Người ký: CÔNG TY CỔ PHẦN SJ GROUP
Email: info@sjgroup.vn
Thời gian ký: 20.04.2026 19:21:41 +07:00

SJ GROUP
KIẾN TẠO NGÔI NHÀ VIỆT

BÁO CÁO THƯỜNG NIÊN 2025

CÔNG TY CỔ PHẦN SJ GROUP

KIÊN ĐỊNH TẦM NHÌN
TỐC ĐỘ & **BỀN VỮNG**

www.sjgroups.com.vn



MỤC LỤC

CHƯƠNG
01 Giới thiệu SJ Group

CHƯƠNG
02 Đánh giá kết quả hoạt động 2025 và kế hoạch hoạt động năm 2026

CHƯƠNG
03 Quản trị công ty

CHƯƠNG
04 Báo cáo tài chính

SJ GROUP
KIẾN TẠO NGÔI NHÀ VIỆT

THÔNG ĐIỆP CỦA CHỦ TỊCH HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

Năm 2025 ghi dấu một bước ngoặt mang tính bản lề trong tiến trình phát triển của SJ Group.

Đây là năm chúng ta thực hiện thành công việc tăng vốn điều lệ lên mức 2.974 tỷ đồng, tạo lập nền tảng tài chính vững chắc để sẵn sàng cho các đại dự án quy mô quốc tế.

Song song đó, việc tái định vị thương hiệu SJ Group không chỉ dừng lại ở sự thay đổi tên gọi, mà là lời cam kết mạnh mẽ về một tư duy quản trị mới:

Minh bạch, quyết liệt và hiệu quả.



Ông Bùi Quang Bách
Chủ tịch Hội đồng quản trị

Kính gửi Quý Cổ đông, các Nhà đầu tư và Đối tác,

Vượt qua những biến động phức tạp của kinh tế vĩ mô và những thách thức chung của ngành bất động sản, SJ Group đã kiên định giữ vững lộ trình chiến lược. Chúng tôi hiểu rằng, trong bối cảnh thị trường đang sàng lọc khắt khe, giá trị thực và sự bền vững chính là "chìa khóa" để duy trì niềm tin của nhà đầu tư. Đối với SJ Group, khái niệm lợi nhuận phải luôn gắn liền với sự bền vững. Chúng tôi thực thi triết lý đầu tư không chỉ để khai thác, mà là để tối ưu hóa giá trị đất đai, trả lại những lợi ích thiết thực cho con người và cộng đồng địa phương.

Năm qua, sự chuyển mình của SJ Group đã được cụ thể hóa bằng việc hợp tác với những định chế tư vấn quy hoạch và thiết kế hàng đầu thế giới. Việc áp dụng các chuẩn mực quốc tế vào các dự án trọng điểm như Vista Nam An Khánh, Văn La hay Tiến Xuân là minh chứng cho định hướng phát triển sản phẩm phân khúc "Accessible Premium" - cao cấp, tinh tế nhưng thiết thực và đáp ứng đúng nhu cầu ở thực của thị trường. Chúng tôi tập trung vào việc kiến tạo những hệ sinh thái đô thị tích hợp, nơi các tiêu chuẩn về xanh, thông minh và bền vững được đặt lên hàng đầu trong công tác quản trị vận hành.

Bước sang năm 2026, SJ Group đặt mục tiêu đẩy mạnh tốc độ triển khai các dự án lõi, tập trung hoàn thiện pháp lý và tối ưu hóa cấu trúc nguồn vốn để gia tăng thanh khoản. Chúng tôi cam kết duy trì sự minh bạch trong quản trị doanh nghiệp, tuân thủ các chuẩn mực đạo đức kinh doanh và ưu tiên bảo vệ lợi ích dài hạn của Quý Cổ đông.

Thay mặt Hội đồng quản trị, tôi xin gửi lời cảm ơn chân thành tới Quý Cổ đông, các Nhà đầu tư và Đối tác đã luôn tin tưởng và đồng hành cùng SJ Group. Sự ủng hộ của Quý vị là động lực để chúng tôi tiếp tục chinh phục những tầm cao mới, mang lại giá trị gia tăng bền vững cho tất cả các bên.

Trân trọng,
Bùi Quang Bách
Chủ tịch Hội đồng quản trị

CHƯƠNG

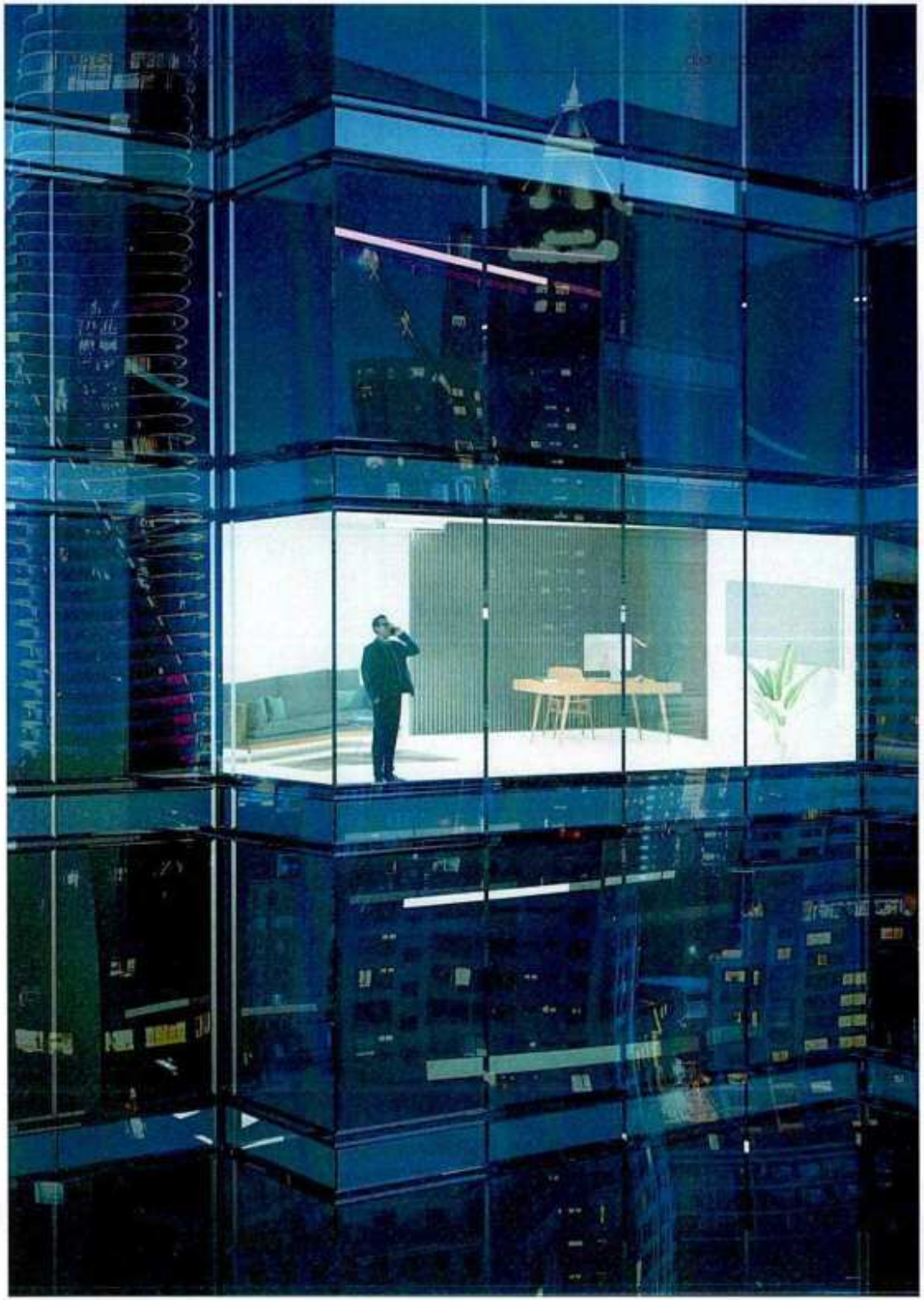
01

Giới thiệu SJ Group

TỔNG QUAN SJ GROUP

Công ty Cổ phần SJ Group (SJ Group - trước đây là Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Đô thị và Khu công nghiệp Sông Đà), được thành lập theo Quyết định số 946/QĐ-BXD ngày 08 tháng 07 năm 2003 của Bộ trưởng Bộ Xây dựng về việc chuyển Công ty Đầu tư Phát triển Đô thị và Khu công nghiệp Sông Đà là doanh nghiệp nhà nước thuộc Tổng công ty Sông Đà, thành Công ty cổ phần hoạt động theo Luật Doanh nghiệp và được cấp Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh Công ty cổ phần số 0103002731 ngày 08 tháng 08 năm 2003.

Tên giao dịch	Công ty Cổ phần SJ Group
Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số	0101399461
Vốn điều lệ	2.974.748.280.000 VNĐ
Vốn đầu tư chủ sở hữu theo số liệu Báo cáo tài chính hợp nhất (tại ngày 31/12/2025)	3.445.350.713.033 VNĐ
Địa chỉ	Ô đất TT2, Khu Đô thị mới Nam An Khánh xã An Khánh, thành phố Hà Nội.
Website	www.sjgroups.com.vn
Mã cổ phiếu	SJS được niêm yết tại Sở giao dịch chứng khoán TPHCM (HOSE)



QUÁ TRÌNH HÌNH THÀNH VÀ PHÁT TRIỂN

20/09/2001
Thành lập Công ty Cổ phần **SJ GROUP** (trước đây là Công ty Đầu tư Phát triển Đô thị và Khu công nghiệp Sông Đà, thành viên của Tổng Công ty Sông Đà)

2003
Chuyển đổi thành Công ty Cổ phần

06/07/2006
Niêm yết cổ phiếu tại Sở Giao dịch Chứng khoán TP HCM

2007
Hoàn thành 2 đợt tăng vốn điều lệ từ 50 tỷ đồng lên **200 tỷ** đồng vào tháng 1/2007 và tiếp tục tăng lên **400 tỷ** đồng vào tháng 8/2007

2009
Hoàn thành tăng vốn điều lệ từ 400 tỷ đồng lên **1.000 tỷ** đồng vào tháng 12 năm 2009

2018
Hoàn thành tăng vốn điều lệ từ 1.000 tỷ đồng lên **1.148.555.400.000 đồng** vào tháng 5/2018

2022
Tổng công ty Sông Đà-CTCP đã thoái toàn bộ vốn 36,35% (vốn nhà nước) tại SJ Group

2024
Hoàn thành việc đổi tên công ty thành Công ty Cổ phần SJ GROUP

2025
Hoàn thành tăng vốn điều lệ từ 1.148 tỷ đồng lên **2.974.748.280.000 đồng**



TẦM NHÌN, SỨ MỆNH & GIÁ TRỊ CỐT LÕI

Triết lý cốt lõi

"Trách nhiệm trên từng mét vuông đất". Đối với SJ Group, đất đai không chỉ là tài sản, mà là di sản được tin tưởng giao phó. Lợi nhuận của chúng tôi là "lợi nhuận bền vững" - đầu tư không để lấy đi, mà để trả lại giá trị cho đất đai, con người và cộng đồng.

Tư duy

Không ngừng phát triển. Xây dựng con người bền bỉ và thích ứng.

Tầm nhìn

Trở thành nhà phát triển nhà ở, đô thị hàng đầu Việt Nam - kiến tạo các cộng đồng đáng sống, toàn diện và sẵn sàng cho tương lai thông qua phát triển đất đai có trách nhiệm và quản trị doanh nghiệp minh bạch, đạo đức.

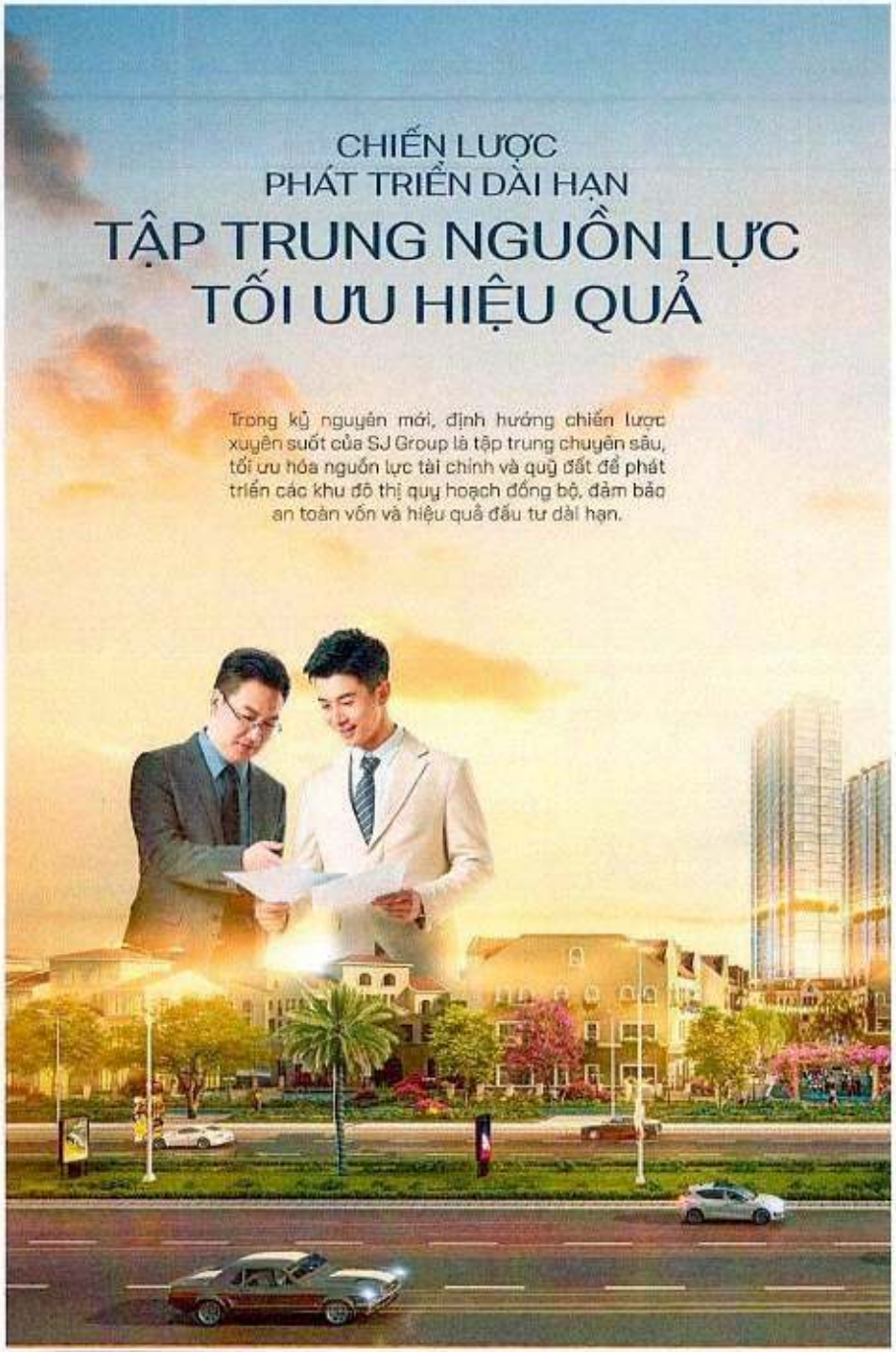
Sứ mệnh

Phát triển các khu đô thị nhà ở được quy hoạch khoa học, đầy đủ tiện ích, phục vụ đa dạng phân khúc người mua. Kế thừa tinh hoa quy hoạch toàn cầu kết hợp với hiểu biết sâu sắc nhu cầu địa phương để kiến tạo những dự án mang giá trị bền vững.

Giá trị cốt lõi

- **Trách nhiệm:** Xem đất đai, con người và nguồn vốn là niềm tin lâu dài. Hành động với kỷ luật và sự tận tâm.
- **Chính trực:** Quản trị là văn hóa. Làm điều đúng đắn cả khi không ai chứng kiến.
- **Chất lượng xuất sắc:** Hướng đến chất lượng đẳng cấp quốc tế trong quy hoạch, xây dựng và trải nghiệm khách hàng.
- **Tập trung:** Tập trung phát triển nhà ở nhằm tạo sự nhất quán và lợi thế cạnh tranh bền vững.
- **Toàn diện:** Xây dựng các sản phẩm đáp ứng đa dạng nhu cầu, từ gia đình trẻ đến chốn an cư dài lâu cho nhiều thế hệ.





CHIẾN LƯỢC PHÁT TRIỂN DÀI HẠN

TẬP TRUNG NGUỒN LỰC TỐI ƯU HIỆU QUẢ

Trong kỷ nguyên mới, định hướng chiến lược xuyên suốt của SJ Group là tập trung chuyên sâu, tối ưu hóa nguồn lực tài chính và quỹ đất để phát triển các khu đô thị quy hoạch đồng bộ, đảm bảo an toàn vốn và hiệu quả đầu tư dài hạn.

Cơ cấu Lĩnh vực kinh doanh trọng tâm

Bất động sản Nhà ở và Đô thị (70% - 75%): Là mảng kinh doanh cốt lõi tạo dòng tiền. Công ty tập trung phát triển các sản phẩm nhà ở đáp ứng nhu cầu thực, quản trị chặt chẽ chi phí đầu vào và linh hoạt chính sách bán hàng để bảo vệ biên lợi nhuận.

Bất động sản Du lịch & Sinh thái (20% - 25%): Khai thác hiệu quả quỹ đất đắc địa tại dự án Sông Đà - Ngọc Vừng và Hòa Hải - Đà Nẵng theo lộ trình phù hợp với diễn biến vĩ mô.

Dịch vụ giá trị gia tăng đô thị (10% - 15%): Phát triển mảng quản lý vận hành đô thị và khai thác mặt bằng thương mại nhằm tạo nguồn thu nhập thường xuyên, gia tăng thanh khoản cho hệ sinh thái.

Chiến lược Sản phẩm & Quản trị Vận hành

Phát triển sản phẩm theo định hướng Accessible Premium (Cao cấp dễ tiếp cận), cân bằng giữa hiệu quả thương mại, chi phí đầu tư và giá trị sử dụng thực tế cho khách hàng.

Tối ưu công năng & Tiện ích thiết thực: Quy hoạch hạ tầng bám sát nhu cầu sử dụng thực tiễn. Tránh đầu tư dàn trải, tập trung vào các tiện ích lõi nhằm thiết lập môi trường sống an toàn và kiểm soát tốt chi phí vận hành cho cư dân (áp dụng tại Vista Nam An Khánh).

Ứng dụng Đô thị thông minh (Smart City) tại Dự án Tiến Xuân: Lấy con người làm trung tâm (Quản trị - Hạ tầng - Cộng đồng thông minh), định hướng trở thành "hạ tầng mềm" cho Khu CNC Hòa Lạc.

Mục tiêu Phát triển Bền vững

Thực thi chiến lược "Lợi nhuận bền vững": Gắn kết chặt chẽ giữa mục tiêu tăng trưởng các chỉ số tài chính với trách nhiệm cộng đồng. Tuân thủ pháp luật, đảm bảo lợi ích hài hòa cho Cổ đông, Khách hàng và Người lao động.

Quy hoạch Xanh & Tiết kiệm năng lượng: Tích hợp các tiêu chuẩn môi trường vào thiết kế và thi công. Áp dụng giải pháp sử dụng năng lượng hiệu quả, duy trì mật độ cây xanh tiêu chuẩn nhằm giảm thiểu rủi ro môi trường và gia tăng giá trị bền vững cho danh mục đầu tư.

