ty sử dụng cho việc đầu tư xây dựng nhà ở của dự án. Khi hoàn thành, Công ty và bên góp vốn sẽ thực hiện mọi hành động cần thiết để thanh lý chuyển toàn bộ số tiền góp vốn từ Hợp đồng góp vốn sang ký kết Hợp đồng mua bán cho quyền sử dụng Lô đất cùng căn nhà được xác định trên cho bên tham gia.
- (iii) Theo Công văn số 230/UBND-KT của Ủy ban Nhân dân Thành phố Hà Nội, Công ty được giao thực hiện xây dựng và bán các căn hộ thuộc đơn nguyên 3 của tòa nhà CT9, Khu đô thị Mỹ Đình – Mễ Trì và phần lợi nhuận thu được phải nộp lại ngân sách Nhà nước. Công ty đã tạm tính phần lợi nhuận phải nộp lại là 13.084.244.056 VND.
- (iv) Tại ngày 30 tháng 6 năm 2025, 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.

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

**21. PHẢI TRẢ KHÁC (tiếp theo)**

(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.

(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 m<sup>2</sup> cho Ủy ban Nhân dân Thành phố Hà Nội để giao cho Học viện Chính sách và Phát triển thực hiện dự án xây dựng Học viện Chính sách và Phát triển theo Quyết định số 136/QĐ-BKHĐT ngày 5 tháng 2 năm 2016 của Bộ Kế hoạch và Đầu tư.

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

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

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

22. VAY

|                                       | Ngày 31 tháng 12 năm 2024 |                        | Số phát sinh trong kỳ  |                         | Ngày 30 tháng 6 năm 2025 |                        | Đơn vị tính: VND |
|---------------------------------------|---------------------------|------------------------|------------------------|-------------------------|--------------------------|------------------------|------------------|
|                                       | Giá trị                   | Số có khả năng trả nợ  | Tăng                   | Giảm                    | Giá trị                  | Số có khả năng trả nợ  |                  |
| <b>Vay ngắn hạn</b>                   |                           |                        |                        |                         |                          |                        |                  |
| Vay ngân hàng dài hạn đến hạn trả     | 148.380.000.000           | 148.380.000.000        | 74.190.000.000         | (74.190.000.000)        | 148.380.000.000          | 148.380.000.000        |                  |
| Vay bên liên quan (Thuyết minh số 31) | 15.000.000.000            | 15.000.000.000         | -                      | (15.000.000.000)        | -                        | -                      |                  |
| <b>TỔNG CỘNG</b>                      | <b>163.380.000.000</b>    | <b>163.380.000.000</b> | <b>74.190.000.000</b>  | <b>(89.190.000.000)</b> | <b>148.380.000.000</b>   | <b>148.380.000.000</b> |                  |
| <b>Vay dài hạn</b>                    |                           |                        |                        |                         |                          |                        |                  |
| Vay ngân hàng                         | 408.046.870.000           | 408.046.870.000        | 300.000.000.000        | (74.190.000.000)        | 633.856.870.000          | 633.856.870.000        |                  |
| <b>TỔNG CỘNG</b>                      | <b>408.046.870.000</b>    | <b>408.046.870.000</b> | <b>300.000.000.000</b> | <b>(74.190.000.000)</b> | <b>633.856.870.000</b>   | <b>633.856.870.000</b> |                  |

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

22. VAY (tiếp theo)

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

| Bên cho vay                             | Ngày 30 tháng 6 năm 2025 (VND)        |                        | Kỳ hạn trả gốc và lãi                                                                                                                                                                                                                      | Lãi suất                                             | Tài sản đảm bảo                                                                                                                                                              |
|-----------------------------------------|---------------------------------------|------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|                                         | Ngân hàng Thương mại Cổ phần Quân Đội | 482.236.870.000        | Trả nợ gốc định kỳ 3 tháng một lần, kỳ trả nợ gốc đầu tiên vào ngày 25 tháng 12 năm 2024 và kỳ trả nợ gốc cuối cùng ngày 25 tháng 12 năm 2028.<br>Trả nợ lãi định kỳ 3 tháng một lần, kỳ trả nợ lãi đầu tiên vào ngày 25 tháng 3 năm 2024. | Lãi suất áp dụng trong kỳ dao động từ 9,6 - 9,8%/năm | Quyền tài sản phát sinh từ 17.175 m2 đất ở thấp tầng theo Quyết định số 2797/QĐ-UBND ngày 17 tháng 6 năm 2011 của UBND Thành phố Hà Nội thuộc dự án Khu đô thị Nam An Khánh. |
| Ngân hàng Thương mại Cổ phần Tiên Phong |                                       | 300.000.000.000        | Trả nợ gốc định kỳ 3 tháng một lần, kỳ trả nợ gốc đầu tiên vào ngày 12 tháng 9 năm 2026 và kỳ trả nợ gốc cuối cùng ngày 12 tháng 6 năm 2030.<br>Trả nợ lãi định kỳ 3 tháng một lần, kỳ trả nợ lãi đầu tiên vào ngày 12 tháng 9 năm 2025.   | Lãi suất áp dụng trong kỳ là 9,3%/năm                | Quyền tài sản phát sinh từ 15.008 m2 đất thấp tầng thuộc dự án Khu đô thị Nam An Khánh.                                                                                      |
| <b>TỔNG CỘNG</b>                        |                                       | <b>782.236.870.000</b> |                                                                                                                                                                                                                                            |                                                      |                                                                                                                                                                              |
| Trong đó:                               |                                       |                        |                                                                                                                                                                                                                                            |                                                      |                                                                                                                                                                              |
| Vay dài hạn                             |                                       | 633.856.870.000        |                                                                                                                                                                                                                                            |                                                      |                                                                                                                                                                              |
| Vay dài hạn đến hạn trả                 |                                       | 148.380.000.000        |                                                                                                                                                                                                                                            |                                                      |                                                                                                                                                                              |