NGÀNH NGHỀ KINH DOANH

Kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, chủ sử dụng hoặc đi thuê; Tư vấn, đầu tư, lập và thực hiện các dự án đầu tư xây dựng, kinh doanh nhà ở, khu đô thị và khu công nghiệp

Hoạt động kiến trúc và tư vấn kỹ thuật có liên quan

Xây dựng công trình kỹ thuật dân dụng khác

Sản xuất và kinh doanh vật liệu xây dựng, thiết bị nội thất

Dịch vụ lưu trú ngắn ngày

Nhà hàng và các dịch vụ ăn uống phục vụ lưu động

Hoạt động dịch vụ hỗ trợ kinh doanh khác

Khai thác, chế biến khoáng sản

Tư vấn môi giới, đấu giá quyền sử dụng đất

Những ngành nghề kinh doanh có điều kiện

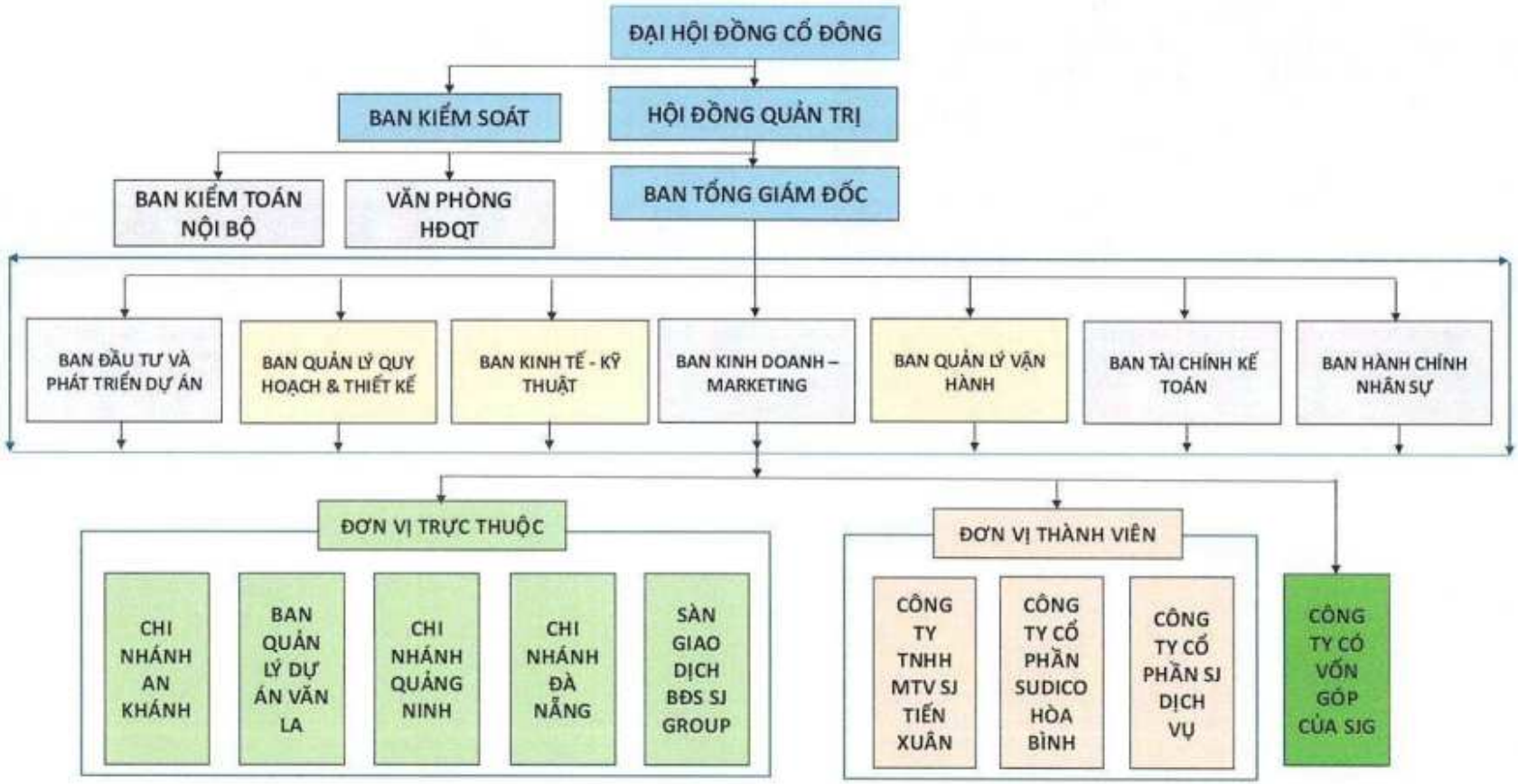
CÁC CÔNG TY CON, CÔNG TY LIÊN KẾT

TT	Tên công ty	Địa chỉ	Vốn điều lệ (VNĐ)	Tỷ lệ góp vốn	Lĩnh vực kinh doanh chính
1	Công ty TNHH MTV SJ Tiến Xuân	Khu đất DVI, KDC Bắc Trần Hưng Đạo, thành phố Hòa Bình, tỉnh Phú Thọ	350.000.000.000	100%	Đầu tư, XDKD nhà ở, KĐT và KCN
2	Công ty TNHH SUDICO Thăng Long	Xã An Khánh, TP Hà Nội	500.000.000.000	99,97%	Đầu tư, XDKD nhà ở, KĐT và KCN
3	CTCP SJ Dịch vụ	Tầng M, CT1, KĐT Mỹ Đình, phường Từ Liêm, TP Hà Nội	15.000.000.000	51%	Cung cấp dịch vụ quản lý đô thị
4	CTCP VLXD & ĐTPT SUDICO (*)	Tầng 15, toà nhà SUDICO, đường Mễ Trì, phường Từ Liêm, TP Hà Nội	30.000.000.000	51%	Sản xuất gạch nhẹ không nung
5	CTCP SUDICO Miền Trung (*)	Tòa nhà 12 Hồ Xuân Hương, TP Đà Nẵng	7.076.000.000	100%	Đầu tư, XDKD nhà ở, KĐT và KCN
6	CTCP SUDICO Hòa Bình	Khu đất DVI, KDC Bắc Trần Hưng Đạo, tp Hòa Bình, tỉnh Phú Thọ	125.000.000.000	98,4%	Đầu tư, XDKD nhà ở, KĐT & KCN
7	CTCP Tư vấn SUDICO	Tầng 1, CT1, KĐT Mỹ Đình, phường Từ Liêm, TP Hà Nội	10.686.900.000	57,84%	Tư vấn, thiết kế kỹ thuật

Ghi chú (*): Công ty hiện nay đã tạm ngừng hoạt động SXKD



MÔ HÌNH QUẢN TRỊ



BÁO CÁO THƯỜNG NIÊN 2025 CÔNG TY CỔ PHẦN SJ GROUP

CƠ CẤU BỘ MÁY QUẢN LÝ

CƠ CẤU BỘ MÁY QUẢN LÝ

HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ	BAN KIỂM SOÁT	BAN TỔNG GIÁM ĐỐC & KẾ TOÁN TRƯỞNG	HỆ THỐNG PHÒNG BAN CHỨC NĂNG
05 thành viên	03 thành viên	07 thành viên	09 đơn vị

HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

Ông Bùi Quang Bách
CHỦ TỊCH HĐQT

Bà Đỗ Lê Minh
THÀNH VIÊN HĐQT ĐỘC LẬP

Ông Phương Xuân Thụy
THÀNH VIÊN HĐQT ĐỘC LẬP

Ông Trần Như Trung
THÀNH VIÊN HĐQT

Ông Nguyễn Việt Cường
THÀNH VIÊN HĐQT

BAN KIỂM SOÁT

Bà Lê Thị Thùy
TRƯỞNG BAN KIỂM SOÁT

Bà Trần Thị Thanh Huyền
THÀNH VIÊN BAN KIỂM SOÁT

Bà Nguyễn Thu Hiền
THÀNH VIÊN BAN KIỂM SOÁT

BAN ĐIỀU HÀNH CHỦ CHỐT

Ông Trần Như Trung
TỔNG GIÁM ĐỐC

Ông Trần Như Trung là Thạc sỹ Khoa học Địa chính Tin học, với bề dày kinh nghiệm quản trị tại các tập đoàn bất động sản lớn như MIK Group, Nam Cường và Capital House. Ông được bổ nhiệm vị trí Tổng giám đốc SJ Group từ tháng 4/2025 sau giai đoạn giữ chức vụ Phó Tổng giám đốc Công ty. Với tư duy chiến lược và sự am hiểu sâu sắc về thị trường, ông đang dẫn dắt SJ Group hiện thực hóa các mục tiêu tăng trưởng trong kỷ nguyên mới.

Ông Nguyễn Trần Dũng
PHÓ TỔNG GIÁM ĐỐC
THƯỜNG TRỰC

Ông Nguyễn Trần Dũng là Kỹ sư Xây dựng đã gắn bó với hệ thống SJ Group qua nhiều vị trí lãnh đạo then chốt như Giám đốc Chi nhánh An Khánh, Trưởng ban Quản lý kỹ thuật các dự án Hà Tây. Với kinh nghiệm dày dặn từ giai đoạn công tác tại Bộ Quốc phòng và hơn 15 năm điều hành tại Công ty, ông hiện giữ vai trò Phó Tổng giám đốc thường trực, trực tiếp chỉ đạo công tác xây dựng tại Dự án Nam An Khánh.

Ông Trần Oanh
PHÓ TỔNG GIÁM ĐỐC

Ông Trần Oanh gia nhập Ban điều hành SJ Group từ đầu năm 2023. Là Thạc sỹ Kiến trúc, ông từng kinh qua nhiều chức vụ lãnh đạo cấp cao như Phó Chủ tịch và Tổng giám đốc tại Tập đoàn Nam Cường. Ông sở hữu chuyên môn sâu trong việc quản trị dự án và thực hiện các thủ tục pháp lý bất động sản quy mô lớn, góp phần quan trọng vào việc kiện toàn danh mục đầu tư của Công ty.

Ông Nguyễn Việt Cường
PHÓ TỔNG GIÁM ĐỐC

Ông Nguyễn Việt Cường là Kỹ sư xây dựng dân dụng, Thạc sỹ Quản trị kinh doanh từng giữ các vị trí Chủ tịch HĐQT và Tổng giám đốc tại VINA2. Với kinh nghiệm chuyên sâu trong quản trị doanh nghiệp niêm yết và đầu tư xây dựng, ông gia nhập Ban điều hành SJ Group từ năm 2024, đồng thời giữ trọng trách Chủ tịch HĐQT tại SJ Dịch vụ để tối ưu hóa hệ sinh thái giá trị cho Tập đoàn.

Ông Nguyễn Công Chính
PHÓ TỔNG GIÁM ĐỐC

Ông Nguyễn Công Chính là Kỹ sư Xây dựng có quá trình cống hiến lâu năm tại Tổng công ty Sông Đà và SJ Group. Trong hơn 8 năm giữ chức vụ Phó Tổng giám đốc, ông đã trực tiếp quản trị nhiều đơn vị và dự án quan trọng như SJ Tiến Xuân, Chi nhánh Đà Nẵng và Ban Quản lý dự án Vân La. Ông đóng vai trò hạt nhân trong việc triển khai thi công và giám sát kỹ thuật tại các địa bàn trọng điểm.

Ông Nguyễn Hải Ninh
GIÁM ĐỐC TÀI CHÍNH

Ông Nguyễn Hải Ninh là Thạc sỹ Tài chính - Kế toán với nền tảng chuyên môn vững chắc được tôi luyện qua hơn 10 năm làm việc tại Deloitte Việt Nam, phụ trách công tác Tài chính - Kế toán tại các Tập đoàn đa ngành như Bitexco, BIM Group, Nam Cường. Gia nhập SJ Group từ năm 2023, ông chịu trách nhiệm quản trị hệ thống Tài chính - Kế toán của Công ty.

Ông Trần Việt Dũng
KẾ TOÁN TRƯỞNG

Ông Trần Việt Dũng là Cử nhân Kế toán, Thạc sỹ Quản trị kinh doanh với hơn 13 năm giữ vai trò Kế toán trưởng tại Công ty. Ông am hiểu hệ thống tài chính - kế toán và quy trình vận hành của SJ Group từ những giai đoạn đầu thành lập.

CHƯƠNG

02

Báo cáo của Ban Giám đốc về kết quả hoạt động kinh doanh năm 2025 và kế hoạch hoạt động năm 2026

ĐÁNH GIÁ KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG SẢN XUẤT KINH DOANH NĂM 2025

Năm 2025, thị trường Bất Động Sản diễn biến đan xen giữa những thách thức từ các biến số vĩ mô và điểm sáng từ việc khơi thông hành lang pháp lý. Đặc biệt tại thị trường trọng điểm Hà Nội, lực cầu ở thực mạnh mẽ trong bối cảnh khan hiếm nguồn cung đã tạo đà phục hồi tích cực.

Chủ động ứng phó với thách thức, dưới sự chỉ đạo của Hội đồng quản trị, Ban Tổng giám đốc đã linh hoạt điều hành, quản trị chặt chẽ chi phí và ghi nhận mức tăng trưởng ấn tượng

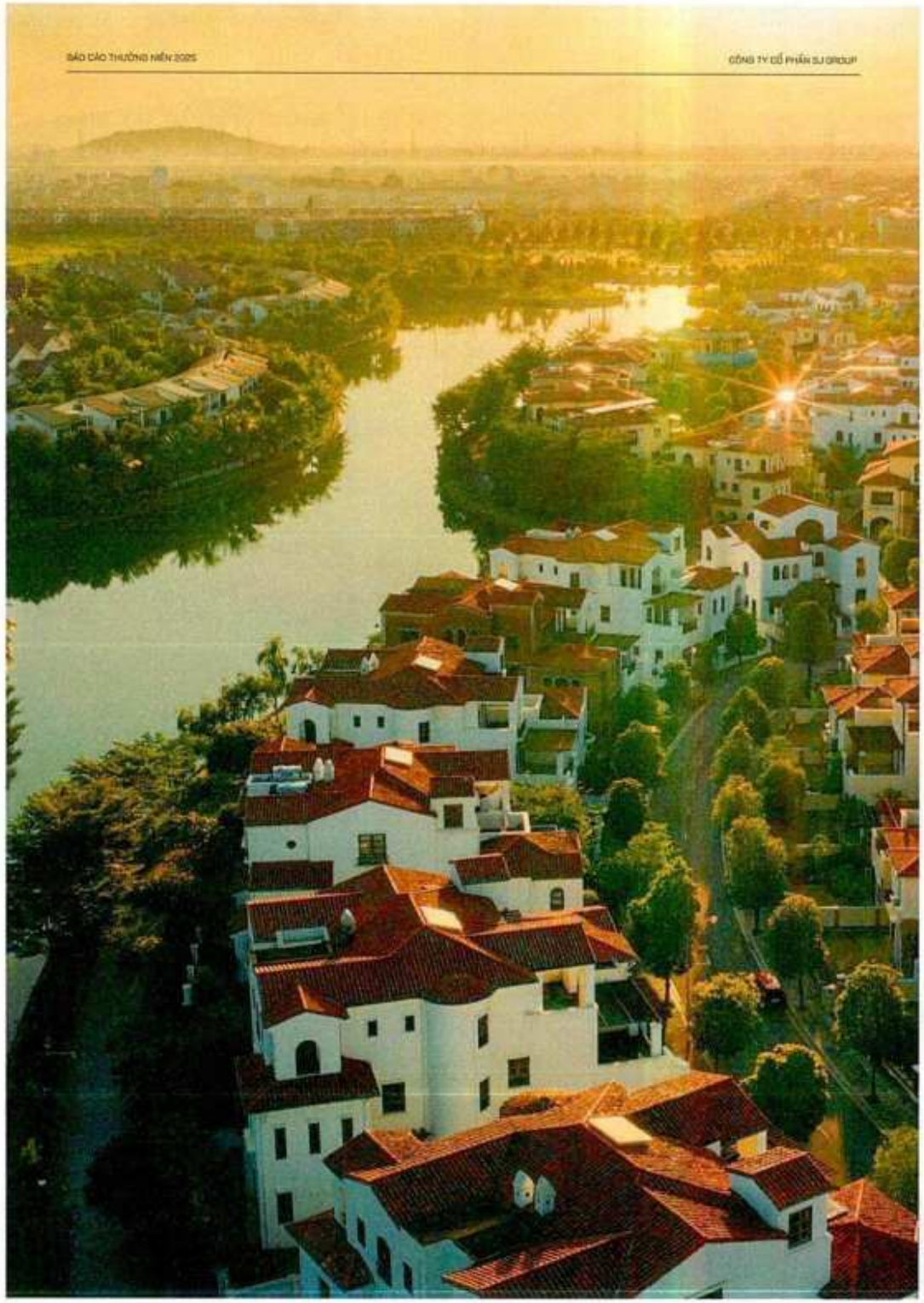
TT	Chỉ tiêu	Thực hiện Năm 2024		Thực hiện Năm 2025		Tỷ lệ (%) so với năm trước	
		Hợp nhất	Công ty Mẹ	Hợp nhất	Công ty Mẹ	Hợp nhất	Công ty Mẹ
1	Tổng giá SXKD	1.417	1.362	810	740	-57%	-54%
2	Tổng giá trị đầu tư	119	123	730	690	387%	560%
3	Tổng Doanh thu	652	600	753	679	115%	113%
4	Lợi nhuận trước thuế	356	368	453	446	127%	122%

Doanh thu hợp nhất tăng **101 tỷ đồng** tương ứng tăng 15%

Doanh thu công ty mẹ tăng **79 tỷ đồng** tương ứng tăng 13%.

Lợi nhuận trước thuế hợp nhất tăng **97 tỷ đồng** tương ứng tăng 27%

Lợi nhuận trước thuế công ty mẹ tăng **80 tỷ đồng** tương ứng tăng 22%.



TỔ CHỨC VÀ NHÂN SỰ

Số lượng cán bộ, nhân viên tại thời điểm 31/12/2025

Công ty mẹ

157
nhân sự

Trình độ trên Đại học	Đại học	Cao đẳng Trung cấp	Công nhân dạy nghề	Lao động phổ thông
27 nhân sự	90 nhân sự	04 nhân sự	11 nhân sự	25 nhân sự

Toàn Tổ hợp SJ GROUP

267
nhân sự

Trình độ trên Đại học	Đại học	Cao đẳng Trung cấp	Công nhân dạy nghề	Lao động phổ thông
33 nhân sự	134 nhân sự	27 nhân sự	12 nhân sự	61 nhân sự

Thu nhập bình quân đạt **27,1 triệu đồng/người/tháng** tại Công ty. Công ty luôn luôn coi người lao động là nguồn lực quan trọng trong xây dựng và thực thi chính sách, cụ thể:

- Thực hiện đầy đủ quyền lợi và nghĩa vụ đối với người lao động theo đúng với chế độ chính sách quy định của Nhà nước. Ký hợp đồng lao động đối với các thành viên trong Công ty, tổ chức ký thỏa ước lao động tập thể giữa lãnh đạo Công ty và Công đoàn Công ty để đảm bảo quyền lợi cho người lao động.

- Có chính sách thu hút nguồn cán bộ, công nhân kỹ thuật có tay nghề cao vào làm việc, có chính sách khen thưởng kịp thời đối với cá nhân và tập thể có công lao đóng góp cho Công ty. Bên cạnh đó, Công ty đã nhiều đợt cử cán bộ tham gia các khóa học nâng cao nghiệp vụ quản trị rủi ro trong doanh nghiệp.

- Thực hiện đầy đủ chế độ thu/nộp Bảo hiểm xã hội, Bảo hiểm y tế, Bảo hiểm thất nghiệp, Bảo hiểm tự nguyện và các chế độ bảo trợ khác đối với người lao động.



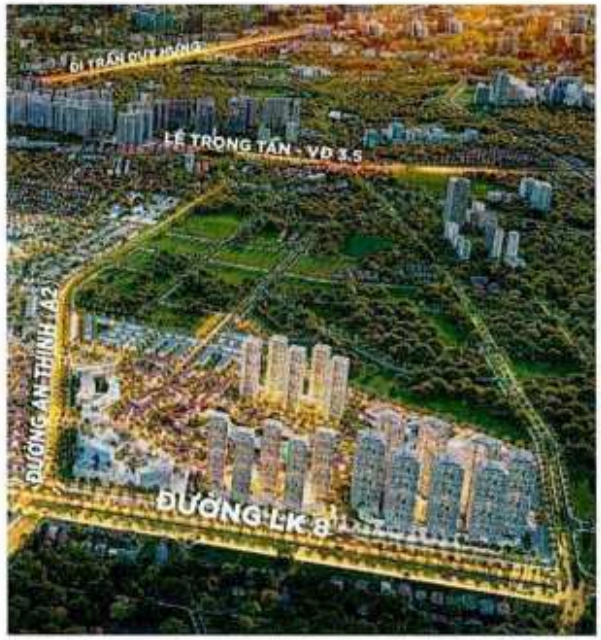
TÌNH HÌNH ĐẦU TƯ, THỰC HIỆN CÁC DỰ ÁN



Dự án
Nam An Khánh

Ký kết hợp đồng với đơn vị tư vấn nước ngoài SOM điều chỉnh tổng thể quy hoạch 1/500 dự án; đồng thời triển khai lập quy hoạch điều chỉnh cục bộ và ý tưởng kiến trúc cụm công trình HH5, CT3, CT4. Hoàn thành chỉnh trang 41 căn nhà phân khu Vista Palma; triển khai thi công 206 căn biệt thự, liên kế thuộc các phân khu Vista Serena và Vista Garden. Hạ tầng giao thông, chiếu sáng các Tuyến I, A1B, khu Vista Garden (GĐ1) đã hoàn thiện. Cảnh quan được nâng cấp với cung đường Ecopath và trồng mới hơn 9.000 cây xanh; đưa vào vận hành Trung tâm VICC; Hoàn thành bàn giao hệ thống điện đã đầu tư cho EVN.





Dự án
Nam An Khánh
mở rộng

Được UBND TP gia hạn tiến độ thực hiện dự án. Về công tác BT GPMB phần còn lại: vướng mắc về chủ trương đất dịch vụ đang được Thành phố Hà Nội rà soát đưa vào danh mục giải quyết.



Dự án
Khu nhà ở Văn La

UBND Thành phố đã phê duyệt điều chỉnh cục bộ QHCT 1/500. Hoàn thành khôi phục và bổ sung mốc giới dự án theo Quyết định giao đất. Đã trình Cơ quan Nhà nước thẩm định BCNCKT đối với các hạng mục: CT2B, CT3B, khu thấp tầng, công trình dịch vụ CT2A và P3. Hoàn thành hạ ngầm đường điện 110KV và đang triển khai thi công các hạng mục hạ tầng kỹ thuật cơ bản, đảm bảo đủ điều kiện bán hàng.

TÌNH HÌNH ĐẦU TƯ, THỰC HIỆN CÁC DỰ ÁN (tiếp theo)



Dự án Khu đô thị Tiến Xuân

Hoàn thành ký kết hợp đồng tư vấn lập ý tưởng Quy hoạch 1/2000 (với đối tác Perkins Eastman), tư vấn lập ý tưởng, nhiệm vụ quy hoạch và đồ án điều chỉnh QHCT 1/500; tư vấn đo vẽ hiện trạng dự án và tư vấn định hướng phát triển sản phẩm. Tổ chức thành công hội thảo công bố triển khai xây dựng quy hoạch Đô thị thông minh Tiến Xuân với chủ đề: "Kiến tạo tầm nhìn đô thị thông minh".





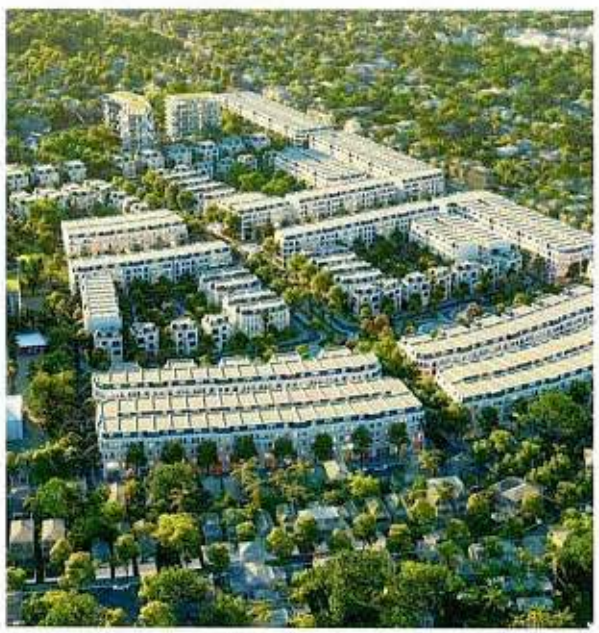
Dự án khu du lịch sinh thái Sông Đà - Ngọc Vừng

Hoàn thành phê duyệt đồ án Quy hoạch chi tiết 1/500.



Dự án Hòa Hải - Đà Nẵng

Hoàn thành công tác cắm mốc giới, thi công hàng rào bảo vệ và lấy ý kiến cộng đồng đối với đồ án QHCT 1/500 của dự án



Dự án khu dân cư Thịnh Lang - thành phố Hòa Bình, tỉnh Phú Thọ

Hoàn thành xác nhận bồi thường GPMB Đợt 1; làm việc với Cơ quan Nhà nước về phương án cưỡng chế thu hồi đất đối với 16 hộ dân.

TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH

Các chỉ tiêu tài chính chủ yếu

Các chỉ tiêu	2024	2025
Chỉ tiêu về khả năng thanh toán		
+ Hệ số thanh toán ngắn hạn	1,84	2,24
+ Hệ số thanh toán nhanh	0,264	0,34
Chỉ tiêu về cơ cấu vốn		
+ Hệ số Nợ/Tổng tài sản	61,80%	56,30%
+ Hệ số Nợ/Vốn chủ sở hữu	162%	128,70%
Chỉ tiêu về năng lực hoạt động		
+ Vòng quay hàng tồn kho	0,05	0,05
+ Vòng quay tổng tài sản	8,40%	9,50%
Chỉ tiêu về khả năng sinh lời		
+ Tỷ suất LNST / Doanh thu thuần	41,64%	48,40%
+ Tỷ suất LNST / Vốn chủ sở hữu	8,98%	10,54%
+ Tỷ suất LNST / Tổng tài sản	3,40%	4,60%

BẢNG CÂN ĐỐI TÀI SẢN, NGUỒN VỐN

01. Năng lực tài chính của Công ty

Tài sản ngắn hạn tại ngày 31/12/2025 giảm so với đầu năm là **122,879** tỷ đồng, tương ứng giảm **2,4%**

Tài sản dài hạn tăng **158,627** tỷ đồng, tương ứng tăng **5,65%**

02. Sự chuyển biến của các khoản mục tài sản

Tổng tài sản tại ngày 31/12/2025 tăng so với đầu năm **35,748** tỷ đồng, tương ứng tăng **0,5%**

TT	Tài sản	Năm 2024	Năm 2025	Tăng/giảm Giá trị	Tăng/giảm %
A	**Tài sản ngắn hạn (Current Assets)**	**5.038.895**	**4.916.016**	**-122.879**	**-2,44%**
I	Tiền và các khoản tương đương tiền	172.908	153.005	-19.903	-11,51%
II	Đầu tư tài chính ngắn hạn	18.325	43.074	24.749	135,06%
III	Các khoản phải thu ngắn hạn	823.256	446.419	-176.837	-28,37%
IV	Hàng tồn kho	4.201.847	4.241.946	40.099	0,95%
V	Tài sản ngắn hạn khác	22.559	31.572	9.013	39,95%
B	**Tài sản dài hạn**	**2.805.367**	**2.963.994**	**158.627**	**5,65%**
I	Các khoản phải thu dài hạn	117.054	212.936	95.882	81,91%
II	Tài sản cố định	220.500	214.330	-6.170	-2,80%
III	Bất động sản đầu tư	4.431	3.798	-633	-14,29%
IV	Tài sản dở dang dài hạn	2.383.789	2.454.545	70.776	2,97%
V	Đầu tư tài chính dài hạn	42.599	41.931	-668	-1,57%
1	Đầu tư vào công ty liên kết, liên doanh	-	-	-	-
2	Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	58.243	58.243	-	0%
3	Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn	-15.644	-16.312	-668	4,27%
4	Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	-	-	-	-
VI	**Tài sản dài hạn khác**	**37.014**	**36.454**	**-560**	**-1,51%**
	Tổng cộng tài sản	**7.844.262**	**7.880.010**	**35.748**	**0,46%**

(Nguồn số liệu Báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty năm 2025 đã được kiểm toán)



TÌNH HÌNH NỢ PHẢI TRẢ

Nợ phải trả trong năm 2025 giảm so với cuối năm 2024 | 415,725 tỷ đồng | tương ứng giảm 8,6%

trong khi đó tổng nguồn vốn tăng so với cuối năm 2024 | 451,473 tỷ đồng | tương ứng tăng 15,1%

TT	Nội dung	Năm 2024	Năm 2025	Tăng/giảm Giá trị	Tăng/giảm %
C	**Nợ phải trả**	**4.850.384**	**4.434.659**	**-415.725**	**-8,60%**
I	**Nợ ngắn hạn**	**2.257.149**	**2.181.139**	**-76.01**	**-3,40%**
1	Phải trả người bán ngắn hạn	113.385	91.686	-21.699	-19,10%
2	Người mua trả tiền trước	655.545	681.102	25.557	3,90%
3	Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	186.037	117.893	-68.144	-36,60%
4	Phải trả người lao động	14.509	17.999	3.490	24,10%
5	Chi phí phải trả ngắn hạn	659.810	422.602	-237.208	-36%
6	Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	675	801	126	18,70%
7	Phải trả ngắn hạn khác	336.932	420.754	83.822	24,90%
8	Vay ngắn hạn	197.380	335.880	138.500	70,20%
9	Quỹ khen thưởng phúc lợi	92.876	92.422	-454	0,50%
II	**Nợ dài hạn**	**2.593.235**	**2.253.520**	**-339.715**	**-13,10%**
1	Người mua trả tiền trước dài hạn	193.208	193.208	-	-
2	Chi phí phải trả dài hạn	3.206	3.452	246	7,70%
3	Phải trả dài hạn khác	1.986.816	1.328.076	-658.740	-33,20%
4	Vay dài hạn	408.047	728.462	320.415	78,50%
5	Dự phòng dài hạn	1,958	322	-1.636	-83,60%
D	**Vốn chủ sở hữu**	**2.993.878**	**3.445.351**	**451.473**	**15,10%**
1	Vốn cổ phần đã phát hành	1.148.555	2.974.748	1.826.193	159%
2	Thặng dư vốn cổ phần	219.017	29.655	-189.362	-86,50%
3	Vốn khác của chủ sở hữu	48.750	48.750	-	-
4	Cổ phiếu quỹ	-61.161	-	61.161	-100%
5	Quỹ đầu tư phát triển	749.270	4.432	-744.838	-99,40%
6	Quỹ khác thuộc VCSH	7.523	7.523	-	-
7	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	866.238	365.392	-500.846	-57,80%
8	Lợi ích cổ đông không kiểm soát	15.686	14.851	-835	-5,30%
	Tổng cộng nguồn vốn	**7.844.262**	**7.880.010**	**35.748**	**0,50%**

Nợ ngắn hạn giảm so với số cuối năm 2024 | 76,010 tỷ đồng | tương ứng giảm 3,4%

Nợ dài hạn giảm so với số cuối năm 2024 | 339,715 tỷ đồng | tương ứng giảm 13,1%

Nguồn vốn chủ sở hữu tăng

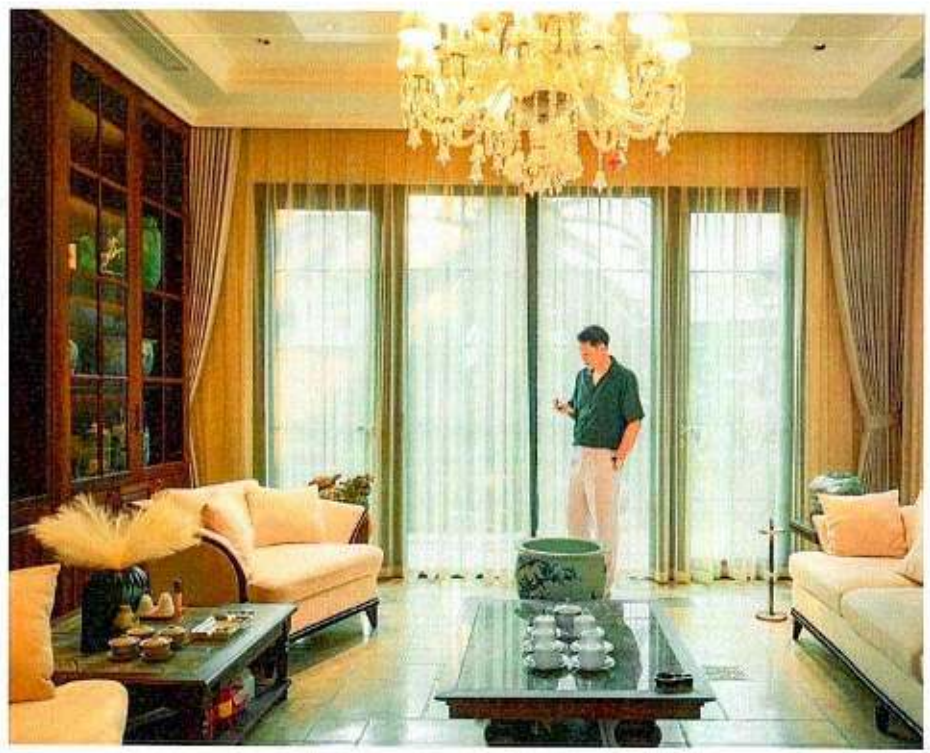
451,473 tỷ đồng | tương ứng tăng 15,1%

lê do kết quả kinh doanh của công ty trong năm có lãi và thực hiện phát hành cổ phiếu và chi trả cổ tức bằng cổ phiếu để tăng vốn điều lệ.

Về cơ cấu nguồn vốn so với cuối năm 2024

Nợ phải trả chiếm 56,3% /tổng tài sản | giảm 5,6%

Nguồn vốn chủ sở hữu chiếm 43,7% /tổng tài sản | tăng 5,6%



ĐÁNH GIÁ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH CỦA CÔNG TY SO VỚI CÁC CÔNG TY CÙNG NGÀNH

Tổng Doanh thu thực hiện năm 2025 của SJS là **753** tỷ đồng trong đó

Doanh thu thuần **751** tỷ đồng

Doanh thu Tài chính và Thu nhập khác **2** tỷ đồng

Xét về quy mô vốn điều lệ: Trong năm 2025, có 5 đơn vị tăng vốn điều lệ (DIG, NLG, HDG, HUT, DXG).

Xét về chỉ tiêu tổng tài sản: Trong 2025 so với năm 2024 có 4 đơn vị tăng giá trị tổng tài sản (HUT, DIG, HDG, DXG) trong đó:

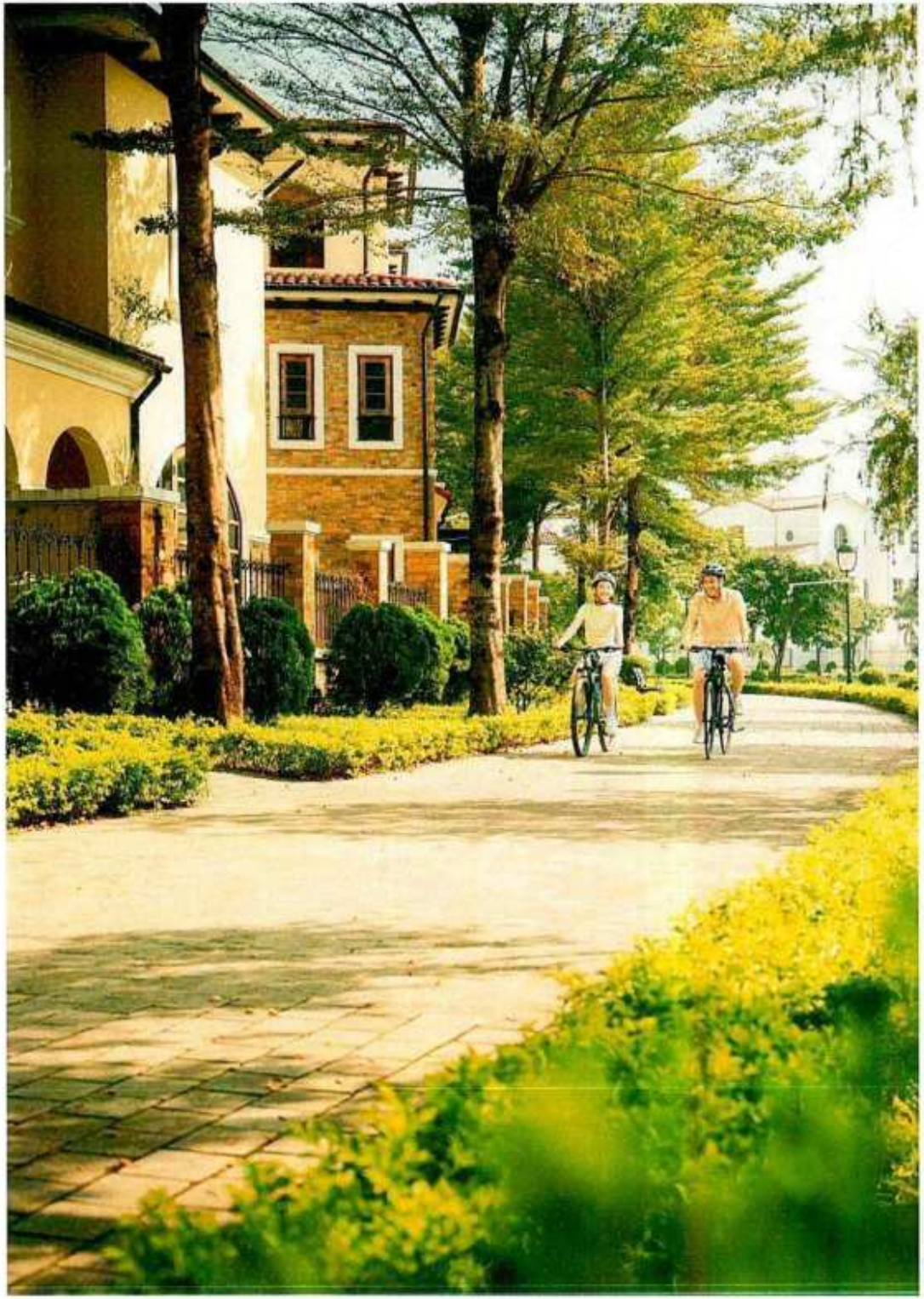
HUT tăng **23,244** tỷ đồng tương ứng tăng **80%**

DIG tăng **425** tỷ đồng tương ứng tăng **2%**

HDG tăng **837** tỷ đồng tương ứng tăng **6%**

DXG tăng **8,831** tỷ đồng tương ứng tăng **30%**

STT	Chỉ tiêu	SJ GROUP (SJS)		TCT CP đầu tư PTXD (DIG)		CTCP Đầu tư Nam Long (NLG)		CTCP TASCO (HUT)		CTCP Tập đoàn Hà Đô (HDG)		CTCP PTĐT Từ Liêm (NTL)		CTCP DV & XD Đất Xanh (DXG)	
		Năm 2024	Năm 2025	Năm 2024	Năm 2025	Năm 2024	Năm 2025	Năm 2024	Năm 2025	Năm 2024	Năm 2025	Năm 2024	Năm 2025	Năm 2024	Năm 2025
1	Vốn điều lệ	1.149	2.975	6.099	7.964	3.851	4.851	8.925	10.683	3.383	3.700	609	1.219	7.224	11.141
2	Tổng tài sản	7.844	7.880	18.535	18.960	30.308	28.565	29.183	52.231	13.935	14.686	1.665	1.884	29.136	38.015
3	Vốn chủ sở hữu	2.934	3.445	8.067	10.026	14.566	14.824	11.562	17.842	7.683	8.399	1.258	1.610	15.203	20.883
4	Doanh thu thuần	646	751	1.315	4.769	7.196	5.645	30.646	36.360	2.719	2.816	391	18	4.733	4.493
5	Lợi nhuận gộp	436	530,7	332	1.116	3.068	2.357	2.758	3.374	1.589	1.746	183	2	2.284	2.269
6	Lợi nhuận ròng	269	363	102	606	1.382	946	264	630	680	993	107	15	454	595
7	**EPS (đồng)**	810	1.220	167	761	3.589	1.953	151	590	2.617	2.685	1.746	9.982	359	359
8	Lợi nhuận gộp /DT	67%	71,0%	25,0%	23,0%	43,0%	42,0%	9,0%	9,0%	58,0%	62,0%	42,0%	9,0%	48,0%	51,0%
9	LN ròng /DT	42%	48,0%	8,0%	13,0%	19,0%	17,0%	0,9%	2,0%	32,0%	35,0%	27,0%	87,0%	10,0%	13,0%
10	Nợ / Tổng TS	62%	56,3%	57,0%	47,1%	52,0%	44,2%	60,0%	65,6%	45,0%	42,8%	25,0%	14,6%	48,0%	45,1%
11	Nợ / VCSH	162%	128,7%	130,0%	89,0%	108,0%	79,0%	152,0%	191,0%	81,0%	75,0%	34,0%	17,0%	92,0%	82,0%
12	ROE	9,35%	11,3%	1,3%	6,7%	9,8%	6,7%	2,5%	4,3%	11,8%	12,6%	8,5%	0,9%	3,1%	3,3%
13	ROA	3,51%	4,6%	0,6%	3,2%	4,7%	3,4%	1,0%	1,6%	6,2%	7,0%	6,0%	0,8%	1,6%	1,8%



NHỮNG CẢI TIẾN VỀ CƠ CẤU TỔ CHỨC VÀ VẬN HÀNH

Tối ưu hóa bộ máy

Tiến hành rà soát, tinh gọn bộ máy từ Công ty mẹ đến các đơn vị trực thuộc nhằm tối ưu chi phí vận hành; điều chỉnh chức năng các phòng ban phù hợp với định hướng kinh doanh giai đoạn mới.