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

23. QUỸ KHEN THƯỜNG, PHÚC LỢI

|                  | Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2025 | Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2024 | Đơn vị tính: VND |
|------------------|---------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------|------------------|
| Số đầu kỳ        | 69.389.630.786                                                      | 69.652.232.386                                                      |                  |
| Sử dụng trong kỳ | (134.400.000)                                                       | (150.351.600)                                                       |                  |
| Số cuối kỳ       | 69.255.230.786                                                      | 69.501.880.786                                                      |                  |

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 | Đơn vị tính: VND  |
|---------------------------------------------------------------------|--------------------------|----------------------|------------------|-----------------------|-------------------------------|-----------------------------------|-------------------|
|                                                                     |                          |                      |                  |                       |                               |                                   | Tổng cộng         |
| Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2024 |                          |                      |                  |                       |                               |                                   |                   |
| Ngày 31 tháng 12 năm 2023                                           | 1.148.555.400.000        | 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 thuần trong kỳ                                          | -                        | -                    | -                | -                     | -                             | 100.692.212.434                   | 100.692.212.434   |
| Ngày 30 tháng 6 năm 2024                                            | 1.148.555.400.000        | 218.799.446.787      | (61.161.904.650) | 745.860.594.064       | 7.523.041.519                 | 742.648.306.881                   | 2.802.224.884.601 |
| Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2025 |                          |                      |                  |                       |                               |                                   |                   |
| Ngày 31 tháng 12 năm 2024                                           | 1.148.555.400.000        | 218.799.446.787      | (61.161.904.650) | 745.860.594.064       | 7.523.041.519                 | 925.516.756.454                   | 2.985.093.334.174 |
| - Lợi nhuận thuần trong kỳ                                          | -                        | 3.749.940.000        | -                | -                     | -                             | 170.312.000.655                   | 170.312.000.655   |
| - Thay đổi khác (*)                                                 | -                        | -                    | 7.945.687.650    | -                     | -                             | -                                 | 11.695.627.650    |
| Ngày 30 tháng 6 năm 2025                                            | 1.148.555.400.000        | 222.549.386.787      | (53.216.217.000) | 745.860.594.064       | 7.523.041.519                 | 1.095.828.757.109                 | 3.167.100.962.479 |

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

## 24. VỐN CHỦ SỞ HỮU (tiếp theo)

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

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

Theo Nghị quyết số 02/NQ-ĐHĐCĐ2025 ngày 28 tháng 3 năm 2025, Đại hội đồng cổ đông của Công ty đã thông qua phương án phát hành cổ phiếu để tăng vốn cổ phần từ nguồn vốn chủ sở hữu và phát hành cổ phiếu để trả cổ tức (các năm 2018, 2019, 2020, 2021 và 2024) với tổng số lượng dự kiến phát hành là 182.620.309 cổ phiếu. Tại ngày phát hành báo cáo tài chính riêng giữa niên độ này, Công ty đã hoàn tất việc phát hành cổ phiếu để tăng vốn và trả cổ tức nêu trên như được trình bày tại Thuyết minh số 33.

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

|                                                   | Ngày 30 tháng 6 năm 2025 |                          |                 | Ngày 31 tháng 12 năm 2024 |                          |                 |
|---------------------------------------------------|--------------------------|--------------------------|-----------------|---------------------------|--------------------------|-----------------|
|                                                   | Tổng số                  | Cổ phiếu thường          | Cổ phiếu ưu đãi | Tổng số                   | Cổ phiếu thường          | Cổ phiếu ưu đãi |
|                                                   |                          |                          |                 |                           |                          |                 |
| Công ty Cổ phần Thương mại Dịch vụ Đầu tư An Phát | 414.378.620.000          | 414.378.620.000          | -               | 414.378.620.000           | 414.378.620.000          | -               |
| Các cổ đông khác                                  | 734.176.780.000          | 734.176.780.000          | -               | 734.176.780.000           | 734.176.780.000          | -               |
| Thặng dư vốn cổ phần                              | 222.549.386.787          | 222.549.386.787          | -               | 218.799.446.787           | 218.799.446.787          | -               |
| Cổ phiếu quỹ                                      | (53.216.217.000)         | (53.216.217.000)         | -               | (61.161.904.650)          | (61.161.904.650)         | -               |
| <b>TỔNG CỘNG</b>                                  | <b>1.317.888.569.787</b> | <b>1.317.888.569.787</b> | <b>-</b>        | <b>1.306.192.942.137</b>  | <b>1.306.192.942.137</b> | <b>-</b>        |

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

|                   | Đơn vị tính: VND                                                    |                                                                     |
|-------------------|---------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------|
|                   | Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2025 | Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2024 |
| <b>Vốn đã góp</b> |                                                                     |                                                                     |
| Số đầu kỳ         | 1.148.555.400.000                                                   | 1.148.555.400.000                                                   |
| Số cuối kỳ        | 1.148.555.400.000                                                   | 1.148.555.400.000                                                   |

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

**24. VỐN CHỦ SỞ HỮU** (tiếp theo)

**24.4 Cổ phiếu**

|                                                           | <i>Số lượng</i>                     |                                      |
|-----------------------------------------------------------|-------------------------------------|--------------------------------------|
|                                                           | <i>Ngày 30 tháng 6<br/>năm 2025</i> | <i>Ngày 31 tháng 12<br/>năm 2024</i> |
| <b>Cổ phiếu đã phát hành</b>                              | <b>114.855.540</b>                  | <b>114.855.540</b>                   |
| Cổ phiếu phổ thông đã phát hành và được<br>góp vốn đầy đủ | 114.855.540                         | 114.855.540                          |
| <b>Cổ phiếu quỹ</b>                                       | <b>833.060</b>                      | <b>958.060</b>                       |
| Cổ phiếu quỹ (cổ phiếu phổ thông)                         | 833.060                             | 958.060                              |
| <b>Cổ phiếu đang lưu hành</b>                             | <b>114.022.480</b>                  | <b>113.897.480</b>                   |
| Cổ phiếu phổ thông                                        | 114.022.480                         | 113.897.480                          |

Mệnh giá cổ phiếu đang lưu hành: 10.000 VND (tại ngày 31 tháng 12 năm 2024: 10.000 VND).