Thúc đẩy kinh doanh

Xây dựng chiến lược marketing, nâng cấp hạ tầng số quảng bá dự án. Chủ động tìm kiếm và mở rộng liên kết với các đối tác có tiềm lực tài chính.

Đào tạo nhân lực

Thường xuyên tổ chức đào tạo nâng cao trình độ quản lý và chuyên môn nghiệp vụ cho cán bộ, đáp ứng kịp thời yêu cầu hoạt động sản xuất kinh doanh.

Phát triển Bền vững và Trách nhiệm Xã hội

Quản trị doanh nghiệp dựa trên nguyên tắc gắn kết chặt chẽ giữa mục tiêu tăng trưởng tài chính với trách nhiệm cộng đồng. Đảm bảo lợi ích hài hòa, dài hạn cho Cổ đông, Khách hàng và Địa phương.

Tuân thủ khắt khe các quy chuẩn bảo vệ môi trường trong thi công và vận hành. Trong năm 2025, SJ Group đã hoàn thành trồng mới hơn 9.200 cây xanh, hiện thực hóa cam kết phát triển các khu đô thị xanh bền vững.

Xây dựng môi trường làm việc chính trực, kỷ luật và minh bạch. Đảm bảo đời sống vật chất, tinh thần của người lao động ở mức cạnh tranh, tạo điểm tựa để giữ chân nhân sự cốt lõi.



KẾ HOẠCH PHÁT TRIỂN NĂM 2026 VÀ CÁC NĂM TIẾP THEO

Về công tác tài chính & đầu tư

Tài chính
Đặt mục tiêu tăng trưởng bình quân từ 15 ÷ 30%/năm. Tiếp tục tái cấu trúc các khoản vay trung và dài hạn phù hợp với tiến độ dự án để lành mạnh hóa năng lực tài chính.

Đầu tư
Tập trung hoàn thiện dứt điểm pháp lý dự án (đất đai, quy hoạch) để đủ điều kiện kinh doanh. Chủ động thoái vốn tại các dự án kém hiệu quả để thu hồi dòng tiền; đồng thời mở rộng liên doanh quốc tế để nâng cao năng lực cạnh tranh.

Về chiến lược thị trường & sản phẩm

Thị phần & Sản phẩm
Tập trung vào thị trường phía Bắc (Hà Nội và vùng vệ tinh). Xây dựng hệ sinh thái nhà ở toàn diện (biệt thự, nhà phố, chung cư) với chất lượng xây dựng vượt trội và tiện ích đồng bộ, đáp ứng sát nhu cầu ở thực của đa dạng phân khúc khách hàng.

Các chiến lược quản trị chức năng

Nhân sự & Thu nhập
Nâng cao năng suất lao động, phấn đấu mục tiêu thu nhập bình quân đạt 27 triệu VNĐ/người/tháng trong năm 2026.

Quản trị rủi ro
Hoàn thiện hệ thống kiểm soát rủi ro theo chuẩn mực quốc tế, gắn liền với mọi quyết định đầu tư kinh doanh để đảm bảo an toàn vốn.

Chuyển đổi số
Ứng dụng hệ thống hoạch định nguồn lực doanh nghiệp (ERP) vào vận hành, số hóa quy trình quản trị, đồng thời nâng cấp hạ tầng công nghệ thông tin và an ninh mạng để phục vụ định hướng phát triển Đô thị thông minh.

CHƯƠNG

03

Quản trị công ty

HOẠT ĐỘNG CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ NĂM 2025

CÔNG TÁC CHỈ ĐẠO VÀ BAN HÀNH QUYẾT ĐỊNH

Trong năm 2025, ngoài phiên họp ĐHĐCĐ thường niên, Hội đồng quản trị tổ chức 18 phiên họp để giải quyết công việc, theo đó tỷ lệ tham dự của các thành viên Hội đồng quản trị như sau:

STT	Thành viên HĐQT	Số buổi họp tham dự	Tỷ lệ tham dự	Lý do không tham dự
1	(Ông) Bùi Quang Bách	18/18	100%	
2	(Ông) Trần Như Trung	17/18	94,40%	Là TV HĐQT từ ngày 28/3/2025
3	(Bà) Đỗ Lê Minh	17/18	94,40%	Là TV HĐQT từ ngày 28/3/2025
4	(Ông) Phương Xuân Thụy	18/18	100%	
5	(Ông) Nguyễn Việt Cường	17/18	94,40%	Là TV HĐQT từ ngày 28/3/2025
6	(Ông) Đỗ Văn Bình	1/18	5,50%	Hết nhiệm kỳ
7	(Ông) Nguyễn Phú Cường	1/18	5,50%	Hết nhiệm kỳ
8	(Bà) Chu Thị Thu Hương	1/18	5,50%	Hết nhiệm kỳ

Trong năm 2025, HĐQT đã duy trì cơ chế làm việc linh hoạt, kết hợp giữa các phiên họp trực tiếp và lấy ý kiến biểu quyết bằng văn bản, đảm bảo tính kịp thời trong các quyết sách quản trị.
Kết quả: Ban hành 159 Nghị quyết và Quyết định, tuân thủ nghiêm ngặt các quy định pháp luật và Điều lệ Công ty. Các văn bản quản trị tập trung vào việc cụ thể hóa các mục tiêu chiến lược và tháo gỡ khó khăn trong vận hành thực tế.

ĐÁNH GIÁ CÔNG TÁC ĐIỀU HÀNH CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC (BAN TGĐ)

HĐQT ghi nhận và đánh giá cao nỗ lực của Ban TGĐ trong việc chèo lái hệ thống vượt qua các biến động thị trường. Trọng tâm đánh giá bao gồm:

Thực thi chiến lược	Bám sát định hướng của HĐQT và Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông (ĐHĐCĐ); đảm bảo tiến độ triển khai dự án và hoàn thành các chỉ tiêu kinh doanh trọng yếu. - Quản trị nhân sự: Tái cấu trúc bộ máy theo hướng tối ưu hóa năng lực, cải thiện môi trường làm việc để nâng cao hiệu suất lao động.
Tính tuân thủ	Chấp hành nghiêm chỉnh quy định pháp luật và các quy chế nội bộ; duy trì chế độ báo cáo minh bạch, kịp thời, giúp HĐQT giám sát sát sao các hoạt động của Tổ hợp.
Phạm vi giám sát trọng điểm trong năm	HĐQT đã thực hiện vai trò giám sát toàn diện đối với Ban TGĐ và bộ máy chuyên môn trên các lĩnh vực:
Tài chính & Nguồn vốn	Giám sát chặt chẽ việc cân đối thanh khoản, cơ cấu nợ và đảm phán nguồn vốn giải ngân cho các dự án trọng điểm.
Kinh doanh	Chỉ đạo triển khai kế hoạch bán hàng và các giải pháp gia tăng giá trị sản phẩm.
Trách nhiệm xã hội	Đảm bảo thực hiện đầy đủ chế độ cho người lao động theo quy định Nhà nước và Thỏa ước lao động tập thể.

VAI TRÒ CỦA THÀNH VIÊN HĐQT ĐỘC LẬP

Thành viên độc lập đã phát huy tối đa vai trò phản biện khách quan, đóng góp ý kiến chiến lược vào các quyết sách quản trị, đảm bảo tính tuân thủ và tối ưu hóa lợi ích cao nhất cho Công ty cũng như Cổ đông.

ĐỊNH HƯỚNG HOẠT ĐỘNG NĂM 2026

Trên cơ sở kế hoạch sản xuất kinh doanh đã đề ra, HĐQT tập trung vào các định hướng chiến lược sau:	- Chỉ đạo Ban điều hành triển khai quyết liệt các giải pháp để đạt và vượt các chỉ tiêu kinh tế tại Nghị quyết ĐHĐCĐ thường niên 2026. - Thực hiện đầy đủ quyền hạn và trách nhiệm của HĐQT đối với Công ty đại chúng theo chuẩn mực quản trị hiện đại.

BÁO CÁO THƯỜNG NIÊN 2025 CÔNG TY CỔ PHẦN SJ GROUP

THÀNH VIÊN VÀ CƠ CẤU CỦA BAN KIỂM SOÁT

Hoạt động của Ban kiểm soát trong năm 2025

- Ban Kiểm soát (BKS) tuân thủ nghiêm ngặt Điều lệ, tham dự đầy đủ các cuộc họp HĐQT và tập trung giám sát:

- Tiến độ thực hiện kế hoạch SXKD và các Nghị quyết của ĐHĐCĐ, HĐQT.

-
Hiệu quả quản lý dòng tiền, huy động vốn và tiến trình tái cấu trúc Công ty.

- Thẩm định Báo cáo tài chính (BCTC) và Báo cáo kiểm toán của Ernst & Young Việt Nam (EY)

Kết quả giám sát Quản lý và Điều hành

- HĐQT & Ban TGĐ: HĐQT chỉ đạo sát sao, phê duyệt các dự án và hợp đồng lớn đúng thẩm quyền, khách quan. Ban TGĐ điều hành quyết liệt, ghi nhận hiệu quả nổi bật trong công tác tinh gọn và tái cấu trúc bộ máy toàn Tổ hợp.

- Sự phối hợp: Cơ chế trao đổi thông tin giữa HĐQT, Ban TGĐ và BKS duy trì minh bạch, thông suốt. Các kiến nghị của BKS luôn được tiếp thu và xử lý kịp thời.

Thẩm định Báo cáo Tài chính năm 2025

- BCTC 2025 được lập nhất quán, tuân thủ chặt chẽ Chuẩn mực kế toán Việt Nam và nhận được ý kiến chấp nhận toàn phần (không ngoại trừ) từ EY.

- BKS thống nhất đánh giá BCTC 2025 của SJ Group đã phản ánh trung thực và hợp lý trên mọi khía cạnh trọng yếu về tình hình tài chính, kết quả kinh doanh và lưu chuyển tiền tệ.

TT	Thành viên BKS	Chức vụ	Ngày bắt đầu là thành viên BKS	Số buổi họp BKS tham dự	Tỷ lệ tham dự họp	Lý do không tham dự họp
1	Lê Thị Thủy	Trưởng BKS	16/06/2022	4/4	100%	
2	Trần Thị Thanh Huyền	TV BKS	16/06/2022	4/4	100%	
3	Nguyễn Thu Hiền	TV BKS	28/03/2025	4/4	100%	



NHÂN TỐ RỦI RO TRONG MÔI TRƯỜNG NỘI TẠI SJ GROUP

RỦI RO TỪ THỊ TRƯỜNG CHUNG

Rủi ro Biến động bất lợi từ kinh tế vĩ mô (lạm phát, lãi suất) làm suy giảm sức cầu bất động sản

Giải pháp Tái cấu trúc danh mục sản phẩm bám sát nhu cầu thực; linh hoạt chính sách bán hàng; tập trung nâng cấp cảnh quan, tiện ích để gia tăng giá trị dự án; chủ động phương án hợp tác hoặc chuyển nhượng dự án khi cần thiết.

RỦI RO VỀ GIÁ VÀ CHI PHÍ

Rủi ro Áp lực cạnh tranh khi nguồn cung vượt cầu và biến động tăng của chi phí đầu vào (đền bù, thuế đất, lãi vay, trượt giá vật tư...).

Giải pháp Định lượng mức độ tác động của chi phí đầu vào; phân tích điểm hòa vốn để xây dựng chiến lược giá linh hoạt (chuẩn bị sẵn các kịch bản dự phòng, bao gồm phương án bán hạ giá để thu hồi vốn khi cần).

RỦI RO TÀI CHÍNH

Rủi ro Đặc thù ngành cần vốn lớn, việc phụ thuộc vào đòn bẩy tài chính tạo ra áp lực thanh toán nợ gốc và lãi vay trong bối cảnh thị trường trầm lắng.

Giải pháp Rà soát và lập phương án dòng tiền trả nợ chi tiết; đa dạng hóa kênh phân phối (bán lẻ và nhà đầu tư thứ phát trong/ngoài nước) để đẩy nhanh tốc độ bán hàng, thu hồi vốn.



RỦI RO NHÂN SỰ

Rủi ro Biến động tỷ lệ nghỉ việc; năng lực thực thi của đội ngũ; các bất cập trong cơ chế đánh giá, đãi ngộ và văn hóa tổ chức.

Giải pháp Tái cấu trúc, tinh gọn bộ máy; hoàn thiện quy trình đánh giá và chính sách đãi ngộ; đẩy mạnh công tác đào tạo; xây dựng văn hóa doanh nghiệp hướng tới thị trường và nâng cao trải nghiệm nhân viên.

NHÂN TỐ RỦI RO TỪ MÔI TRƯỜNG BÊN NGOÀI

Rủi ro Sự thay đổi của các chính sách quản lý nhà nước (pháp lý, tín dụng) và các cú sốc kinh tế vĩ mô tác động trực tiếp, tức thời đến thị trường bất động sản.

Giải pháp
- Chủ động cơ cấu lại các khoản nợ và đẩy mạnh thanh lý hàng tồn kho.
- Đa dạng hóa các kênh huy động vốn.
- Tái cấu trúc hệ thống quản trị: Hoàn thiện sổ tay và quy trình quản trị rủi ro trên mọi lĩnh vực.
- Tăng cường đào tạo, đẩy mạnh công tác kiểm tra, kiểm toán nội bộ từ Công ty mẹ đến các Công ty con/Công ty liên kết nhằm thiết lập chốt chặn an toàn từ sớm.



THÔNG TIN DÀNH CHO CỔ ĐÔNG

CỔ PHẦN

Nội dung	Số lượng
Tổng số cổ phiếu phát hành	297.474.828 cổ phần
Cổ phiếu quỹ	0 cổ phần
Cổ phiếu đang lưu hành	297.474.828 cổ phần
Trong đó:	
- Cổ phiếu phổ thông	297.474.828 cổ phần
- Cổ phiếu hạn chế chuyển nhượng	0 cổ phần

► Cơ cấu cổ đông nắm giữ tại ngày chốt danh sách cổ đông ngày 23/03/2026:

Công ty Cổ phần TMDV Đầu tư An Phát **23%** Cổ đông khác **77%**

► Cơ cấu phân loại cổ đông theo hình thức sở hữu tại ngày chốt danh sách cổ đông ngày 23/03/2026:

Loại hình	Tổng số cổ phần	Số lượng cổ đông	Tỷ lệ
Trong nước	***295.754.903***	***1.968***	***99,42%***
Cá nhân	211.626.304	1.948	71,14%
Tổ chức	84.128.599	20	28,28%
Nước ngoài	***1.719.925***	***488***	***0,58%***
Cá nhân	1.252.253	468	0,42%
Tổ chức	467.672	20	0,16%
Tổng cộng	***297.474.828***	***2.456***	***100%***

► Cơ cấu cổ đông theo tỷ lệ sở hữu của cổ đông lớn, cổ đông nhỏ tại ngày chốt danh sách cổ đông ngày 23/03/2026:

Cổ đông	Tổng số cổ phần	SL cổ đông	Tỷ lệ %
Cổ đông nắm giữ dưới 1%	33.645.523	2.269	11,38%
Cổ đông nắm giữ từ 1% đến 5%/	195.178.243	30	65,62%
Cổ đông nắm giữ từ 5% trở lên/	68.451.062	1	23%
Tổng cộng/Total	***297.474.828***	***2.260***	***100%***



THÔNG TIN DÀNH CHO CỔ ĐÔNG

SỞ HỮU CỦA CỔ ĐÔNG NỘI BỘ

Trong năm 2025, SJ GROUP chấp hành nghiêm túc thực hiện việc công bố thông tin kịp thời, đầy đủ, đúng thời hạn, tình hình tài chính minh bạch, đảm bảo quyền và lợi ích hợp pháp của cổ đông.

SJ GROUP luôn đặc biệt quan tâm đến hoạt động quan hệ cổ đông, thực tế hoạt động này đã củng cố mối quan hệ vững chắc, tạo dựng niềm tin lâu dài giữa SJ GROUP và nhà đầu tư, điều này góp phần không nhỏ vào sự phát triển lớn mạnh của SJ GROUP trong thời gian qua. Hoạt động quan hệ cổ đông tại SJ GROUP được định hướng và triển khai trên cơ sở nguyên tắc căn bản và quan trọng nhất: Đó là thực hiện đầy đủ quyền và lợi ích hợp pháp của các cổ đông cũng như đảm bảo đối xử bình đẳng với cổ đông. Trên nền tảng nguyên tắc cốt lõi này, SJ GROUP đảm bảo tất cả các cổ đông của Công ty, bao gồm cổ đông trong nước và cổ đông nước ngoài, cổ đông cá nhân và cổ đông tổ chức, cổ đông lớn và cổ đông nhỏ, cổ đông giữ chức vụ quản lý điều hành trong Công ty và cổ đông không điều hành, phải được đối xử bình đẳng và công bằng, quyền của cổ đông được quy định cụ thể tại Điều lệ Công ty cũng như Luật Doanh nghiệp.

TT	Họ và tên/Full name	Chức vụ/ Position	Số cổ phần	Tỷ lệ (%) nắm giữ
	HĐQT/BOD			
1	Bùi Quang Bách	Chủ tịch HĐQT	0	0%
2	Trần Như Trung	TV. HĐQT kiêm Tổng giám đốc	0	0%
3	Đỗ Lê Minh	TV. HĐQT độc lập	0	0%
4	Phương Xuân Thuỵ	TV. HĐQT độc lập	0	0%
5	Nguyễn Việt Cường	TV. HĐQT/Member of BOD	0	0%
	Ban Kiểm soát/BS			
1	Lê Thị Thủy	Trưởng BKS	0	0%
2	Trần Thị Thanh Huyền	TV. BKS	0	0%
3	Nguyễn Thu Hiền	TV. BKS/Member of BS	0	0%
	Ban TGĐ và KTT			
1	Nguyễn Trần Dũng	Phó TGĐ	0	0%
2	Trần Oanh	Phó TGĐ	0	0%
3	Nguyễn Công Chính	Phó TGĐ	134	0,00005%
4	Nguyễn Hải Ninh	Giám đốc Tài chính	0	0%
5	Trần Việt Dũng	Kế toán trưởng	1.821	0,0006%



► Các nội dung quan trọng được ĐHĐCĐ thường niên 2025 SJ GROUP thông qua:

	ĐHĐCĐ năm 2025 SJ GROUP đã biểu quyết thông qua
Hoạt động kinh doanh	- Thông qua kết quả SXKD năm 2024 - Thông qua kế hoạch SXKD năm 2025 - Thông qua BCTC năm 2024 đã được kiểm toán
Các báo cáo	- Thông qua Báo cáo hoạt động của Hội đồng quản trị; - Thông qua Báo cáo hoạt động Ban kiểm soát.
Phân phối lợi nhuận	Thông qua phương án phân phối lợi nhuận, chia cổ tức, trích lập sử dụng các quỹ năm 2024;
Quyết toán thù lao	Thông qua quyết toán thù lao của Hội đồng quản trị, Ban kiểm soát năm 2024; Phương án trả thù lao Hội đồng quản trị, Ban kiểm soát năm 2025.
Lựa chọn đơn vị kiểm toán	Thông qua danh sách công ty kiểm toán độc lập để kiểm toán báo cáo tài chính năm 2025;
Tăng vốn điều lệ	Tăng vốn điều lệ từ 1.148 tỷ đồng lên 2.074 tỷ đồng
Các nội dung khác	- Thông qua Sửa đổi, bổ sung Điều lệ Công ty - Thông qua Sửa đổi, bổ sung Quy chế hoạt động của Hội đồng quản trị - Thông qua Sửa đổi, bổ sung Quy chế hoạt động của Ban kiểm soát

► Lịch CBTT định kỳ trong năm 2025:

Ngày công bố	Nội dung
24/01/2025	Báo cáo tình hình quản trị Công ty năm 2024
29/01/2025	Báo cáo tài chính Quý 4 năm 2024
11/03/2025	Báo cáo tài chính năm 2024 đã kiểm toán
28/03/2025	Báo cáo thường niên năm 2024
28/04/2025	Báo cáo tài chính Quý 1 năm 2025
22/07/2025	Báo cáo tình hình quản trị công ty 6 tháng đầu năm 2025
30/07/2025	Báo cáo tài chính Quý 2 năm 2025
28/08/2025	Báo cáo tài chính bán niên 2025 (đã soát xét)
23/10/2025	Báo cáo tài chính Quý 3 năm 2025

THÔNG TIN DÀNH CHO CỔ ĐÔNG

► Lịch CBTT khác trong năm 2025:

Ngày	Nội dung
17/02/2025	CBTT ngày đăng ký cuối cùng chốt danh sách cổ đông để tổ chức Đại hội đồng cổ đông thường niên 2025
6/3/2025	CBTT về việc thông báo mời họp ĐHĐCĐ thường niên 2025
29/03/2025	CBTT về Nghị quyết và Biên bản ĐHĐCĐ thường niên 2025
29/03/2025	CBTT về việc thay đổi nhân sự theo Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2025.
4/4/2025	CBTT về việc thay đổi nhân sự (bổ nhiệm Tổng giám đốc).
12/5/2025	CBTT về việc bán cổ phiếu quỹ
16/05/2025	CBTT về việc thay đổi giấy phép đăng ký kinh doanh lần thứ 14
10/7/2025	CBTT về việc ký hợp đồng kiểm toán BCTC năm 2025
11/7/2025	CBTT về việc hoàn thành bán cổ phiếu quỹ.
18/07/2025	CBTT về việc phát hành cổ phiếu để trả cổ tức và phát hành cổ phiếu để tăng vốn cổ phần từ nguồn vốn chủ sở hữu.
27/08/2025	CBTT về việc niêm yết cổ phiếu.
3/10/2025	CBTT về việc thay đổi giấy phép đăng ký kinh doanh lần thứ 15
15/12/2025	CBTT về thay đổi nhân sự trưởng ban kiểm soát nội bộ.

Định hướng hoạt động quan hệ cổ đông

Minh bạch tài chính giữ niềm tin với cổ đông

Minh bạch tài chính là nguyên tắc căn bản và cốt lõi trong quan hệ cổ đông của SJ GROUP nhiều năm qua và sẽ tiếp tục được phát huy trong năm 2026.

Tình hình thay đổi vốn đầu tư của chủ sở hữu

Không có phát sinh

Giao dịch cổ phiếu quỹ

Công ty đã hoàn thành bán toàn bộ số lượng cổ phiếu quỹ : 958.080 cổ phiếu, trong năm 2025

Các chứng khoán khác

Không có phát sinh



THU NHẬP CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ, BAN KIỂM SOÁT, BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Hợp đồng giao dịch với cổ đông nội bộ

Trong năm 2025, SJ Group tiếp tục thực hiện hợp đồng liên doanh với Công ty Cổ phần SUDICO Hòa Bình để triển khai dự án đầu tư Khu dân cư Thịnh Lang, Thành phố Hòa Bình, Tỉnh Hòa Bình. Đồng thời, SJ Group cũng sẽ tiếp tục thực hiện các hợp đồng đã ký kết với Công ty TNHH MTV SJ Tiến Xuân và Công ty Cổ phần SJ Dịch vụ

TT	Họ và tên	Chức vụ	Thu nhập
1	Bùi Quang Bách	Chủ tịch HĐQT	121.000.000
2	Đỗ Văn Bình	PCT HĐQT	194.113.651
3	Phương Xuân Thụy	TV. HĐQT độc lập	97.000.000
4	Trần Như Trung	TV. HĐQT kiêm Tổng giám đốc	1.903.393.508
5	Đỗ Lê Minh	TV. HĐQT độc lập	
6	Nguyễn Việt Cường	TV. HĐQT	96.000.000
7	Chu Thị Thu Hương	TV. HĐQT	23.148.936
8	Nguyễn Phú Cường	TV. HĐQT	145.725.306
9	Lê Thị Thúy	Trưởng BKS	97.000.000
10	Trần Thị Thanh Huyền	TV. BKS	61.000.000
11	Nguyễn Ngọc Thăng	TV. BKS	30.000.000
12	Nguyễn Thu Hiền	TV. BKS	31.000.000
13	Các thành viên ban Tổng giám đốc khác		3.303.144.904
	Tổng cộng		**6.102.526.303**



CHƯƠNG

04

Báo cáo tài chính

Ý kiến kiểm toán: Báo cáo tài chính hợp nhất đã phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu, tình hình tài chính hợp nhất của Công ty và các Công ty con tại ngày 31 tháng 12 năm 2025, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất cho năm tài chính kết thúc cùng ngày, phù hợp với các Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính hợp nhất.

Báo cáo tài chính được kiểm toán: Báo cáo tài chính hợp nhất và Báo cáo tài chính riêng năm 2025 đã được kiểm toán bao gồm:

- Bảng cân đối kế toán
- Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh
- Báo cáo lưu chuyển tiền tệ
- Bản thuyết minh Báo cáo tài chính

Địa chỉ Website công bố, cung cấp Báo cáo tài chính của Công ty mẹ và Báo cáo tài chính hợp nhất năm 2025 của SJ GROUP đã kiểm toán được đăng tải trên website: www.sjgroups.com.vn

SJ GROUP

KIẾN TẠO NGÔI NHÀ VIỆT

Công ty Cổ phần SJ Group

Báo cáo tài chính hợp nhất

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



Shape the future
with confidence

Công ty Cổ phần SJ Group

Báo cáo tài chính hợp nhất

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



MỤC LỤC

	Trang
Thông tin chung	1 - 2
Báo cáo của Ban Tổng Giám đốc	3
Báo cáo kiểm toán độc lập	4 - 5
Bảng cân đối kế toán hợp nhất	6 - 8
Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất	9 - 10
Báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất	11 - 12
Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất	13 - 60

Công ty Cổ phần SJ Group

THÔNG TIN CHUNG

CÔNG TY

Công ty Cổ phần SJ Group ("Công ty"), là một công ty cổ phần được thành lập theo Luật Doanh nghiệp của Việt Nam theo Giấy Chứng nhận Đăng ký Doanh nghiệp số 0103002731 do Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Hà Nội cấp ngày 8 tháng 8 năm 2003. Công ty sau đó cũng nhận được các Giấy Chứng nhận Đăng ký Doanh nghiệp sửa đổi với lần sửa đổi gần nhất là lần thứ 15 ngày 25 tháng 9 năm 2025.

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

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

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

HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

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

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

BAN KIỂM SOÁT

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

Bà Lê Thị 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 năm và vào ngày lập báo cáo này như sau:

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

BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

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

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

NGƯỜI ĐẠI DIỆN THEO PHÁP LUẬT

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

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

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

KIỂM TOÁN VIÊN

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

Công ty Cổ phần SJ Group

BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Ban Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần SJ Group ("Công ty"), trình bày báo cáo này và báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty và các công ty con cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025.

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

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

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

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

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

CÔNG BỐ CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Theo ý kiến của Ban Tổng Giám đốc, báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính hợp nhất của Công ty và các công ty con vào ngày 31 tháng 12 năm 2025, kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất cho năm tài chính kết thúc cùng ngày, phù hợp với các Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất.

Thay mặt Ban Tổng Giám đốc:

M.S.D.N: 0101397481 - C.T.C.P. CÔNG TY CỔ PHẦN SJ GROUP THÀNH PHỐ HÀ NỘI

Nguyễn Hải Ninh
Giám đốc Tài chính

Hà Nội, Việt Nam

Ngày 20 tháng 3 năm 2026

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

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

Shape the future
with confidence

Số tham chiếu: 11448693/68653713 - HN

BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP

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

Chúng tôi đã kiểm toán báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo của Công ty Cổ phần SJ Group ("Công ty") và các công ty con được lập ngày 20 tháng 3 năm 2026 và được trình bày từ trang 6 đến trang 60, bao gồm bảng cân đối kế toán hợp nhất vào ngày 31 tháng 12 năm 2025, báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất cho năm tài chính kết thúc cùng ngày và các thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo.

Trách nhiệm của Ban Tổng Giám đốc Công ty

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

Trách nhiệm của Kiểm toán viên

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

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

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

A member firm of Ernst & Young Global Limited

Shape the future
with confidence

Ý kiến của Kiểm toán viên

Theo ý kiến của chúng tôi, báo cáo tài chính hợp nhất đã phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu, tình hình tài chính hợp nhất của Công ty tại ngày 31 tháng 12 năm 2025, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất cho năm tài chính kết thúc cùng ngày, phù hợp với các Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất.

Công ty Trách nhiệm Hữu hạn Ernst & Young Việt Nam

Phùng Mạnh Phú Phó Tổng Giám đốc Số Giấy CNĐKHN kiểm toán: 2598-2023-004-1	Nguyễn Văn Huy Kiểm toán viên Số Giấy CNĐKHN kiểm toán: 5592-2025-004-1

Hà Nội, Việt Nam

Ngày 26 tháng 3 năm 2026

A member firm of Ernst & Young Global Limited

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

Đơn vị tính: VND

Mã số	*TÀI SẢN*	*Thuyết minh*	*Số cuối năm*	*Số đầu năm*
100	**A. TÀI SẢN NGẮN HẠN**		**4.916.016.146.912**	**5.038.895.124.317**
110	***I. Tiền và các khoản tương đương tiền***	***4***	***153.004.638.105***	***172.907.922.346***
111	1. Tiền		142.212.112.328	155.271.833.314
112	2. Các khoản tương đương tiền		10.792.525.777	17.636.089.032
120	***II. Đầu tư tài chính ngắn hạn***		***43.073.929.193***	***18.324.664.452***
121	1. Chứng khoán kinh doanh	5.1	17.817.000.000	17.817.000.000
122	2. Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh	5.1	(11.423.510.000)	(10.988.400.000)
123	3. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	5.2	36.680.439.193	11.496.064.452
130	***III. Các khoản phải thu ngắn hạn***		***446.418.857.128***	***623.255.756.061***
131	1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	6.1	211.088.313.470	213.928.461.543
132	2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	6.2	136.407.375.220	43.782.834.765
135	3. Phải thu về cho vay ngắn hạn		-	6.000.000.000
136	4. Phải thu ngắn hạn khác	7	246.817.173.111	496.312.882.764
137	5. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	8	(147.894.004.673)	(136.768.423.011)
140	***IV. Hàng tồn kho***	***9***	***4.241.946.683.698***	***4.201.847.486.703***
141	1. Hàng tồn kho		4.246.637.555.374	4.206.538.358.379
149	2. Dự phòng giảm giá hàng tồn kho		(4.690.871.676)	(4.690.871.676)
150	***V. Tài sản ngắn hạn khác***		***31.572.038.788***	***22.559.294.755***
151	1. Chi phí trả trước ngắn hạn	10	28.886.751.563	18.859.184.270
152	2. Thuế GTGT được khấu trừ	17	1.766.891.373	2.781.414.661
153	3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước		918.395.852	918.695.824

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

Đơn vị tính: VND

Mã số	*TÀI SẢN*	*Thuyết minh*	*Số cuối năm*	*Số đầu năm*
200	**B. TÀI SẢN DÀI HẠN**		**2.963.993.855.386**	**2.805.367.424.813**
210	***I. Các khoản phải thu dài hạn***		***212.936.269.542***	***117.053.467.975***
212	1. Trả trước cho người bán dài hạn	6.2	49.982.867.975	49.982.867.975
216	2. Phải thu dài hạn khác	7	162.953.401.567	67.070.600.000
220	***II. Tài sản cố định***		***214.329.600.985***	***220.499.841.314***
221	1. Tài sản cố định hữu hình	11	213.603.890.419	219.754.546.616
222	Nguyên giá		328.758.662.060	326.912.110.150
223	Giá trị khấu hao lũy kế		(115.154.771.641)	(107.157.563.534)
227	2. Tài sản cố định vô hình		725.710.566	745.294.698
228	Nguyên giá		999.212.051	999.212.051
229	Giá trị hao mòn lũy kế		(273.501.485)	(253.917.353)
230	***III. Bất động sản đầu tư***	***12***	***3.797.996.882***	***4.431.310.670***
231	1. Nguyên giá		15.832.845.014	15.832.845.014
232	2. Giá trị khấu hao lũy kế		(12.034.848.132)	(11.401.534.344)
240	***IV. Tài sản dở dang dài hạn***	***14***	***2.454.544.937.010***	***2.383.769.630.914***
241	1. Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang dài hạn	14.1	2.440.785.393.220	2.370.682.770.951
242	2. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	14.2	13.759.543.790	13.086.859.963
250	***V. Đầu tư tài chính dài hạn***	***15***	***41.931.268.026***	***42.598.642.330***
253	1. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác		58.243.068.750	58.243.068.750
254	2. Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn		(16.311.800.724)	(15.644.426.420)
260	***VI. Tài sản dài hạn khác***		***36.453.782.941***	***37.014.531.610***
261	1. Chi phí trả trước dài hạn	10	11.539.272.400	13.188.330.744
262	2. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	29.3	24.914.510.541	23.826.200.866
270	**TỔNG CỘNG TÀI SẢN**		**7.880.010.002.298**	**7.844.262.549.130**

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

Đơn vị tính: VND

Mã số	*NGUỒN VỐN*	*Thuyết minh*	*Số cuối năm*	*Số đầu năm*
300	**C. NỢ PHẢI TRẢ**		**4.434.659.289.265**	**4.850.384.833.056**
310	***I. Nợ ngắn hạn***		***2.181.139.358.889***	***2.257.149.727.818***
311	1. Phải trả người bán ngắn hạn	16.1	91.686.333.371	113.384.793.963
312	2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	16.2	681.101.864.139	655.544.874.240
313	3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	17	117.892.685.242	186.036.837.668
314	4. Phải trả người lao động		17.999.260.531	14.509.278.596
315	5. Chi phí phải trả ngắn hạn	18	422.601.890.034	659.810.021.510
318	6. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn		800.899.998	675.259.724
319	7. Phải trả ngắn hạn khác	19	420.754.330.980	336.932.307.523
320	8. Vay ngắn hạn	20	335.880.000.000	197.380.000.000
322	9. Quỹ khen thưởng, phúc lợi	21	92.422.094.594	92.876.354.594
330	***II. Nợ dài hạn***		***2.253.519.930.376***	***2.593.235.105.238***
332	1. Người mua trả tiền trước dài hạn	16.2	193.208.327.754	193.208.327.754
333	2. Chi phí phải trả dài hạn	18	3.452.162.560	3.205.579.520
337	3. Phải trả dài hạn khác	19	1.328.075.507.261	1.986.815.822.463
338	4. Vay dài hạn	20	728.462.018.689	408.046.870.000
342	5. Dự phòng phải trả dài hạn		321.914.112	1.958.505.501
400	**D. VỐN CHỦ SỞ HỮU**		**3.445.350.713.033**	**2.993.877.716.074**
410	***I. Vốn chủ sở hữu***	***22***	***3.445.350.713.033***	***2.993.877.716.074***
411	1. Vốn cổ phần đã phát hành		2.974.748.280.000	1.148.555.400.000
411a	*- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết*		*2.974.748.280.000*	*1.148.555.400.000*
412	2. Thặng dư vốn cổ phần		29.654.860.000	219.017.196.787
414	3. Vốn khác của chủ sở hữu		48.750.000.000	48.750.000.000
415	4. Cổ phiếu quỹ		-	(61.161.904.650)
418	5. Quỹ đầu tư phát triển		4.431.939.342	749.270.472.555
420	6. Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu		7.523.041.519	7.523.041.519
421	7. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối		365.392.059.263	866.237.448.209
421a	*- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối đến cuối năm trước*		*3.890.088.209*	*597.729.396.647*
421b	*- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối năm nay*		*361.501.971.054*	*268.508.051.562*
429	8. Lợi ích cổ đông không kiểm soát	23	14.850.532.909	15.686.061.654
440	**TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN**		**7.880.010.002.298**	**7.844.262.549.130**

Hà Nội, Việt Nam

Ngày 20 tháng 3 năm 2026

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

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

Đơn vị tính: VND

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

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

Đơn vị tính: VND

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

Hà Nội, Việt Nam

Ngày 20 tháng 3 năm 2026

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

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

Đơn vị tính: VND

Mã số	*CHỈ TIÊU*	*Thuyết minh*	*Năm nay*	*Năm trước*
	I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH			
01	**Lợi nhuận trước thuế**		**453.274.320.276**	**355.629.857.009**
	Điều chỉnh cho các khoản:			
02	Khấu hao và hao mòn tài sản cố định và bất động sản đầu tư		7.832.990.720	7.721.860.397
03	Các khoản dự phòng		12.228.065.966	26.229.847.569
05	Lãi từ hoạt động đầu tư		(2.478.193.233)	(5.508.471.528)
06	Chi phí lãi vay		-	598.356.165
08	**Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động**		**470.857.183.729**	**384.671.449.612**
09	Tăng các khoản phải thu		(31.958.234.211)	(197.212.847.471)
10	Tăng hàng tồn kho		(109.349.372.139)	(108.568.406.050)
11	Tăng các khoản phải trả		40.021.613.790	877.553.098.507
12	Tăng chi phí trả trước		(8.378.508.949)	(689.426.412)
14	Tiền lãi vay đã trả		(335.419.836.673)	(675.502.279.160)
15	Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	17	(99.418.623.873)	(80.820.780.479)
17	Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh		(597.154.032)	(922.470.632)
20	**Lưu chuyển tiền thuần (sử dụng vào)/từ hoạt động kinh doanh**		**(74.242.932.358)**	**198.508.337.915**
	II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ			
21	Tiền chi để mua sắm, xây dựng tài sản cố định (TSCĐ) và các tài sản dài hạn khác		(2.554.567.555)	(1.541.824.699)
22	Tiền thu do thanh lý, nhượng bán TSCĐ và các tài sản dài hạn khác		-	432.454.546
23	Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác		(34.500.000.000)	(14.695.796.256)
24	Tiền thu hồi cho vay		16.000.000.000	23.541.673.809
25	Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác		(2.300.000.000)	(36.112.300.000)
26	Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác		96.117.198.433	10.500.000.000
27	Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia		2.542.234.484	3.501.954.519
30	**Lưu chuyển tiền thuần từ/(sử dụng vào) hoạt động đầu tư**		**75.304.865.362**	**(14.373.838.081)**

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

Đơn vị tính: VND

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

Hà Nội, Việt Nam

Ngày 20 tháng 3 năm 2026

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

1. THÔNG TIN VỀ CÔNG TY

Công ty Cổ phần SJ Group ("Công ty"), là một công ty cổ phần được thành lập theo Luật Doanh nghiệp của Việt Nam theo Giấy Chứng nhận Đăng ký Doanh nghiệp số 0103002731 do Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Hà Nội cấp vào ngày 8 tháng 8 năm 2003. Công ty sau đó cũng nhận được các Giấy Chứng nhận Đăng ký Doanh nghiệp sửa đổi với lần gần nhất là lần thứ 15 cấp ngày 25 tháng 9 năm 2025.