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

**25. DOANH THU BÁN HÀNG VÀ CUNG CẤP DỊCH VỤ**

|                                                         | Đơn vị tính: VND                                                    |                                                                     |
|---------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------|
|                                                         | Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2025 | Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2024 |
| <b>Tổng doanh thu</b>                                   | <b>315.634.395.616</b>                                              | <b>216.107.738.872</b>                                              |
| Trong đó:                                               |                                                                     |                                                                     |
| Doanh thu từ chuyển nhượng bất động sản                 | 293.903.371.544                                                     | 199.635.637.185                                                     |
| Doanh thu cung cấp dịch vụ                              | 12.936.481.280                                                      | 12.696.534.610                                                      |
| Doanh thu cho thuê bất động sản đầu tư                  | 8.794.542.792                                                       | 3.775.567.077                                                       |
| <b>Các khoản giảm trừ doanh thu</b>                     | <b>-</b>                                                            | <b>-</b>                                                            |
| <b>Doanh thu thuần</b>                                  | <b>315.634.395.616</b>                                              | <b>216.107.738.872</b>                                              |
| Trong đó:                                               |                                                                     |                                                                     |
| Doanh thu thuần từ chuyển nhượng bất động sản           | 293.903.371.544                                                     | 199.635.637.185                                                     |
| Doanh thu thuần từ cung cấp dịch vụ                     | 12.936.481.280                                                      | 12.696.534.610                                                      |
| Doanh thu thuần từ cho thuê bất động sản đầu tư         | 8.794.542.792                                                       | 3.775.567.077                                                       |
| Trong đó:                                               |                                                                     |                                                                     |
| Doanh thu đối với bên khác                              | 315.634.395.616                                                     | 157.616.312.285                                                     |
| Doanh thu đối với các bên liên quan (Thuyết minh số 31) | -                                                                   | 58.491.426.587                                                      |

Trong các năm trước, Công ty đã ghi nhận doanh thu một lần đối với toàn bộ số tiền cho thuê dài hạn nhận trước của một số ki-ốt tại tầng 1 tòa nhà CT5 thuộc khu đô thị Mỹ Đình – Mễ Trì có nhận trước tiền thuê của nhiều kỳ và có thời gian cho thuê chiếm trên 90% thời gian sử dụng hữu ích của tài sản, theo chính sách kế toán được trình bày tại Thuyết minh số 3.17. Nếu doanh thu từ việc cho thuê Ki-ốt này được phân bổ trong thời hạn thuê, ảnh hưởng đến doanh thu, giá vốn bán hàng và cung cấp dịch vụ và lợi nhuận gộp của Công ty là như sau:

|                                               | Đơn vị tính: VND                                                    |                                            |                                                                     |                                            |
|-----------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------|
|                                               | Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2025 |                                            | Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2024 |                                            |
|                                               | Doanh thu được ghi nhận một lần                                     | Doanh thu được phân bổ trong thời hạn thuê | Doanh thu được ghi nhận một lần                                     | Doanh thu được phân bổ trong thời hạn thuê |
| Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ        | 315.634.395.616                                                     | 318.000.606.225                            | 216.107.738.872                                                     | 218.473.949.481                            |
| Giá vốn hàng bán và dịch vụ cung cấp          | (74.753.016.561)                                                    | (74.838.638.482)                           | (72.446.912.106)                                                    | (72.532.534.027)                           |
| Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ | 240.881.379.055                                                     | 243.161.967.743                            | 143.660.826.766                                                     | 145.941.415.454                            |

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

**26. GIÁ VỐN HÀNG BÁN VÀ DỊCH VỤ CUNG CẤP**

|                                                     | Đơn vị tính: VND                                                             |                                                                              |
|-----------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------|
|                                                     | Cho giai đoạn tài<br>chính sáu tháng<br>kết thúc ngày 30<br>tháng 6 năm 2025 | Cho giai đoạn tài<br>chính sáu tháng<br>kết thúc ngày 30<br>tháng 6 năm 2024 |
| Giá vốn của hoạt động chuyển nhượng bất<br>động sản | 62.521.666.712                                                               | 58.446.777.256                                                               |
| Giá vốn của hoạt động cung cấp dịch vụ              | 11.914.692.955                                                               | 13.683.477.956                                                               |
| Giá vốn cho thuê bất động sản đầu tư                | 316.656.894                                                                  | 316.656.894                                                                  |
| <b>TỔNG CỘNG</b>                                    | <b>74.753.016.561</b>                                                        | <b>72.446.912.106</b>                                                        |

**27. CHI PHÍ TÀI CHÍNH**

|                                                                          | Đơn vị tính: VND                                                             |                                                                              |
|--------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------|
|                                                                          | Cho giai đoạn tài<br>chính sáu tháng<br>kết thúc ngày 30<br>tháng 6 năm 2025 | Cho giai đoạn tài<br>chính sáu tháng<br>kết thúc ngày 30<br>tháng 6 năm 2024 |
| Lãi tiền vay                                                             | 64.560.883                                                                   | 598.356.165                                                                  |
| Trích lập dự phòng giảm giá chứng khoán kinh<br>doanh và tổn thất đầu tư | 379.656.321                                                                  | 1.683.250.748                                                                |
| <b>TỔNG CỘNG</b>                                                         | <b>444.217.204</b>                                                           | <b>2.281.606.913</b>                                                         |

**28. CHI PHÍ QUẢN LÝ DOANH NGHIỆP**

|                           | Đơn vị tính: VND                                                             |                                                                              |
|---------------------------|------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------|
|                           | Cho giai đoạn tài<br>chính sáu tháng<br>kết thúc ngày 30<br>tháng 6 năm 2025 | Cho giai đoạn tài<br>chính sáu tháng<br>kết thúc ngày 30<br>tháng 6 năm 2024 |
| Chi phí dự phòng          | 8.060.021.006                                                                | -                                                                            |
| Chi phí nhân công         | 8.022.319.712                                                                | 7.348.448.815                                                                |
| Chi phí khấu hao          | 1.393.048.939                                                                | 1.402.933.808                                                                |
| Chi phí dịch vụ mua ngoài | 3.038.043.188                                                                | 2.737.922.440                                                                |
| Chi phí khác              | 4.075.355.177                                                                | 3.486.271.928                                                                |
| <b>TỔNG CỘNG</b>          | <b>24.588.788.022</b>                                                        | <b>14.975.576.991</b>                                                        |

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

## 29. CHI PHÍ KINH DOANH THEO YẾU TỐ

|                                                                        | Đơn vị tính: VND                                                             |                                                                              |
|------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------|
|                                                                        | Cho giai đoạn tài<br>chính sáu tháng<br>kết thúc ngày 30<br>tháng 6 năm 2025 | Cho giai đoạn tài<br>chính sáu tháng<br>kết thúc ngày 30<br>tháng 6 năm 2024 |
| Thay đổi giá trị hàng tồn kho và chi phí kinh<br>doanh dở dang dài hạn | 163.772.627.276                                                              | 140.165.487.721                                                              |
| Chi phí nhân công                                                      | 8.612.092.679                                                                | 7.913.714.108                                                                |
| Chi phí khấu hao và hao mòn                                            | 3.695.447.273                                                                | 3.706.092.517                                                                |
| Trích lập dự phòng                                                     | 8.094.658.680                                                                | -                                                                            |
| Chi phí dịch vụ mua ngoài                                              | 3.271.524.743                                                                | 2.945.301.089                                                                |
| Chi phí khác bằng tiền                                                 | 4.383.952.634                                                                | 3.855.678.547                                                                |
| <b>TỔNG CỘNG</b>                                                       | <b>191.830.303.285</b>                                                       | <b>158.586.273.982</b>                                                       |

## 30. 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 giữa niên độ có thể sẽ bị thay đổi theo quyết định cuối cùng của cơ quan thuế.

### 30.1 Chi phí thuế TNDN hiện hành

|                                       | Đơn vị tính: VND                                                             |                                                                              |
|---------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------|
|                                       | Cho giai đoạn tài<br>chính sáu tháng<br>kết thúc ngày 30<br>tháng 6 năm 2025 | Cho giai đoạn tài<br>chính sáu tháng<br>kết thúc ngày 30<br>tháng 6 năm 2024 |
| Chi phí thuế TNDN hiện hành           | 44.967.187.153                                                               | 24.674.475.468                                                               |
| (Thu nhập)/chi phí thuế TNDN hoãn lại | (265.084.445)                                                                | 610.578.166                                                                  |
| <b>TỔNG CỘNG</b>                      | <b>44.702.102.708</b>                                                        | <b>25.285.053.634</b>                                                        |

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

|                                       | Đơn vị tính: VND                                                             |                                                                              |
|---------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------|
|                                       | Cho giai đoạn tài<br>chính sáu tháng<br>kết thúc ngày 30<br>tháng 6 năm 2025 | Cho giai đoạn tài<br>chính sáu tháng kết<br>thúc ngày 30 tháng<br>6 năm 2024 |
| Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế     | 215.014.103.363                                                              | 125.977.266.066                                                              |
| Thuế TNDN theo thuế suất 20%          | 43.002.820.673                                                               | 25.195.453.213                                                               |
| Các khoản điều chỉnh:                 |                                                                              |                                                                              |
| Cổ tức được chia                      | -                                                                            | (153.000.000)                                                                |
| Chi phí không được khấu trừ thuế khác | 1.699.282.035                                                                | 242.600.421                                                                  |
| <b>Chi phí thuế TNDN</b>              | <b>44.702.102.708</b>                                                        | <b>25.285.053.634</b>                                                        |

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

**30. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP** (tiếp theo)

**30.2 Thuế TNDN hiện hành**

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

**30.3 Thuế thu nhập hoãn lại**

Công ty đã ghi nhận một số khoản tài sản thuế thu nhập hoãn lại với các biến động trong kỳ báo cáo và kỳ trước như sau:

|                                                  | Đơn vị tính: VND                        |                           |                                                                     |                                                                     |
|--------------------------------------------------|-----------------------------------------|---------------------------|---------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------|
|                                                  | Bảng cân đối kế toán riêng giữa niên độ |                           | Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng giữa niên độ             |                                                                     |
|                                                  | Ngày 30 tháng 6 năm 2025                | Ngày 31 tháng 12 năm 2024 | Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2025 | Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2024 |
| <b>Tài sản thuế TNDN hoãn lại</b>                |                                         |                           |                                                                     |                                                                     |
| Thuế TNDN tạm nộp                                | 6.891.011.030                           | 6.625.926.585             | 265.084.445                                                         | (610.578.166)                                                       |
| Chi phí khấu hao vượt quy định                   | 1.301.895.698                           | 1.301.895.698             | -                                                                   | -                                                                   |
|                                                  | <b>8.192.906.728</b>                    | <b>7.927.822.283</b>      |                                                                     |                                                                     |
| <b>Thu nhập/(chi phí) thuế thu nhập hoãn lại</b> |                                         |                           | <b>265.084.445</b>                                                  | <b>(610.578.166)</b>                                                |