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

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

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

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

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

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

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

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

1. THÔNG TIN VỀ CÔNG TY (tiếp theo)

Cơ cấu tổ chức

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

Tên	*Địa chỉ*
Chi nhánh An Khánh - Công ty Cổ phần SJ Group	Khu đô thị mới Nam An Khánh, Xã An Khánh, Thành phố Hà Nội
Chi nhánh Quảng Ninh - Công ty Cổ phần SJ Group	Tổ 1 khu 2, Phường Hạ Long, Tỉnh Quảng Ninh
Chi nhánh Đà Nẵng - Công ty Cổ phần SJ Group	Tầng 12, Tòa nhà Ngân hàng Phát triển Việt Nam khu vực Quảng Nam – Đà Nẵng, 74 Quang Trung, Phường Hải Châu, Thành phố Đà Nẵng
Sàn giao dịch bất động sản SJ Group - Chi nhánh Công ty Cổ phần SJ Group	Tòa nhà Sudico, Đường Mễ Trì, Phường Từ Liêm, Thành phố Hà Nội
Ban quản lý dự án Văn La thuộc Công ty Cổ phần SJ Group	Lô TT2-13, dự án khu nhà ở Văn La, Phường Kiến Hưng, Thành phố Hà Nội

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

STT	*Tên công ty*	*Tỷ lệ biểu quyết (%)*	*Tỷ lệ lợi ích (%)*	*Trụ sở chính*	*Hoạt động chính*
1	Công ty TNHH Một thành viên SJ Tiến Xuân	100%	100%	Khu đất Dịch Vụ 1-2, ngõ 323, đường Trần Hưng Đạo, phường Hòa Bình, tỉnh Phú Thọ, Việt Nam	Kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, chủ sử dụng hoặc đi thuê; đầu tư xây dựng kinh doanh nhà ở, đô thị.
2	Công ty TNHH Sudico Thăng Long	99,97%	99,97%	Khu Đô thị mới Nam An Khánh, xã An Khánh, thành phố Hà Nội, Việt Nam	Tư vấn quản lý; tư vấn đầu tư; kinh doanh bất động sản; tư vấn, quản lý bất động sản và các hoạt động khác.
3	Công ty Cổ phần SJ Dịch vụ	51%	51%	Tầng M3, tòa nhà CT1, khu đô thị Mỹ Đình, phường Từ Liêm, thành phố Hà Nội, Việt Nam	Kinh doanh các dịch vụ bất động sản; Kinh doanh khai thác các dịch vụ về nhà ở, khu đô thị và khu công nghiệp.

1. THÔNG TIN VỀ CÔNG TY (tiếp theo)

Cơ cấu tổ chức (tiếp theo)

STT	*Tên công ty*	*Tỷ lệ biểu quyết (%)*	*Tỷ lệ lợi ích (%)*	*Trụ sở chính*	*Hoạt động chính*
4	Công ty Cổ phần Sudico Miền Trung (*)	100%	100%	Tầng 2, tòa nhà 12 Hồ Xuân Hương, phường Mỹ An, thành phố Đà Nẵng, Việt Nam	Tư vấn đầu tư, lập, thẩm định và thực hiện các dự án đầu tư xây dựng; kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, chủ sử dụng hoặc đi thuê.
5	Công ty Cổ phần Sudico Hòa Bình	98,4%	98,4%	Khu đất Dịch Vụ 1-2, ngõ 323, đường Trần Hưng Đạo, phường Hòa Bình, tỉnh Phú Thọ, Việt Nam	Kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, chủ sử dụng hoặc đi thuê; đầu tư xây dựng kinh doanh nhà ở, đô thị.
6	Công ty Cổ phần Vật liệu Xây dựng và Đầu tư Phát triển Sudico	71%	71%	Tòa nhà CT1, khối 25 tầng, khu đô thị Mỹ Đình – Mễ Trì, phường Từ Liêm, thành phố Hà Nội, Việt Nam	Sản xuất vật liệu xây dựng từ gạch, cát, xi măng, thạch cao; bán buôn, bán lẻ gạch bê tông khí chưng áp, vật liệu xây dựng, thiết bị nội thất; bán buôn máy, thiết bị và phụ tùng máy.
7	Công ty Cổ phần Tư vấn Sudico	57,84%	57,84%	Tầng 1, đơn nguyên 1, tòa nhà CT1, khu đô thị Mỹ Đình – Mễ Trì, Từ Liêm, thành phố Hà Nội, Việt Nam	Tư vấn thiết kế dự án, tư vấn thẩm định dự án, tư vấn lập báo cáo, tư vấn giám sát thi công, tư vấn quản lý dự án.

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

2. CƠ SỞ TRÌNH BÀY

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

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

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

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

2.2 *Hình thức sổ kế toán áp dụng*

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

2.3 *Kỳ kế toán năm*

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

2.4 *Đơn vị tiền tệ trong kế toán*

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

2.5 *Cơ sở hợp nhất*

Báo cáo tài chính hợp nhất bao gồm báo cáo tài chính của Công ty và các công ty con cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025.

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

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

Số dư các tài khoản trên bảng cân đối kế toán giữa Công ty và các công ty con, các khoản thu nhập và chi phí, các khoản lãi hoặc lỗ nội bộ chưa thực hiện phát sinh từ các giao dịch này được loại trừ hoàn toàn.

2. CƠ SỞ TRÌNH BÀY (tiếp theo)

2.5 *Cơ sở hợp nhất* (tiếp theo)

Lợi ích của các cổ đông không kiểm soát là phần lợi ích trong lãi, hoặc lỗ, và trong tài sản thuần của công ty con không được nắm giữ bởi Công ty và các công ty con và được trình bày riêng biệt trên báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và trong phần vốn chủ sở hữu trên bảng cân đối kế toán hợp nhất.

Ảnh hưởng do các thay đổi trong tỷ lệ sở hữu công ty con mà không làm mất quyền kiểm soát được hạch toán vào lợi nhuận sau thuế chưa phân phối.

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

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

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

3. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU

3.1 *Tiền và các khoản tương đương tiền*

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

3.2 *Hàng tồn kho*

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

Hàng hóa bất động sản

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

Giá thành của hàng hóa bất động sản bao gồm:

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

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

3.2 *Hàng tồn kho* (tiếp theo)

Hàng hóa bất động sản (tiếp theo)

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

Giá vốn của bất động sản đã bán được ghi nhận trên báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất dựa trên các chi phí trực tiếp tạo thành bất động sản đó và chi phí chung được phân bổ trên cơ sở diện tích tương ứng của bất động sản đó.

Dự phòng giảm giá hàng tồn kho

Dự phòng giảm giá hàng tồn kho được trích lập cho phần giá trị dự kiến bị tổn thất do các khoản suy giảm trong giá trị (do giảm giá v.v.) có thể xảy ra đối với thành phẩm, hàng hoá tồn kho thuộc quyền sở hữu của Công ty và các công ty con dựa trên bằng chứng hợp lý về sự suy giảm giá trị tại ngày kết thúc kỳ kế toán.

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

3.3 *Các khoản phải thu*

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

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

3.4 *Tài sản cố định hữu hình*

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

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

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

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

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

3.5 Thuê tài sản

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

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

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

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

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

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

Đối với trường hợp cho thuê tài sản theo hợp đồng thuê hoạt động thỏa mãn điều kiện ghi nhận doanh thu cho thuê ghi nhận một lần tại thuyết minh số 3.16 – Ghi nhận doanh thu, Công ty ghi nhận doanh thu một lần đối với toàn bộ số tiền cho thuê.

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

3.6 Khấu hao và hao mòn

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

Quyền sử dụng đất có thời hạn	45 năm
Nhà cửa, vật kiến trúc	5 - 50 năm
Máy móc, thiết bị	3 - 7 năm
Phương tiện vận tải	5 - 7 năm
Thiết bị văn phòng	3 - 5 năm
Tài sản cố định khác	3 - 10 năm

3.7 Bất động sản đầu tư

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

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

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

3.7 Bất động sản đầu tư (tiếp theo)

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

Nhà cửa, vật kiến trúc	25 năm

Đối với các bất động sản đầu tư cho thuê dài hạn có nhận trước tiền cho thuê của nhiều kỳ mà doanh thu được ghi nhận một lần cho toàn bộ số tiền cho thuê nhận trước như được trình bày tại Thuyết minh số 3.16, khấu hao và hao mòn bất động sản đầu tư này được ghi nhận toàn bộ một lần cùng thời điểm ghi nhận doanh thu.

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

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

3.8 Chi phí đi vay

Chi phí đi vay bao gồm lãi tiền vay và các chi phí khác phát sinh liên quan trực tiếp đến các khoản vay của Công ty và các công ty con. Chi phí đi vay được hạch toán như chi phí phát sinh trong năm ngoại trừ các khoản được vốn hóa như theo nội dung của đoạn tiếp theo.

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

3.9 Chi phí trả trước

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

3.10 Hợp nhất kinh doanh và lợi thế thương mại

Hợp nhất kinh doanh được hạch toán theo phương pháp giá mua. Giá phí hợp nhất kinh doanh bao gồm giá trị hợp lý tại ngày diễn ra trao đổi của các tài sản đem trao đổi, các khoản nợ phải trả đã phát sinh hoặc đã được thừa nhận và các công cụ vốn do bên mua phát hành để đổi lấy quyền kiểm soát bên bị mua và các chi phí liên quan trực tiếp đến việc hợp nhất kinh doanh. Tài sản, nợ phải trả có thể xác định được và những khoản nợ tiềm tàng phải gánh chịu trong hợp nhất kinh doanh của bên bị mua được ghi nhận theo giá trị hợp lý tại ngày hợp nhất kinh doanh.

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

3.10 Hợp nhất kinh doanh và lợi thế thương mại (tiếp theo)

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

3.11 Các khoản đầu tư

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

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

Dự phòng giảm giá trị các khoản đầu tư

Dự phòng cho việc giảm giá trị của các khoản đầu tư được lập khi có bằng chứng chắc chắn cho thấy có sự suy giảm giá trị của các khoản đầu tư này vào ngày kết thúc kỳ kế toán.

Tăng hoặc giảm số dư dự phòng được hạch toán vào chi phí tài chính trong báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất.

Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn

Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn được ghi nhận theo giá gốc. Sau khi nhận ban đầu, các khoản đầu tư này được ghi nhận theo giá trị có thể thu hồi. Các khoản suy giảm giá trị của khoản đầu tư nếu phát sinh được hạch toán vào chi phí tài chính trong báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và giảm trừ trực tiếp giá trị đầu tư.

3.12 Các khoản phải trả và chi phí trích trước

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

3.13 Các khoản dự phòng

Dự phòng chung

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

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

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

3.13 *Các khoản dự phòng* (tiếp theo)

Dự phòng chung (tiếp theo)

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

Trợ cấp thôi việc phải trả

Trợ cấp thôi việc cho nhân viên được trích trước vào cuối mỗi kỳ báo cáo cho toàn bộ người lao động đã làm việc tại Công ty và các công ty con được hơn 12 tháng cho đến ngày lập bảng cân đối kế toán theo tỷ lệ một nửa mức lương bình quân tháng cho mỗi năm làm việc tính đến ngày 31 tháng 12 năm 2008 theo Luật Lao động và các văn bản hướng dẫn có liên quan. Mức lương bình quân tháng để tính trợ cấp thôi việc sẽ được điều chỉnh vào cuối mỗi kỳ báo cáo theo mức lương bình quân của sáu tháng gần nhất tính đến thời điểm lập báo cáo tài chính hợp nhất. Tăng hoặc giảm trong khoản trích trước này ngoại trừ phần thanh toán thực tế cho người lao động sẽ được ghi nhận vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất.

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

3.14 *Vốn góp của chủ sở hữu*

Cổ phiếu phổ thông

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

Thặng dư vốn cổ phần

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

Cổ phiếu quỹ

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

3.15 *Phân chia lợi nhuận*

Lợi nhuận thuần sau thuế thu nhập doanh nghiệp (không bao gồm các khoản lãi từ giao dịch mua giá rẻ) có thể được chia cho các nhà đầu tư/cổ đông sau khi được các cấp có thẩm quyền/đại hội đồng cổ đông phê duyệt và sau khi đã trích lập các quỹ dự phòng theo Điều lệ của Công ty và công ty con và các quy định của pháp luật Việt Nam.

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

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

3.15 Phân chia lợi nhuận (tiếp theo)

Quỹ đầu tư và phát triển

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

Quỹ khen thưởng, phúc lợi

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

3.16 Ghi nhận doanh thu

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

Doanh thu chuyển nhượng bất động sản

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

Doanh thu cung cấp dịch vụ

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

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

Doanh thu từ tiền lãi

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

Cổ tức và lợi nhuận được chia

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

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

3.16 *Ghi nhận doanh thu* (tiếp theo)

Doanh thu cho thuê bất động sản

Doanh thu cho thuê ghi nhận hàng kỳ

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

Doanh thu cho thuê ghi nhận một lần

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

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

Thu nhập từ hoạt động hợp tác kinh doanh

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

3.17 *Giá vốn bất động sản được chuyển nhượng*

Giá vốn đất và tài sản trên đất/căn hộ đã bán bao gồm toàn bộ các chi phí phát sinh trực tiếp cho các hoạt động phát triển đất và nhà hoặc các chi phí có thể phân bổ trên cơ sở hợp lý cho các hoạt động này bao gồm:

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

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

3.18 Thuế

Thuế thu nhập hiện hành

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

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

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

Thuế thu nhập hoãn lại

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

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

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

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

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

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

3.18 *Thuế* (tiếp theo)

Thuế thu nhập hoãn lại (tiếp theo)

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

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

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

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

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

3.19 *Thông tin bộ phận*

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

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

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

3.20 Các bên liên quan

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

4. TIỀN VÀ CÁC KHOẢN TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN

Đơn vị tính: VND

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

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

5. ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH NGẮN HẠN

5.1 *Chứng khoán kinh doanh*

Đơn vị tính: VND

	Số cuối năm			*Số đầu năm*		
	Giá gốc	*Giá trị hợp lý*	*Dự phòng*	*Giá gốc*	*Giá trị hợp lý*	*Dự phòng*
Chứng khoán kinh doanh:						
Cổ phiếu	**17.817.000.000**	**6.393.490.000**	**(11.423.510.000)**	**17.817.000.000**	**6.828.600.000**	**(10.988.400.000)**
Công ty Cổ phần Đầu tư Nhà Đất Việt	*15.829.000.000*	*5.856.730.000*	*(9.972.270.000)*	*15.829.000.000*	*6.331.600.000*	*(9.497.400.000)*
Công ty Cổ phần Đầu tư PV2	*1.988.000.000*	*536.760.000*	*(1.451.240.000)*	*1.988.000.000*	*497.000.000*	*(1.491.000.000)*
TỔNG CỘNG	**17.817.000.000**	**6.393.490.000**	**(11.423.510.000)**	**17.817.000.000**	**6.828.600.000**	**(10.988.400.000)**

5.2 *Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn*

Đây là các khoản tiền gửi bằng VND tại các ngân hàng thương mại, có kỳ hạn còn lại từ 6 tháng đến 12 tháng và hưởng lãi suất từ 2,9%/năm đến 6,6%/năm (ngày 31 tháng 12 năm 2024: từ 2,9%/năm đến 5,5%/năm).

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

6.1 *Phải thu ngắn hạn của khách hàng*

Đơn vị tính: VND

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

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

Đơn vị tính: VND

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

6.2 *Trả trước cho người bán*

Đơn vị tính: VND

	Số cuối năm	*Số đầu năm*
Ngắn hạn		
Công ty Cổ phần Xây dựng số 1	39.457.287.372	-
Tổng Công ty Cổ phần Xây dựng công trình Viettel	35.469.300.797	-
Công ty Cổ phần Tập đoàn GDC	15.938.394.058	-
Các khoản trả trước khác	45.542.392.993	43.782.834.765
TỔNG CỘNG	**136.407.375.220**	**43.782.834.765**
Dự phòng trả trước khó đòi	(891.145.653)	(891.145.653)
Dài hạn		
Hội đồng Bồi thường Giải phóng mặt bằng xã An Khánh (trước đây là Hội đồng Bồi thường Giải phóng mặt bằng huyện Hoài Đức)	49.982.867.975	49.982.867.975
TỔNG CỘNG	**49.982.867.975**	**49.982.867.975**

7. PHẢI THU KHÁC

Đơn vị tính: VND

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

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

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

(iii) Đây là khoản đặt cọc cho một cá nhân theo Hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng phần vốn góp số 01/HĐĐC/SUDICO-LQA ngày 16 tháng 5 năm 2023 và phụ lục điều chỉnh hợp đồng ngày 15 tháng 12 năm 2025 nhằm mục đích mua vốn góp của một đối tác doanh nghiệp hoạt động trong lĩnh vực bất động sản. Các bên thỏa thuận việc chuyển nhượng sẽ được thực hiện không muộn hơn ngày 31 tháng 12 năm 2027.

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

Đơn vị tính: VND

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

8. NỢ PHẢI THU QUÁ HẠN

Đơn vị tính: VND

	Số cuối năm		*Số đầu năm*	
	Giá gốc	*Giá trị có thể thu hồi*	*Giá gốc*	*Giá trị có thể thu hồi*
Công ty Cổ phần SDP	32.683.500.972	22.866.585.000	32.683.500.972	22.866.585.000
Công ty TNHH Xây dựng và Phát triển Dự án Việt Nam	20.498.750.000	-	20.498.750.000	-
Công ty TNHH Sản xuất Kinh doanh Xuất nhập khẩu Bình Minh	18.951.528.945	13.290.519.751	18.951.528.945	13.290.519.751
Công ty Cổ phần Đầu tư Kinh doanh và Phát triển Hạ tầng Khu công nghiệp Phúc Hà	15.419.772.082	-	15.419.772.082	-
Công ty Cổ phần Tập đoàn Đất Quảng	12.689.317.360	4.594.658.680	16.189.317.360	8.094.658.680
Nợ phải thu các đối tượng khác	101.877.787.537	13.474.888.792	87.269.172.061	9.991.854.978
TỔNG CỘNG	**202.120.656.896**	**54.226.652.223**	**191.012.041.420**	**54.243.618.409**

9. HÀNG TỒN KHO

Đơn vị tính: VND

	Số cuối năm		*Số đầu năm*	
	Giá gốc	*Dự phòng*	*Giá gốc*	*Dự phòng*
Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang	4.246.637.555.374	(4.690.871.676)	4.206.538.358.379	(4.690.871.676)
Dự án Khu Đô thị mới Nam An Khánh	*4.187.317.101.323*	-	*4.135.717.409.824*	-
Dự án Mở rộng phía Đông Nam - Khu dân cư Bắc đường Trần Hưng Đạo	*50.619.934.876*	-	*56.866.209.193*	-
Các dự án khác	*8.663.340.533*	*(4.690.871.676)*	*13.916.910.720*	*(4.690.871.676)*
Công cụ, dụng cụ	37.178.642	-	37.828.642	-
TỔNG CỘNG	**4.246.637.555.374**	**(4.690.871.676)**	**4.206.538.358.379**	**(4.690.871.676)**

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

(i) Quyền tài sản phát sinh từ các lô đất cao tầng với diện tích 73.689 m2 và các lô đất thấp tầng với diện tích 10.170 m2 thuộc Dự án Khu đô thị Nam An Khánh đã được thế chấp cho Hợp đồng hợp tác đầu tư của Công ty với một đối tác doanh nghiệp.

(ii) Quyền tài sản phát sinh từ các lô đất hỗn hợp, cao tầng với tổng diện tích 49.147 m2 thuộc Dự án Khu đô thị Nam An Khánh đã được thế chấp cho Hợp đồng hợp tác đầu tư của Công ty với một đối tác doanh nghiệp.

(iii) Quyền tài sản phát sinh từ các lô đất hỗn hợp, cao tầng với diện tích 32.634 m2 và các lô đất thấp tầng với diện tích 11.124 m2 thuộc Dự án Khu đô thị Nam An Khánh đã được thế chấp cho Hợp đồng hợp tác đầu tư của Công ty với một đối tác doanh nghiệp.