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

### 31. NGHIỆP VỤ VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN

Danh sách các bên liên quan có quan hệ kiểm soát với Công ty và các bên liên quan khác của Công ty trong kỳ và tại ngày 30 tháng 6 năm 2025 như sau:

| <i>Bên liên quan</i>                                                 | <i>Mối quan hệ</i>                             |
|----------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------|
| Công ty TNHH Một thành viên SJ Tiến Xuân<br>("Công ty SJ Tiến Xuân") | Công ty con                                    |
| Công ty TNHH Sudico Thăng Long<br>("Công ty Sudico Thăng Long")      | Công ty con                                    |
| Công ty Cổ phần SJ Dịch vụ ("Công ty SJ Dịch vụ")                    | Công ty con                                    |
| Công ty Cổ phần Sudico Miền Trung<br>("Công ty Sudico Miền Trung")   | Công ty con                                    |
| Công ty Cổ phần Sudico Hòa Bình<br>("Công ty Sudico Hòa Bình")       | Công ty con                                    |
| Công ty Cổ phần Vật liệu Xây dựng và Đầu tư Phát triển Sudico        | Công ty con                                    |
| Công ty Cổ phần Tư vấn Sudico<br>("Công ty Tư vấn Sudico")           | Công ty con                                    |
| Ông Bùi Quang Bách                                                   | Chủ tịch HĐQT                                  |
| Ông Phương Xuân Thụy                                                 | Thành viên HĐQT từ ngày 28 tháng 3 năm 2025    |
|                                                                      | Phó chủ tịch HĐQT đến ngày 28 tháng 3 năm 2025 |
| Ông Đỗ Văn Bình                                                      | Phó chủ tịch HĐQT đến ngày 28 tháng 3 năm 2025 |
| Ông Nguyễn Việt Cường                                                | Thành viên HĐQT từ ngày 28 tháng 3 năm 2025    |
|                                                                      | Phó Tổng Giám đốc từ ngày 4 tháng 4 năm 2025   |
| Bà Đỗ Lê Minh                                                        | Thành viên HĐQT từ ngày 28 tháng 3 năm 2025    |
| Ông Trần Như Trung                                                   | Thành viên HĐQT từ ngày 28 tháng 3 năm 2025    |
|                                                                      | Tổng Giám đốc từ ngày 4 tháng 4 năm 2025       |
| Ông Nguyễn Phú Cường                                                 | Thành viên HĐQT đến ngày 28 tháng 3 năm 2025   |
| Bà Chu Thị Thu Hương                                                 | Thành viên HĐQT đến ngày 28 tháng 3 năm 2025   |
| Ông Nguyễn Trần Dũng                                                 | Phó Tổng Giám đốc                              |
| Ông Nguyễn Công Chính                                                | Phó Tổng Giám đốc                              |
| Ông Trần Oanh                                                        | Phó Tổng Giám đốc                              |
| Ông Nguyễn Hải Ninh                                                  | Giám đốc Tài chính                             |

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

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

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

Những giao dịch trọng yếu của Công ty với các bên liên quan cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2025 và 30 tháng 6 năm 2024 bao gồm:

| Bên liên quan           | Mối quan hệ                       | Nội dung nghiệp vụ                                               | Đơn vị tính: VND                                                    |                                                                     |
|-------------------------|-----------------------------------|------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------|
|                         |                                   |                                                                  | Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2025 | Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2024 |
| Công ty SJ Dịch vụ      | Công ty con                       | Thu hộ tiền thuê mặt bằng, phí dịch vụ                           | 5.149.576.586                                                       | 6.095.354.512                                                       |
|                         |                                   | Phí quản lý Khu đô thị Mỹ Đình – Mễ Trì                          | 7.233.921.244                                                       | 9.218.660.042                                                       |
|                         |                                   | Phí quản lý Tòa nhà HH3                                          | 150.930.086                                                         | 412.320.691                                                         |
|                         |                                   | Doanh thu cho thuê Ki-ốt                                         | 954.748.096                                                         | 1.066.003.101                                                       |
|                         |                                   | Nhận cổ tức                                                      | -                                                                   | 765.000.000                                                         |
| Công ty SJ Tiên Xuân    | Công ty con                       | Thanh toán vốn góp hợp tác kinh doanh, hợp tác đầu tư và lãi vay | 9.943.432.256                                                       | 468.555.870.419                                                     |
|                         |                                   | Chi Quỹ khen thưởng, phúc lợi                                    | -                                                                   | 383.688.466                                                         |
|                         |                                   | Chi phí thuê xe                                                  | 122.222.220                                                         | 72.523.656                                                          |
|                         |                                   | Chi phí cho dịch vụ cây xanh                                     | 2.314.399.487                                                       | 4.002.266.995                                                       |
|                         |                                   | Lãi vay phải trả                                                 | -                                                                   | 163.262.675.462                                                     |
| Công ty Tư vấn Sudico   | Công ty con                       | Phí thuê xe                                                      | 71.623.170                                                          | 71.623.170                                                          |
| Công ty Sudico Hòa Bình | Công ty con                       | Tăng giá trị đầu tư                                              | 2.300.000.000                                                       | 36.112.300.000                                                      |
|                         |                                   | Góp vốn đầu tư liên danh                                         | 15.177.000.000                                                      | 3.450.000.000                                                       |
| Ông Nguyễn Công Chính   | Phó Tổng Giám đốc                 | Doanh thu chuyển nhượng bất động sản                             | -                                                                   | 57.425.423.486                                                      |
|                         |                                   | Thu tiền chuyển nhượng bất động sản                              | -                                                                   | 53.464.505.316                                                      |
|                         |                                   | Tạm ứng                                                          | 2.134.000.000                                                       | 4.785.500.000                                                       |
| Ông Nguyễn Việt Cường   | Thành viên HĐQT/Phó Tổng Giám đốc | Chuyển tiền hỗ trợ lãi suất                                      | 1.137.264.759                                                       | 744.299.162                                                         |
|                         |                                   | Chuyển tiền hỗ trợ lãi suất                                      | 776.898.731                                                         | -                                                                   |
|                         |                                   | Chuyển tiền hỗ trợ lãi suất                                      | 962.851.031                                                         | -                                                                   |

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

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

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

Các nghiệp vụ bán hàng/mua hàng, sử dụng dịch vụ, hợp tác kinh doanh, cho vay với các bên liên quan trên cơ sở thỏa thuận theo hợp đồng.