(iv) Quyền tài sản phát sinh từ các lô đất thấp tầng với tổng diện tích 17.175 m2 thuộc dự án Khu đô thị Nam An Khánh đã được thế chấp cho khoản vay của Công ty với một ngân hàng thương mại.

(v) Quyền tài sản phát sinh từ các lô đất thấp tầng với tổng diện tích 15.008 m2 thuộc dự án Khu đô thị Nam An Khánh đã được thế chấp cho khoản vay của Công ty với một ngân hàng thương mại.

10. CHI PHÍ TRẢ TRƯỚC

Đơn vị tính: VND

	Số cuối năm	*Số đầu năm*
Ngắn hạn		
Chi phí hạ tầng lô đất TH1 và TH2 Dự án Mỹ Đình – Mễ Trì (i)	16.469.107.524	16.469.107.524
Chi phí trả trước hợp đồng hợp tác kinh doanh (ii)	12.417.644.039	2.390.076.746
TỔNG CỘNG	**28.886.751.563**	**18.859.184.270**
Dài hạn		
Hỗ trợ tài chính theo hợp đồng hợp tác kinh doanh dịch vụ giáo dục (iii)	9.238.899.375	9.649.517.127
Chi phí sửa chữa lớn	1.179.153.029	3.376.773.009
Chi phí trả trước dài hạn khác	1.121.219.996	162.040.608
TỔNG CỘNG	**11.539.272.400**	**13.188.330.744**

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

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

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

11. TÀI SẢN CỐ ĐỊNH HỮU HÌNH

Đơn vị tính: VND

	Nhà cửa, vật kiến trúc (*)	*Máy móc, thiết bị*	*Phương tiện vận tải*	*Thiết bị văn phòng*	*Tài sản cố định khác*	*Tổng cộng*
Nguyên giá:						
Số đầu năm	303.122.638.105	1.649.646.014	17.470.994.200	3.723.136.083	945.695.748	326.912.110.150
- Mua trong năm	51.500.000	-	-	1.165.494.166	664.889.562	1.881.883.728
- Thanh lý, nhượng bán	-	-	-	(35.331.818)	-	(35.331.818)
Số cuối năm	303.174.138.105	1.649.646.014	17.470.994.200	4.853.298.431	1.610.585.310	328.758.662.060
Trong đó:						
Đã khấu hao hết	*10.595.520.143*	*1.616.590.434*	*17.470.994.200*	*3.388.130.602*	*945.695.748*	*34.016.931.127*
Giá trị khấu hao lũy kế:						
Số đầu năm	83.765.161.434	1.607.604.216	17.470.994.200	3.368.107.936	945.695.748	107.157.563.534
- Khấu hao trong năm	7.757.997.152	23.333.328	-	211.306.910	39.902.535	8.032.539.925
- Thanh lý, nhượng bán	-	-	-	(35.331.818)	-	(35.331.818)
Số cuối năm	91.523.158.586	1.630.937.544	17.470.994.200	3.544.083.028	985.598.283	115.154.771.641
Giá trị còn lại:						
Số đầu năm	219.357.476.671	42.041.798	-	355.028.147	-	219.754.546.616
Số cuối năm	211.650.979.519	18.708.470	-	1.309.215.403	624.987.027	213.603.890.419

(*) Nhà cửa, vật kiến trúc bao gồm các tầng từ 15 đến 18 của tòa nhà hỗn hợp HH3, Khu Đô thị Mỹ Đình – Mễ Trì với tổng nguyên giá là 68,5 tỷ VND. Giá trị của tòa nhà hỗn hợp này đang được tạm hạch toán dựa trên dựa trên dự toán tổng mức đầu tư của tòa nhà. Tại ngày 31 tháng 12 năm 2025, Công ty đang hoàn thiện hồ sơ chứng từ để hoàn tất việc ký hợp đồng thuê đất với Sở Nông nghiệp và Môi trường Thành phố Hà Nội.

12. BẤT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ

Đơn vị tính: VND

	Nhà cửa, vật kiến trúc
Nguyên giá:	
Số đầu năm	15.832.845.014
Số cuối năm	15.832.845.014
Giá trị khấu hao lũy kế:	
Số đầu năm	11.401.534.344
- Khấu hao trong năm	633.313.788
Số cuối năm	12.034.848.132
Giá trị còn lại:	
Số đầu năm	4.431.310.670
Số cuối năm	3.797.996.882

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

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

13. CHI PHÍ ĐI VAY ĐƯỢC VỐN HÓA

Trong năm, Công ty và các công ty con đã vốn hóa các chi phí đi vay với tổng số tiền là 268,8 tỷ VND (năm 2024: 277,9 tỷ VND) liên quan đến các khoản vốn vay trực tiếp và các hợp đồng hợp tác kinh doanh để đầu tư phát triển Dự án Khu Đô thị mới Nam An Khánh.

14. TÀI SẢN DỞ DANG DÀI HẠN

14.1 *Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang dài hạn*

Đơn vị tính: VND

	Giá gốc (đồng thời là giá trị có thể thu hồi)	
	Số cuối năm	*Số đầu năm*
Dự án Khu Đô thị mới Hòa Hải – Đà Nẵng	1.244.053.310.196	1.240.755.269.391
Dự án Văn La – Văn Khê – Hà Đông	598.794.336.052	548.552.572.080
Dự án Khu Đô thị Mỹ Đình – Mễ Trì	174.514.961.000	174.514.961.000
Dự án Khu Đô thị Tiến Xuân	158.551.420.134	157.326.206.765
Dự án Khu Đô thị Nam An Khánh mở rộng	111.894.456.674	110.833.590.663
Dự án Khu Đô thị Thịnh Lang – Hòa Bình	152.976.909.164	138.700.171.052
TỔNG CỘNG	**2.440.785.393.220**	**2.370.682.770.951**

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

14.2 *Chi phí xây dựng cơ bản dở dang*

Đơn vị tính: VND

	Số cuối năm	*Số đầu năm*
Dự án Khu sinh thái Sông Đà – Ngọc Vừng	13.759.543.790	13.086.859.963
TỔNG CỘNG	**13.759.543.790**	**13.086.859.963**

15. ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH DÀI HẠN

Đơn vị tính: VND

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

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

Đơn vị tính: VND

	Tỷ lệ sở hữu	*Tỷ lệ biểu quyết*	*Số cuối năm*			*Số đầu năm*		
			Giá gốc	*Dự phòng*	*Giá trị ghi sổ (i)*	*Giá gốc*	*Dự phòng*	*Giá trị ghi sổ (i)*
Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Vân Phong	15,7%	15,7%	23.493.000.000	(8.650.063.843)	14.842.936.157	23.493.000.000	(8.650.131.890)	14.842.868.110
Công ty Cổ phần Đầu tư Vinare	10,6%	10,6%	10.000.000.000	(259.755.686)	9.740.244.314	10.000.000.000	(122.888.552)	9.877.111.448
Tổng Công ty Cổ phần Bảo hiểm Toàn cầu	2,75%	2,75%	11.550.068.750	-	11.550.068.750	11.550.068.750	-	11.550.068.750
Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Nhà và Đô thị HUDSE	18,9%	18,9%	7.200.000.000	(1.401.981.195)	5.798.018.805	7.200.000.000	(871.405.978)	6.328.594.022
Công ty Cổ phần Gạch nhẹ Phúc Sơn	18,87%	18,87%	6.000.000.000	(6.000.000.000)	-	6.000.000.000	(6.000.000.000)	-
TỔNG CỘNG			**58.243.068.750**	**(16.311.800.724)**	**41.931.268.026**	**58.243.068.750**	**(15.644.426.420)**	**42.598.642.330**

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

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

16.1 Phải trả người bán ngắn hạn

Đơn vị tính: VND

	Giá trị (Đồng thời là số có khả năng trả nợ)	
	Số cuối năm	*Số đầu năm*
Công ty Cổ phần Xây dựng Sao Vàng	13.258.612.500	12.871.841.500
Công ty Cổ phần SDP	10.671.917.606	10.671.917.606
Công ty TNHH Xây dựng và Phát triển Hạ tầng Ánh Dương	2.983.619.330	15.949.386.093
Phải trả đối tượng khác	64.772.183.935	73.891.648.764
TỔNG CỘNG	**91.686.333.371**	**113.384.793.963**

16.2 Người mua trả tiền trước

Đơn vị tính: VND

	Số cuối năm	*Số đầu năm*
Ngắn hạn		
Công ty Cổ phần Đầu tư Sài Gòn – Hà Nội	678.653.939.313	652.145.494.817
Người mua trả tiền trước khác	2.447.924.826	3.399.379.423
TỔNG CỘNG	**681.101.864.139**	**655.544.874.240**
Dài hạn		
Trả trước tiền thuê dài hạn diện tích thuộc Dự án Khu đô thị Mỹ Đình – Mễ Trì	193.208.327.754	193.208.327.754
TỔNG CỘNG	**193.208.327.754**	**193.208.327.754**

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

Đơn vị tính: VND

	Số đầu năm	*Số phát sinh trong năm*	*Số đã cấn trừ trong năm*	*Số cuối năm*
Phải thu				
Thuế giá trị gia tăng	2.781.414.661	13.320.573.047	(14.335.096.335)	1.766.891.373
TỔNG CỘNG	**2.781.414.661**	**13.320.573.047**	**(14.335.096.335)**	**1.766.891.373**

	Số đầu năm	*Số phải nộp trong năm*	*Số đã nộp/cấn trừ trong năm*	*Số cuối năm*
Phải nộp				
Thuế thu nhập doanh nghiệp	95.745.445.011	91.396.187.639	(99.418.623.873)	87.723.008.777
Thuế giá trị gia tăng	89.113.600.794	76.280.681.702	(136.813.786.603)	28.580.495.893
Thuế thu nhập cá nhân	1.060.036.202	3.426.992.520	(3.015.603.811)	1.471.424.911
Thuế, phí khác	117.755.661	103.201.617	(103.201.617)	117.755.661
TỔNG CỘNG	**186.036.837.668**	**171.207.063.478**	**(239.351.215.904)**	**117.892.685.242**

18. CHI PHÍ PHẢI TRẢ

Đơn vị tính: VND

	Số cuối năm	*Số đầu năm*
Ngắn hạn:		
Chi phí phát triển cơ sở hạ tầng và chi phí xây dựng trích trước (i)	327.392.723.674	490.574.245.949
Trích trước phải trả và lãi trả chậm (ii)	59.169.433.626	59.169.433.626
Chi phí lãi vay phải trả	27.420.285.397	83.072.574.464
Chi phí hỗ trợ lãi suất	719.884.537	20.006.504.936
Các khoản khác	7.899.562.800	6.987.262.535
TỔNG CỘNG	**422.601.890.034**	**659.810.021.510**
Dài hạn:		
Chi phí thuê đất	3.452.162.560	3.205.579.520
TỔNG CỘNG	**3.452.162.560**	**3.205.579.520**

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

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

19. PHẢI TRẢ KHÁC

Đơn vị tính: VND

		Số cuối năm	*Số đầu năm*
Ngắn hạn			
Phải trả hợp tác kinh doanh	(i)	314.356.159.854	225.000.000.000
Tiền góp vốn vào dự án Khu đô thị mới Nam An Khánh của khách hàng	(ii)	38.053.550.233	38.071.350.233
Quỹ bảo trì		24.966.270.049	24.771.823.089
Phải trả ngân sách Thành phố Hà Nội	(iii)	13.084.244.056	13.084.244.056
Khen thưởng phải trả nhân viên từ nguồn quỹ khen thưởng, phúc lợi		11.522.700.000	11.522.700.000
Các khoản phải trả khác		18.771.406.788	24.482.190.145
TỔNG CỘNG		**420.754.330.980**	**336.932.307.523**
Trong đó:			
Phải trả ngắn hạn khác		*420.754.330.980*	*336.932.307.523*
Dài hạn			
Phải trả hợp tác kinh doanh	(i)	1.124.276.919.562	1.784.320.000.000
Tiền góp vốn dự án Khu đô thị Văn La – Văn Khê của khách hàng	(iv)	153.368.892.200	153.341.892.200
Nhận trước từ Học viện Chính sách và Phát triển	(v)	27.945.880.873	27.945.880.873
Nhận trước từ Trường THPT Dân lập Marie Curie	(vi)	10.938.966.538	10.938.966.538
Các khoản đặt cọc thuê ki-ốt và đặt cọc mua nhà		11.544.848.088	10.269.082.852
TỔNG CỘNG		**1.328.075.507.261**	**1.986.815.822.463**
Trong đó:			
Phải trả dài hạn cho các bên liên quan (Thuyết minh số 30)		*1.127.000.000*	*1.127.000.000*
Phải trả dài hạn khác		*1.326.948.507.261*	*1.985.688.822.463*

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

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

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

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

  Tài sản đảm bảo cho hợp đồng hợp tác kinh doanh này là quyền tài sản phát sinh từ các lô đất cao tầng có ký hiệu CT1, CT3, CT4 với diện tích 73.689 m2 và các lô đất thấp tầng có ký hiệu TT45 với diện tích 10.170 m2 có ký hiệu thuộc Dự án Khu đô thị mới Nam An Khánh và phần mở rộng khu B.

  Tại ngày 31 tháng 12 năm 2025, số tiền vốn góp phải trả của hợp đồng hợp tác kinh doanh này là 675 tỷ VND.

19. PHẢI TRẢ KHÁC (tiếp theo)

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

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

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

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

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

  Tại ngày 31 tháng 12 năm 2025, số tiền vốn góp phải trả của hợp đồng hợp tác kinh doanh này là 230,67 tỷ VND.

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

  Theo hợp đồng được ký ngày 11 tháng 5 năm 2024, đối tác này góp vốn hợp tác đầu tư vào Công ty để Công ty thực hiện các hoạt động sản xuất và kinh doanh tại các Lô đất Cao tầng, Hỗn hợp có ký hiệu HH2C và các Lô đất thấp tầng có ký hiệu TT127, TT128, TT155 tại Dự án Khu đô thị mới Nam An Khánh. Số tiền góp vốn hợp tác kinh doanh sẽ được ân hạn 12 tháng kể từ lần góp vốn đầu tiên. Các kỳ hạn tiếp theo hoàn trả 12 tháng/lần, mỗi lần hoàn trả 16,5% vốn thực góp, lần cuối cùng hoàn trả số tiền còn lại.

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

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

  Tại ngày 31 tháng 12 năm 2025, số tiền vốn góp phải trả của hợp đồng hợp tác kinh doanh này là 532,97 tỷ VND.

19. PHẢI TRẢ KHÁC (tiếp theo)

(ii) Theo các hợp đồng góp vốn và nhận phân chia nhà ở thuộc Dự án Khu đô thị mới Nam An Khánh, các bên tham gia góp vốn với số tiền được xác định trên cơ sở diện tích lô đất là sản phẩm dự kiến được phân chia để Công ty sử dụng cho việc đầu tư xây dựng nhà ở của dự án. Khi hoàn thành, Công ty và bên góp vốn sẽ thực hiện mọi hành động cần thiết để thanh lý chuyển toàn bộ số tiền góp vốn từ Hợp đồng góp vốn sang ký kết Hợp đồng mua bán cho quyền sử dụng lô đất cùng căn nhà được xác định trên cho bên tham gia.

(iii) Theo Công văn số 230/UBND-KT của Ủy ban Nhân dân Thành phố Hà Nội, Công ty được giao thực hiện xây dựng và bán các căn hộ thuộc đơn nguyên 3 của tòa nhà CT9, Khu đô thị Mỹ Đình - Mễ Trì và phần lợi nhuận thu được phải nộp lại ngân sách Nhà nước. Đây là khoản tạm tính phần lợi nhuận phải nộp lại ngân sách Nhà nước.

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

(v) Theo Quyết định số 4651/QĐ-UBND ngày 26 tháng 8 năm 2016 của Ủy ban Nhân dân Thành phố Hà Nội về việc phê duyệt quy hoạch và thực hiện dự án đầu tư xây dựng Học viện Chính sách và Phát triển, Công ty có trách nhiệm bàn giao lại lô đất CQ thuộc Khu đô thị mới Nam An Khánh mở rộng với diện tích 50.876 m2 cho Ủy ban Nhân dân Thành phố Hà Nội để giao cho Học viện Chính sách và Phát triển thực hiện dự án xây dựng Học viện Chính sách và Phát triển theo Quyết định số 136/QĐ-BKHĐT ngày 5 tháng 2 năm 2016 của Bộ Kế hoạch và Đầu tư. Tại ngày 31 tháng 12 năm 2025, Công ty đã nhận ứng trước tiền bồi hoàn với số tiền là 27,9 tỷ VND.

(vi) Theo Quyết định số 20/2004/QĐ-UBND ngày 19 tháng 2 năm 2004 của Ủy ban Nhân dân Thành phố Hà Nội về việc phê duyệt quy hoạch chi tiết Khu đô thị Mỹ Đình – Mễ Trì và Quyết định số 5577/QĐ-UBND ngày 15 tháng 12 năm 2006 của Ủy ban Nhân dân Thành phố Hà Nội về việc điều chỉnh một số chỉ tiêu về sử dụng đất để xây dựng Khu đô thị Mỹ Đình – Mễ Trì, Công ty có trách nhiệm đầu tư đồng bộ hạ tầng kỹ thuật theo quy hoạch và bàn giao lại lô đất TH1 để xây dựng trường trung học. Công ty đã thực hiện tạm thời bàn giao lô đất TH1 cho Trường Trung học Phổ thông Dân lập Marie Curie vào ngày 28 tháng 6 năm 2012. Tại ngày 31 tháng 12 năm 2025, Công ty đã nhận ứng trước tiền bồi hoàn với số tiền là 10,9 tỷ VND.