Ngoại trừ khoản nhận vốn góp hợp tác kinh doanh từ một công ty con của Công ty là có tài sản đảm bảo và có lãi suất, số dư các khoản phải thu, phải trả tại thời điểm ngày 30 tháng 6 năm 2025 không cần bảo đảm, không có lãi suất và sẽ được thanh toán bằng tiền. Tại ngày 30 tháng 6 năm 2025, Công ty đã trích lập 3,7 tỷ VND cho các khoản phải thu từ các bên liên quan (tại ngày 31 tháng 12 năm 2024: 3,7 tỷ VND). Việc đánh giá này được thực hiện cho mỗi năm thông qua việc kiểm tra tình hình tài chính của bên liên quan và thị trường mà bên liên quan đó hoạt động.

Vào ngày kết thúc kỳ kế toán giữa niên độ, 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>Ngày 30 tháng 6 năm 2025</i> | <i>Ngày 31 tháng 12 năm 2024</i> |
| <b><i>Phải thu ngắn hạn của khách hàng</i> (Thuyết minh số 7.1)</b> |                                              |                                      |                                 |                                  |
| Ông Nguyễn Công Chính                                               | Phó Tổng Giám đốc                            | Doanh thu chuyển nhượng bất động sản | 9.434.912.704                   | 9.434.912.704                    |
| Ông Nguyễn Việt Cường                                               | Thành viên HĐQT/Phó Tổng Giám đốc            | Doanh thu chuyển nhượng bất động sản | 6.916.068.000                   | 6.916.068.000                    |
| Ông Nguyễn Minh Sơn                                                 | Trưởng ban kiểm toán nội bộ                  | Doanh thu chuyển nhượng bất động sản | 1.956.288.262                   | 1.956.288.262                    |
| Công ty Tư vấn Sudico                                               | Công ty con                                  | Cho thuê ki-ốt                       | 879.429.442                     | 879.429.442                      |
| Ông Nguyễn Phú Cường                                                | Thành viên HĐQT đến ngày 28 tháng 3 năm 2025 | Doanh thu chuyển nhượng bất động sản | -                               | 808.621.537                      |
|                                                                     |                                              |                                      | <b>19.186.698.408</b>           | <b>19.995.319.945</b>            |

***Trả trước cho người bán ngắn hạn* (Thuyết minh số 7.2)**

|                           |             |                       |                      |                      |
|---------------------------|-------------|-----------------------|----------------------|----------------------|
| Công ty Sudico Thăng Long | Công ty con | Trả trước phí dịch vụ | 1.405.136.909        | 1.405.136.909        |
| Công ty Tư vấn Sudico     | Công ty con | Trả trước phí tư vấn  | 691.933.074          | 691.933.074          |
| Công ty SJ Tiến Xuân      | Công ty con | Trả trước phí dịch vụ | 1.449.351.200        | 72.743.000           |
|                           |             |                       | <b>3.546.421.183</b> | <b>2.169.812.983</b> |

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

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

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

*Đơn vị tính: VND*

| <i>Bên liên quan</i>                                          | <i>Mối quan hệ</i>          | <i>Nội dung nghiệp vụ</i>        | <i>Ngày 30 tháng 6 năm 2025</i> | <i>Ngày 31 tháng 12 năm 2024</i> |
|---------------------------------------------------------------|-----------------------------|----------------------------------|---------------------------------|----------------------------------|
| <b><i>Phải thu ngắn hạn khác (Thuyết minh số 9)</i></b>       |                             |                                  |                                 |                                  |
| Công ty Sudico Hòa Bình                                       | Công ty con                 | Tăng vốn vào công ty con         | 85.461.010.653                  | 70.284.010.653                   |
| Công ty SJ Tiên Xuân                                          | Công ty con                 | Tạm ứng chi phí hoạt động        | 3.133.007.000                   | 3.404.313.470                    |
| Công ty SJ Dịch vụ Nguyễn Minh Sơn                            | Công ty con                 | Phải thu khác                    | 6.402.283.899                   | 4.104.270.521                    |
|                                                               | Trưởng Ban kiểm toán nội bộ | Hỗ trợ tài chính                 | 5.096.642.000                   | 5.096.642.000                    |
| Ông Nguyễn Công Chính                                         | Phó Tổng Giám đốc           | Tạm ứng phục vụ dự án            | 6.434.820.073                   | 4.300.820.073                    |
|                                                               |                             | Hỗ trợ tài chính                 | 18.869.825.406                  | 18.869.825.406                   |
|                                                               |                             |                                  | <b>125.397.589.031</b>          | <b>106.059.882.123</b>           |
| <b><i>Phải thu về cho vay ngắn hạn (Thuyết minh số 8)</i></b> |                             |                                  |                                 |                                  |
| Công ty Cổ phần Vật liệu Xây dựng và Đầu tư Phát triển Sudico | Công ty con                 | Cho vay tín chấp, không lãi suất | 1.632.123.000                   | 1.632.123.000                    |
| Công ty Sudico Miền Trung                                     | Công ty con                 | Cho vay tín chấp, không lãi suất | 942.385.000                     | 942.385.000                      |
|                                                               |                             |                                  | <b>2.574.508.000</b>            | <b>2.574.508.000</b>             |
| Dự phòng phải thu khó đòi                                     |                             |                                  | (2.549.508.000)                 | (2.549.508.000)                  |
| <b><i>Phải thu về cho vay dài hạn (Thuyết minh số 8)</i></b>  |                             |                                  |                                 |                                  |
| Công ty Sudico Thăng Long                                     | Công ty con                 | Cho vay tín chấp, không lãi suất | 17.188.888.000                  | 17.188.888.000                   |
|                                                               |                             |                                  | <b>17.188.888.000</b>           | <b>17.188.888.000</b>            |

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

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

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

Đơn vị tính: VND

| Bên liên quan                                            | Mối quan hệ | Nội dung nghiệp vụ         | Ngày 30 tháng 6 năm 2025 | Ngày 31 tháng 12 năm 2024 |
|----------------------------------------------------------|-------------|----------------------------|--------------------------|---------------------------|
| <b>Phải trả người bán ngắn hạn (Thuyết minh số 18.1)</b> |             |                            |                          |                           |
| Công ty SJ Dịch vụ                                       | Công ty con | Phí dịch vụ                | 3.841.273.791            | 3.633.346.437             |
| Công ty SJ Tiến Xuân                                     | Công ty con | Phí dịch vụ                | 6.574.144.230            | 6.304.694.177             |
| Công ty Tư vấn Sudico                                    | Công ty con | Phí dịch vụ                | 1.174.232.917            | 1.155.628.276             |
| Công ty Sudico Thăng Long                                | Công ty con | Phí dịch vụ                | 577.555.314              | 577.555.314               |
|                                                          |             |                            | <b>12.167.206.252</b>    | <b>11.671.224.204</b>     |
| <b>Chi phí phải trả ngắn hạn (Thuyết minh số 20)</b>     |             |                            |                          |                           |
| Công ty SJ Tiến Xuân                                     | Công ty con | Chi phí lãi vay phải trả   | 12.290.473.471           | 22.233.905.727            |
| Công ty SJ Dịch vụ                                       | Công ty con | Chi phí lãi vay phải trả   | -                        | 98.383.561                |
|                                                          |             |                            | <b>12.290.473.471</b>    | <b>22.332.289.288</b>     |
| <b>Phải trả ngắn hạn khác (Thuyết minh số 21)</b>        |             |                            |                          |                           |
| Công ty Sudico Thăng Long                                | Công ty con | Phí ủy quyền               | 19.892.135.936           | 19.892.135.936            |
|                                                          |             | Quỹ khen thưởng phúc lợi   | 11.939.500.000           | 11.939.500.000            |
|                                                          |             | Chi phí chi hộ cho Công ty | 4.349.900.395            | 4.349.900.395             |
| Công ty SJ Tiến Xuân                                     | Công ty con | Quỹ khen thưởng, phúc lợi  | 5.642.440.078            | 5.642.440.078             |
| Công ty Sudico Hòa Bình                                  | Công ty con | Quỹ khen thưởng, phúc lợi  | 2.880.000.000            | 2.880.000.000             |
| Công ty Sudico Miền Trung                                | Công ty con | Quỹ khen thưởng, phúc lợi  | 508.800.000              | 508.800.000               |
|                                                          |             |                            | <b>45.212.776.409</b>    | <b>45.212.776.409</b>     |

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

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

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

Đơn vị tính: VND

| Bên liên quan                                    | Mối quan hệ        | Nội dung nghiệp vụ                            | Ngày 30 tháng 6 năm 2025 | Ngày 31 tháng 12 năm 2024 |
|--------------------------------------------------|--------------------|-----------------------------------------------|--------------------------|---------------------------|
| <b>Phải trả dài hạn khác (Thuyết minh số 21)</b> |                    |                                               |                          |                           |
| Công ty Sudico Thăng Long                        | Công ty con        | Góp vốn hợp tác đầu tư                        | 382.893.009.942          | 382.893.009.942           |
| Công ty 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            | 1.127.000.000             |
|                                                  |                    |                                               | <b>546.413.916.882</b>   | <b>546.413.916.882</b>    |
| <b>Vay ngắn hạn (Thuyết minh số 22)</b>          |                    |                                               |                          |                           |
| Công ty SJ Dịch vụ                               | Công ty con        | Vay ngắn hạn                                  | -                        | 15.000.000.000            |
|                                                  |                    |                                               | <b>-</b>                 | <b>15.000.000.000</b>     |

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

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

**Các giao dịch với các bên liên quan khác (tiếp theo)**

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

|                       |                                                | Đơn vị tính: VND                                                    |                                                                     |
|-----------------------|------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------|
|                       |                                                | Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2025 | Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2024 |
| Tên                   | Chức vụ                                        |                                                                     |                                                                     |
| Ông Bùi Quang Bách    | Chủ tịch HĐQT                                  | 60.000.000                                                          | 48.000.000                                                          |
| Ông Đỗ Văn Bình       | Phó chủ tịch HĐQT đến ngày 28 tháng 3 năm 2025 | 338.072.708                                                         | 495.315.259                                                         |
| Ông Đỗ Trọng Quỳnh    | Tổng Giám đốc đến ngày 15 tháng 7 năm 2024     | -                                                                   | 424.076.512                                                         |
| Ông Trần Như Trung    | Tổng Giám đốc từ ngày 4 tháng 4 năm 2025       | 460.852.972                                                         | 244.969.361                                                         |
| Ông Nguyễn Phú Cường  | Thành viên HĐQT đến ngày 28 tháng 3 năm 2025   | 252.201.837                                                         | 320.859.235                                                         |
| Ông Phương Xuân Thụy  | Thành viên HĐQT                                | 48.000.000                                                          | 48.000.000                                                          |
| Bà Chu Thị Thu Hương  | Thành viên HĐQT đến ngày 28 tháng 3 năm 2025   | 47.148.936                                                          | 48.000.000                                                          |
| Ông Nguyễn Trần Dũng  | Phó Tổng Giám đốc                              | 377.288.311                                                         | 333.958.962                                                         |
| Ông Nguyễn Công Chính | Phó Tổng Giám đốc                              | 315.415.479                                                         | 332.890.701                                                         |
| Ông Trần Oanh         | Phó Tổng Giám đốc                              | 282.611.690                                                         | 327.559.278                                                         |
| Ông Nguyễn Việt Cường | Phó Tổng Giám đốc                              | 329.061.752                                                         | -                                                                   |
| Ông Nguyễn Đức Diện   | Phó Tổng Giám đốc đến ngày 31 tháng 3 năm 2024 | -                                                                   | 222.669.123                                                         |
| Ông Nguyễn Hải Ninh   | Giám đốc Tài chính                             | 283.134.236                                                         | 301.686.403                                                         |
| <b>TỔNG CỘNG</b>      |                                                | <b>2.793.787.921</b>                                                | <b>3.147.984.834</b>                                                |