20. VAY

Đơn vị tính: VND

	Số đầu năm		*Số phát sinh trong năm*		*Số cuối năm*	
	Giá trị	*Số có khả năng trả nợ*	*Tăng*	*Giảm*	*Giá trị*	*Số có khả năng trả nợ*
Vay ngắn hạn						
Vay dài hạn đến hạn trả	148.380.000.000	148.380.000.000	335.880.000.000	(148.380.000.000)	335.880.000.000	335.880.000.000
Vay cá nhân	49.000.000.000	49.000.000.000	-	(49.000.000.000)	-	-
TỔNG CỘNG	**197.380.000.000**	**197.380.000.000**	**335.880.000.000**	**(197.380.000.000)**	**335.880.000.000**	**335.880.000.000**
Vay dài hạn						
Vay ngân hàng	408.046.870.000	408.046.870.000	656.295.148.689	(335.880.000.000)	728.462.018.689	728.462.018.689
TỔNG CỘNG	**408.046.870.000**	**408.046.870.000**	**656.295.148.689**	**(335.880.000.000)**	**728.462.018.689**	**728.462.018.689**

20. VAY (tiếp theo)

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

Bên cho vay	*Số cuối năm (VND)*	*Lãi suất*	*Kỳ hạn trả gốc và lãi*	*Tài sản đảm bảo*
Ngân hàng TMCP Quân Đội	408.046.870.000	Lãi suất áp dụng trong năm dao động từ 9,6 – 9,8%/năm.	Trả nợ gốc định kỳ 3 tháng một lần - kỳ trả nợ gốc đầu tiên vào ngày 06 tháng 12 năm 2024 và kỳ trả nợ gốc cuối cùng ngày 06 tháng 12 năm 2028. Trả nợ lãi định kỳ 3 tháng một lần - kỳ trả nợ lãi đầu tiên vào ngày 25 tháng 3 năm 2024.	Quyền tài sản phát sinh từ 17.175 m2 đất ở thấp tầng theo Quyết định số 2797/QĐ-UBND ngày 17 tháng 6 năm 2011 của UBND Thành phố Hà Nội thuộc dự án Khu đô thị Nam An Khánh.
Ngân hàng Thương mại Cổ phần Tiên Phong	656.295.148.689	Lãi suất áp dụng trong năm là 9,2%/năm.	Trả nợ gốc định kỳ 3 tháng một lần, kỳ trả nợ gốc đầu tiên vào ngày 12 tháng 06 năm 2026 và kỳ trả nợ gốc cuối cùng ngày 12 tháng 6 năm 2030. Trả nợ lãi định kỳ 3 tháng một lần, kỳ trả nợ lãi đầu tiên vào ngày 12 tháng 6 năm 2025.	Quyền tài sản phát sinh từ 15.008 m2 đất thấp tầng thuộc dự án Khu đô thị Nam An Khánh.
TỔNG CỘNG	**1.064.342.018.689**			
Trong đó:				
Vay dài hạn	*728.462.018.689*			
Vay dài hạn đến hạn trả	*335.880.000.000*			

21. QUỸ KHEN THƯỞNG, PHÚC LỢI

Đơn vị tính: VND

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

22. VỐN CHỦ SỞ HỮU

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

Đơn vị tính: VND

	Vốn thuộc về các cổ đông của công ty mẹ								
	Vốn cổ phần	*Thặng dư vốn cổ phần*	*Cổ phiếu quỹ*	*Vốn khác của chủ sở hữu*	*Quỹ đầu tư phát triển*	*Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu*	*Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối*	*Lợi ích cổ đông không kiểm soát*	*Tổng cộng*
Năm trước									
Số đầu năm	1.148.555.400.000	219.017.196.787	(61.161.904.650)	48.750.000.000	749.270.472.555	7.523.041.519	595.590.949.684	54.041.419.876	2.761.586.575.771
- Lợi nhuận trong năm	-	-	-	-	-	-	268.508.051.562	881.688.102	269.389.739.664
- Trích quỹ khen thưởng, phúc lợi	-	-	-	-	-	-	(128.162.674)	(123.136.687)	(251.299.361)
- Cổ tức chia cho các cổ đông không kiểm soát	-	-	-	-	-	-	-	(735.000.000)	(735.000.000)
- Tăng khác	-	-	-	-	-	-	2.266.609.637	(38.378.909.637)	(36.112.300.000)
Số cuối năm	1.148.555.400.000	219.017.196.787	(61.161.904.650)	48.750.000.000	749.270.472.555	7.523.041.519	866.237.448.209	15.686.061.654	2.993.877.716.074
Năm nay									
Số đầu năm	1.148.555.400.000	219.017.196.787	(61.161.904.650)	48.750.000.000	749.270.472.555	7.523.041.519	866.237.448.209	15.686.061.654	2.993.877.716.074
- Tăng vốn (i)	963.627.770.000	(218.789.236.787)	-	-	(744.838.533.213)	-	-	-	-
- Lợi nhuận trong năm	-	-	-	-	-	-	361.321.074.397	1.645.367.912	362.966.442.309
- Chia cổ tức bằng cổ phiếu (i)	862.565.110.000	-	-	-	-	-	(862.565.110.000)	-	-
- Thay đổi tỷ lệ kiểm soát ở công ty con (ii)	-	-	-	-	-	-	180.896.657	(2.480.896.657)	(2.300.000.000)
- Phân loại lại	-	(217.750.000)	-	-	-	-	217.750.000	-	-
- Tăng khác (iii)	-	29.644.650.000	61.161.904.650	-	-	-	-	-	90.806.554.650
Số cuối năm	2.974.748.280.000	29.654.860.000	-	48.750.000.000	4.431.939.342	7.523.041.519	365.392.059.263	14.850.532.909	3.445.350.713.033

22. VỐN CHỦ SỞ HỮU (tiếp theo)

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

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

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

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

22. VỐN CHỦ SỞ HỮU (tiếp theo)

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

Đơn vị tính: VND

	Số cuối năm			*Số đầu năm*		
	Tổng số	*Cổ phiếu thường*	*Cổ phiếu ưu đãi*	*Tổng số*	*Cổ phiếu thường*	*Cổ phiếu ưu đãi*
Công ty Cổ phần Thương mại Dịch vụ Đầu tư An Phát	1.073.240.620.000	1.073.240.620.000	-	417.458.620.000	417.458.620.000	-
Các cổ đông khác	1.901.507.660.000	1.901.507.660.000	-	731.096.780.000	731.096.780.000	-
Thặng dư vốn cổ phần	29.654.860.000	29.654.860.000	-	219.017.196.787	219.017.196.787	-
Cổ phiếu quỹ	-	-	-	(61.161.904.650)	(61.161.904.650)	-
TỔNG CỘNG	**3.004.403.140.000**	**3.004.403.140.000**	**-**	**1.306.410.692.137**	**1.306.410.692.137**	**-**

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

Đơn vị tính: VND

	Năm nay	*Năm trước*
Vốn đã góp		
Số đầu năm	1.148.555.400.000	1.148.555.400.000
Tăng vốn	963.627.770.000	-
Chia cổ tức bằng cổ phiếu	862.565.110.000	-
Số cuối năm	2.974.748.280.000	1.148.555.400.000
Cổ tức đã công bố	***862.565.110.000***	**-**
Cổ tức đã trả	***862.565.110.000***	***212.937.958.000***

22. VỐN CHỦ SỞ HỮU (tiếp theo)

22.4 *Cổ phiếu*

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

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

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

23. LỢI ÍCH CỔ ĐÔNG KHÔNG KIỂM SOÁT

Đơn vị tính: VND

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

24. DOANH THU

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

Đơn vị tính: VND

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

Trong các năm trước, Công ty đã ghi nhận doanh thu một lần đối với toàn bộ số tiền cho thuê dài hạn nhận trước của một số kí-ốt tại tầng 1 tòa nhà CT5 thuộc Khu đô thị Mỹ Đình – Mễ Trì có nhận trước tiền thuê của nhiều kỳ và có thời gian cho thuê chiếm trên 90% thời gian sử dụng hữu ích của tài sản, theo chính sách kế toán được trình bày tại Thuyết minh số 3.16. Nếu doanh thu từ việc cho thuê Kí-ốt này được phân bổ trong thời hạn thuê, ảnh hưởng đến doanh thu, giá vốn bán hàng và cung cấp dịch vụ và lợi nhuận trước và sau thuế thu nhập doanh nghiệp của Công ty là như sau:

Đơn vị tính: VND

	Năm nay		*Năm trước*	
	Trường hợp doanh thu được ghi nhận một lần	*Trường hợp doanh thu được phân bổ trong thời hạn thuê*	*Trường hợp doanh thu được ghi nhận một lần*	*Trường hợp doanh thu được phân bổ trong thời hạn thuê*
Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	750.725.677.535	755.458.098.753	646.014.829.304	650.747.250.522
Giá vốn hàng bán và dịch vụ cung cấp	(220.045.373.860)	(220.216.617.702)	(209.298.963.958)	(209.470.207.800)
Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ	530.680.303.675	535.241.481.051	436.715.865.346	441.277.042.722

24. DOANH THU (tiếp theo)

24.2 *Doanh thu hoạt động tài chính*

Đơn vị tính: VND

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

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

Đơn vị tính:VND

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

25. GIÁ VỐN HÀNG BÁN VÀ DỊCH VỤ CUNG CẤP

Đơn vị tính: VND

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

26. CHI PHÍ QUẢN LÝ DOANH NGHIỆP

Đơn vị tính: VND

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

27. CHI PHÍ KHÁC

Đơn vị tính: VND

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

28. CHI PHÍ KINH DOANH THEO YẾU TỐ

Đơn vị tính: VND

	Năm nay	*Năm trước*
Thay đổi giá trị hàng tồn kho và chi phí kinh doanh dở dang dài hạn	277.726.150.660	263.423.516.860
Chi phí nhân công	47.755.767.732	41.473.107.604
Chi phí khấu hao và hao mòn	7.832.990.720	7.721.860.397
Chi phí dịch vụ mua ngoài	39.075.641.366	32.816.695.266
Chi phí dự phòng	11.125.581.662	27.273.220.522
Chi phí khác	25.000.456.316	16.030.794.930
TỔNG CỘNG	**408.516.588.456**	**388.739.195.579**

29. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP

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

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

29.1 Chi phí thuế TNDN

Đơn vị tính: VND

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

29. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP (tiếp theo)

29.1 *Chi phí thuế TNDN* (tiếp theo)

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

Đơn vị tính: VND

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

29.2 *Thuế TNDN hiện hành*

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

29. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP (tiếp theo)

29.3 *Thuế TNDN hoãn lại*

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

Đơn vị tính: VND

	Bảng cân đối kế toán hợp nhất		*Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất*	
	Số cuối năm	*Số đầu năm*	*Năm nay*	*Năm trước*
Tài sản thuế thu nhập hoãn lại				
Lãi chưa thực hiện từ giao dịch nội bộ	14.851.358.155	13.551.094.514	1.300.263.640	4.366.191.607
Chênh lệch tạm thời liên quan đến dự phòng giảm giá hàng tồn kho và phải thu khó đòi	1.604.248.658	1.751.622.941	(147.374.283)	(250.460.882)
Thuế TNDN tạm nộp	6.891.011.030	6.625.926.585	265.084.445	5.910.876.782
Chi phí khấu hao vượt quy định	1.301.895.698	1.301.895.698	-	-
Chênh lệch tạm thời liên quan đến dự phòng trợ cấp thôi việc	-	315.917.795	(315.917.795)	10.796.056
Khác	265.997.000	279.743.333	(13.746.333)	(49.631.756)
	24.914.510.541	***23.826.200.866***		
Thu nhập thuế thu nhập hoãn lại tính vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất			***1.088.309.674***	***9.987.771.807***

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

Lỗ chuyển sang từ năm trước

Công ty và các công ty con được phép chuyển các khoản lỗ tính thuế sang kỳ sau để bù trừ với lợi nhuận thu được trong vòng 5 năm kể từ sau năm phát sinh khoản lỗ đó. Tại ngày kết thúc kỳ kế toán, Công ty và các công ty con có các khoản lỗ lũy kế có thể sử dụng để bù trừ với lợi nhuận phát sinh trong tương lai. Chi tiết như sau:

Đơn vị tính: VND

Năm phát sinh	*Có thể chuyển lỗ đến năm*	*Lỗ tính thuế*	*Đã chuyển lỗ đến ngày 31/12/2025*	*Không được chuyển lỗ*	*Chưa chuyển lỗ tại ngày 31/12/2025*
2020	2025	22.772.947	(22.772.947)	-	-
2021	2026	113.156.180	(113.156.180)	-	-
2022 (*)	2027	5.074.612.984	(4.420.787.258)	-	653.825.726
2023 (*)	2028	8.136.024.066	-	-	8.136.024.066
TỔNG CỘNG		**13.346.566.177**	**(4.556.716.385)**	**-**	**8.789.849.792**

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

Công ty và các công ty con chưa ghi nhận tài sản thuế thu nhập hoãn lại cho phần lỗ lũy kế nêu trên do phần lớn các khoản lỗ này là từ các hoạt động kinh doanh khác (ngoài hoạt động chuyển nhượng bất động sản). Do vậy, Công ty và các công ty con không thể dự tính được chắc chắn lợi nhuận từ các hoạt động kinh doanh này trong tương lai.

29. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP (tiếp theo)

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

Chi phí lãi vay vượt ngưỡng quy định

Theo hướng dẫn tại Nghị định 132/2020/NĐ-CP, Công ty và các công ty con được phép chuyển các khoản chi phí lãi vay không được trừ khi tính thuế TNDN ("chi phí lãi vay không được trừ") sang kỳ sau khi xác định tổng chi phí lãi vay được trừ. Thời gian chuyển chi phí lãi vay tính liên tục không quá 5 năm kể từ sau năm phát sinh khoản chi phí lãi vay không được trừ đó. Tại ngày kết thúc kỳ kế toán, Công ty và các công ty con có các khoản chi phí lãi vay không được trừ lũy kế có thể sử dụng như sau:

Đơn vị tính: VND

Năm phát sinh	*Có thể chuyển chi phí lãi vay không được trừ đến năm*		*Chi phí lãi vay không được trừ*	*Chi phí lãi vay không được trừ đã chuyển đến ngày 31/12/2025*	*Chi phí lãi vay không được trừ không được chuyển*	*Chi phí lãi vay không được trừ chưa chuyển tại ngày 31/12/2025*
2020	2025	(i)	5.720.538.030	-	(5.720.538.030)	-
2021	2026	(i)	19.215.194.875	-	-	19.215.194.875
2022	2027	(i)	69.112.643.809	-	-	69.112.643.809
2023	2028	(i)	92.101.047.728	-	-	92.101.047.728
2024	2029	(i)	18.721.970.108	-	-	18.721.970.108
TỔNG CỘNG			**204.871.394.550**	**-**	**(5.720.538.030)**	**199.150.856.520**

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

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

30. NGHIỆP VỤ VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN

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

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

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

Đơn vị tính: VND

Bên liên quan	*Mối quan hệ*	*Nội dung nghiệp vụ*	*Năm nay*	*Năm trước*
Ông Nguyễn Công Chính	Phó Tổng Giám đốc	Doanh thu chuyển nhượng bất động sản	-	57.425.423.486
		Thu tiền chuyển nhượng bất động sản	-	53.464.505.316
		Tạm ứng	4.417.000.000	9.172.500.000
		Hoàn ứng	8.717.820.073	5.141.679.927
		Thu tiền hỗ trợ tài chính	9.930.468.000	18.869.825.406

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

Số dư các khoản phải thu, phải trả tại ngày 31 tháng 12 năm 2025 không cần bảo đảm, không có lãi suất và sẽ được thanh toán bằng tiền. Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025, Công ty và các công ty con chưa trích lập bất cứ một khoản dự phòng nợ phải thu khó đòi nào liên quan đến số tiền các bên liên quan còn nợ Công ty và các công ty con (tại ngày 31 tháng 12 năm 2024: 0). Việc đánh giá này được thực hiện cho mỗi năm thông qua việc kiểm tra tình hình tài chính của bên liên quan và thị trường mà bên liên quan đó hoạt động.

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

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

Đơn vị tính: VND

Bên liên quan	*Mối quan hệ*	*Nội dung nghiệp vụ*	*Số cuối năm*	*Số đầu năm*
***Phải thu ngắn hạn của khách hàng** (Thuyết minh số 6.1)*				
Ông Nguyễn Công Chính	Phó Tổng Giám đốc	Phải thu chuyển nhượng bất động sản	3.144.970.900	9.434.912.704
Ông Nguyễn Việt Cường	Thành viên HĐQT từ ngày 28 tháng 3 năm 2025	Phải thu chuyển nhượng bất động sản	2.305.356.000	6.916.068.000
			5.450.326.900	**16.350.980.704**
***Phải thu ngắn hạn khác** (Thuyết minh số 7)*				
Ông Nguyễn Công Chính	Phó Tổng Giám đốc	Tạm ứng	-	4.300.820.073
		Hỗ trợ tài chính	8.939.357.406	18.869.825.406
			8.939.357.406	**23.170.645.479**
***Phải trả dài hạn khác** (Thuyết minh số 19)*				
Ông Nguyễn Trần Dũng	Phó Tổng Giám đốc	Phải trả dài hạn khác	932.000.000	932.000.000
Ông Nguyễn Công Chính	Phó Tổng Giám đốc	Phải trả dài hạn khác	195.000.000	195.000.000
			1.127.000.000	**1.127.000.000**

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

Các giao dịch với các bên liên quan khác

Thu nhập của các thành viên của Hội đồng Quản trị ("HĐQT") Công ty mẹ:

Đơn vị tính: VND

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

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

Đơn vị tính: VND

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

Tiền lương của Ban Kiểm soát:

Đơn vị tính: VND

	Năm nay	*Năm trước*
Tiền lương	216.000.000	216.000.000

31. LÃI TRÊN CỔ PHIẾU

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

Đơn vị tính: VND

	Năm nay	*Năm trước (Trình bày lại)*
Lợi nhuận sau thuế phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông	361.321.074.397	268.508.051.562
Lợi nhuận sau thuế phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông sau khi đã điều chỉnh cho các yếu tố suy giảm	**361.321.074.397**	**268.508.051.562**
Bình quân gia quyền của số cổ phiếu phổ thông (không bao gồm cổ phiếu quỹ) để tính lãi cơ bản trên cổ phiếu (*)	296.179.609	294.993.461
Bình quân gia quyền của số cổ phiếu phổ thông (không bao gồm cổ phiếu quỹ) đã điều chỉnh cho các yếu tố suy giảm	**296.179.609**	**294.993.461**
Lãi cơ bản trên cổ phiếu	1.220	910
Lãi suy giảm trên cổ phiếu	1.220	910

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

Không có các giao dịch cổ phiếu phổ thông hoặc giao dịch cổ phiếu phổ thông tiềm năng nào xảy ra từ ngày kết thúc kỳ kế toán năm đến ngày lập báo cáo tài chính hợp nhất này.

32. CÁC CAM KẾT VÀ CÁC KHOẢN NỢ TIỀM TÀNG

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

Dự án Khu Đô thị Mỹ Đình – Mễ Trì

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

- Theo Công văn số 230/UBND-KT của Ủy Ban Nhân dân Thành phố Hà Nội, Công ty được giao thực hiện xây dựng và bán các căn hộ thuộc đơn nguyên 3 của tòa nhà CT9, Khu đô thị Mỹ Đình - Mễ Trì và phần lợi nhuận thu được phải nộp lại ngân sách nhà nước. Công ty đã tạm tính phần lợi nhuận phải nộp lại là 13,08 tỷ VND.

- Theo Quyết định số 20/2004/QĐ-UB ngày 19 tháng 2 năm 2004 của Ủy ban Nhân dân Thành phố Hà Nội về việc phê duyệt quy hoạch chi tiết Khu đô thị Mỹ Đình – Mễ Trì và Quyết định số 5577/QĐ-UBND ngày 15 tháng 12 năm 2006 của Ủy ban Nhân dân Thành phố Hà Nội về việc điều chỉnh một số chỉ tiêu về sử dụng đất để xây dựng Khu đô thị Mỹ Đình – Mễ Trì, Công ty có nghĩa vụ ký hợp đồng thuê đất và thanh toán tiền thuê đất cho diện tích đất sử dụng để xây dựng tòa nhà hỗn hợp HH3 thuộc Khu đô thị Mỹ Đình – Mễ Trì.

  Tuy nhiên, tại ngày 31 tháng 12 năm 2025, Công ty vẫn đang trong quá trình làm việc với Ủy ban Nhân dân Thành phố Hà Nội và chưa quyết toán được (1) số tiền Công ty sẽ nhận bồi hoàn từ việc chuyển giao đất; (2) số lợi nhuận (từ bán căn hộ) phải chuyển lại ngân sách nhà nước; và (3) số tiền thuê đất khu nhà hỗn hợp HH3 kể trên.

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

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

Dự án Khu Đô thị mới Nam An Khánh

- Theo Quyết định số 116/QĐ-UBND ngày 5 tháng 1 năm 2017 của Ủy ban Nhân dân thành phố Hà Nội, Công ty phải dành diện tích đất khoảng 4.903 m2 bao gồm đất cơ quan và đất thấp tầng phục vụ việc di chuyển Phân viện Phòng chống vũ khí NBC và Khu gia đình của Bộ Tư lệnh Hóa học.

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

Cam kết đầu tư xây dựng cơ bản

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2025, Công ty và các công ty con có các hợp đồng liên quan đến việc xây dựng phát triển các dự án đầu tư bất động sản ở Khu đô thị mới Nam An Khánh và dự án Mở rộng phía Đông Nam – Khu dân cư Bắc đường Trần Hưng Đạo mở rộng với tổng số tiền là 897,8 tỷ VND (ngày 31 tháng 12 năm 2024: 851,9 tỷ VND).

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

Cam kết cho thuê hoạt động

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

Đơn vị tính: VND

	Số cuối năm	*Số đầu năm*
Đến 1 năm	20.354.764.208	5.027.525.537
Trên 1 – 5 năm	49.340.422.310	3.938.911.906
TỔNG CỘNG	**69.695.186.519**	**8.966.437.443**

Cam kết thuê hoạt động

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

Đơn vị tính: VND

	Số cuối năm	*Số đầu năm*
Đến 1 năm	3.888.000.000	3.888.000.000
Từ 1 đến 5 năm	7.452.000.000	11.340.000.000
TỔNG CỘNG	**11.340.000.000**	**15.228.000.000**

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

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

Hà Nội, Việt Nam
Ngày 26 tháng 3 năm 2026

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

EY | Building a better working world

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

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

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

All in to shape the future with confidence.

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

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

ey.com/en_vn