Thù lao của thành viên Ban kiểm soát:

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

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

### 32. CÁC CAM KẾT VÀ CÁC KHOẢN NỢ TIỀM TÀNG

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

##### ***Dự án Khu đô thị Mỹ Đình – Mỹ Trì***

- ▶ Theo Quyết định số 20/2004/QĐ-UB ngày 19 tháng 2 năm 2004 của Ủy ban Nhân dân Thành phố Hà Nội về việc phê duyệt quy hoạch chi tiết Khu đô thị Mỹ Đình – Mỹ Trì và Quyết định số 5577/QĐ-UBND ngày 15 tháng 12 năm 2006 của Ủy ban Nhân dân Thành phố Hà Nội về việc điều chỉnh một số chỉ tiêu về sử dụng đất để xây dựng Khu đô thị Mỹ Đình – Mỹ Trì, Công ty 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 - Mỹ Trì và phần lợi nhuận thu được phải nộp lại ngân sách nhà nước. Công ty đã tạm tính phần lợi nhuận phải nộp lại là 13,08 tỷ VND.
- ▶ Theo Quyết định số 20/2004/QĐ-UB ngày 19 tháng 2 năm 2004 của Ủy ban Nhân dân Thành phố Hà Nội về việc phê duyệt quy hoạch chi tiết Khu đô thị Mỹ Đình – Mỹ Trì và Quyết định số 5577/QĐ-UBND ngày 15 tháng 12 năm 2006 của Ủy ban Nhân dân Thành phố Hà Nội về việc điều chỉnh một số chỉ tiêu về sử dụng đất để xây dựng Khu đô thị Mỹ Đình – Mỹ Trì, Công ty có nghĩa vụ ký hợp đồng thuê đất và thanh toán tiền thuê đất cho diện tích đất sử dụng để xây dựng tòa nhà hỗn hợp HH3 thuộc Khu đô thị Mỹ Đình – Mỹ Trì.

Tuy nhiên, tại ngày 30 tháng 6 năm 2025, Công ty vẫn đang trong quá trình làm việc với Ủy ban Nhân dân Thành phố Hà Nội và chưa quyết toán được (1) số tiền Công ty sẽ nhận bồi hoàn từ việc chuyển giao đất; (2) số lợi nhuận (từ bán căn hộ) phải chuyển lại ngân sách nhà nước; 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 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> cho Ủy ban Nhân dân Thành phố Hà Nội để giao cho Học viện Chính sách và Phát triển thực hiện dự án xây dựng Học viện Chính sách và Phát triển theo Quyết định số 136/QĐ-BKHĐT ngày 5 tháng 2 năm 2016 của Bộ Kế hoạch và Đầu tư.

#### ***Cam kết cho thuê hoạt động***

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

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

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

***Cam kết cho thuê hoạt động (tiếp theo)***

|                  | Đơn vị tính: VND            |                              |
|------------------|-----------------------------|------------------------------|
|                  | Ngày 30 tháng 6<br>năm 2025 | Ngày 31 tháng 12<br>năm 2024 |
| Đến 1 năm        | 19.650.170.940              | 4.177.553.537                |
| Từ 1 đến 5 năm   | 48.443.574.070              | 3.139.179.406                |
| <b>TỔNG CỘNG</b> | <b>68.093.745.010</b>       | <b>7.316.732.943</b>         |

***Cam kết thuê hoạt động***

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

|                  | Đơn vị tính: VND            |                              |
|------------------|-----------------------------|------------------------------|
|                  | Ngày 30 tháng 6<br>năm 2025 | Ngày 31 tháng 12<br>năm 2024 |
| Đến 1 năm        | 3.888.000.000               | 3.888.000.000                |
| Từ 1 đến 5 năm   | 9.396.000.000               | 11.340.000.000               |
| <b>TỔNG CỘNG</b> | <b>13.284.000.000</b>       | <b>15.228.000.000</b>        |

***Cam kết đầu tư xây dựng cơ bản***

Tại ngày kết thúc kỳ kế toán giữa niên độ, Công ty có các hợp đồng liên quan đến việc xây dựng phát triển các dự án đầu tư bất động sản với số tiền khoảng 825,3 tỷ VND (ngày 31 tháng 12 năm 2024: 839,5 tỷ VND).

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

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

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

Nguyễn Thị Quỳnh  
Người lập

Trần Việt Dũng  
Kế toán trưởng

Nguyễn Hải Ninh  
Giám đốc Tài chính



Hà Nội, Việt Nam  
Ngày 27 tháng 8 năm 2025

## EY | Building a better working world

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

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

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

All in to shape the future with confidence.

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

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

[ey.com/en\\_vn](https://ey.com/en_vn)