# Công ty Cổ phần SJ Group

Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ

Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2026

Người ký: CÔNG TY CỔ PHẦN SJ GROUP
Email: info@sjgroup.vn
Thời gian ký: 29.08.2026 09:57:27 +07:00

Shape the future with confidence

**MỤC LỤC**


| | *Trang* |
|---|---|
| Thông tin chung | 1 - 2 |
| Báo cáo của Ban Tổng Giám đốc | 3 |
| Báo cáo soát xét báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ | 4 - 5 |
| Bảng cáo tình hình tài chính hợp nhất giữa niên độ | 6 - 9 |
| Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất giữa niên độ | 10 - 11 |
| Báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất giữa niên độ | 12 - 13 |
| Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ | 14 - 68 |

# 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 Tài chính Thành phố Hà Nội cấp ngày 8 tháng 8 năm 2003. Công ty sau đó cũng nhận được các Giấy Chứng nhận Đăng ký Doanh nghiệp sửa đổi với lần gần nhất là lần thứ 16 số 0101399461 cấp ngày 14 tháng 5 năm 2026.

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

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

Công ty có trụ sở chính tại Ô đất CT6, Khu Đô thị mới Nam An Khánh, xã An Khánh, thành phố Hà Nội, Việt Nam.

## HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

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

| | |
|---|---|
| Ông Bùi Quang Bách | Chủ tịch |
| Ông Trần Như Trung | Thành viên |
| Ông Nguyễn Việt Cường | Thành viên |
| Bà Đỗ Lê Minh | Thành viên độc lập |
| Ông Phương Xuân Thụy | Thành viên độc lập |

## BAN KIỂM SOÁT

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

| | |
|---|---|
| Bà Lê Thị Thủy | Trưởng ban |
| Bà Trần Thị Thanh Huyền | Thành viên |
| Bà Nguyễn Thu Hiền | Thành viên |

## BAN KIỂM TOÁN NỘI BỘ

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

| | | |
|---|---|---|
| Ông Phạm Quốc Thắng | Trưởng ban | bổ nhiệm ngày 20 tháng 4 năm 2026 |
| Bà Phạm Thị Ngân | Trưởng ban | miễn nhiệm ngày 20 tháng 4 năm 2026 |

## BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

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

| | | |
|---|---|---|
| Ông Trần Như Trung | Tổng Giám đốc | |
| Ông Nguyễn Việt Cường | Phó Tổng Giám đốc | |
| Ông Nguyễn Trần Dũng | Phó Tổng Giám đốc | |
| Ông Nguyễn Công Chính | Phó Tổng Giám đốc | |
| Ông Trần Oanh | Phó Tổng Giám đốc | |
| Ông Phạm Văn Nam | Phó Tổng Giám đốc | bổ nhiệm ngày 2 tháng 4 năm 2026 |
| Ông Nguyễn Hải Ninh | Giám đốc Tài chính | |

## NGƯỜI ĐẠI DIỆN THEO PHÁP LUẬT

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

| | |
|---|---|
| Ông Bùi Quang Bách | Chủ tịch Hội đồng Quản trị |
| Ông Trần Như Trung | Tổng Giám đốc |

Ông Nguyễn Hải Ninh, Giám đốc Tài chính Công ty, được Ông Trần Như Trung, Tổng Giám đốc, ủy quyền ký báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2026 của Công ty theo Giấy Ủy quyền số 155/GUQ-SJG-KT ngày 27 tháng 7 năm 2026.

## KIỂM TOÁN VIÊN

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

## 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 giữa niên độ của Công ty và các công ty con (sau đây gọi chung là "Nhóm Công ty") cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2026.

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

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

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

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

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

### CÔNG BỐ CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Theo ý kiến của Ban Tổng Giám đốc, báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ kèm theo phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính hợp nhất giữa niên độ của Công ty và các công ty con tại ngày 30 tháng 6 năm 2026, kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất giữa niên độ và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất giữa niên độ cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày, phù hợp với các Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ.

Thay mặt Ban Tổng Giám đốc:

Ngày 28 tháng 8 năm 2026

**GIÁM ĐỐC TÀI CHÍNH**




Nguyễn Hải Ninh

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: 11448693/69536015-HN/LR

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

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

Chúng tôi đã soát xét báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ kèm theo của Công ty Cổ phần SJ Group ("Công ty") và các công ty con được lập ngày 28 tháng 8 năm 2026 và được trình bày từ trang 6 đến trang 68, bao gồm báo cáo tình hình tài chính hợp nhất giữa niên độ tại ngày 30 tháng 6 năm 2026, báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất giữa niên độ và báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất giữa niên độ cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày và bản thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ đi kèm.

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

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

***Trách nhiệm của Kiểm toán viên***

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

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



A member firm of Ernst & Young Global Limited

Shape the future
with confidence

***Kết luận của Kiểm toán viên***

Căn cứ trên kết quả soát xét của chúng tôi, chúng tôi không thấy có vấn đề gì khiến chúng tôi cho rằng báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ kèm theo không phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu, tình hình tài chính hợp nhất giữa niên độ của Công ty và các công ty con tại ngày 30 tháng 6 năm 2026, và kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất giữa niên độ và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất giữa niên độ của Công ty và các công ty con cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày, phù hợp với các Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ.

Hà Nội, Việt Nam

Ngày 28 tháng 8 năm 2026

**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



A member firm of Ernst & Young Global Limited

## BÁO CÁO TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ
Tại ngày 30 tháng 6 năm 2026

*Đơn vị tính: VND*

| TÀI SẢN | Mã số | Thuyết minh | Số cuối kỳ | Số đầu kỳ *(Trình bày lại)* |
|---|---|---|---|---|
| **A. TÀI SẢN NGẮN HẠN** | **100** | | **5.856.524.840.677** | **4.904.762.360.875** |
| ***I. Tiền và các khoản tương đương tiền*** | ***110*** | ***4*** | ***24.094.895.203*** | ***153.004.638.105*** |
| 1. Tiền | 111 | | 24.078.253.314 | 142.212.112.328 |
| 2. Các khoản tương đương tiền | 112 | | 16.641.889 | 10.792.525.777 |
| ***II. Đầu tư tài chính ngắn hạn*** | ***120*** | ***5*** | ***6.801.963.983*** | ***37.414.987.977*** |
| 1. Chứng khoán kinh doanh | 121 | 5.1 | 17.817.000.000 | 17.817.000.000 |
| 2. Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh | 122 | | (13.462.150.000) | (11.423.510.000) |
| 3. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn ngắn hạn | 123 | 5.2 | 2.447.113.983 | 31.021.497.977 |
| ***III. Các khoản phải thu ngắn hạn*** | ***130*** | | ***516.507.826.131*** | ***446.377.798.344*** |
| 1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng | 131 | 6.1 | 268.602.428.669 | 211.088.313.470 |
| 2. Trả trước cho người bán ngắn hạn | 132 | 6.2 | 146.406.910.189 | 136.407.375.220 |
| 3. Phải thu ngắn hạn khác | 135 | 7 | 262.968.593.754 | 246.776.114.327 |
| 4. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi | 136 | 8 | (161.470.106.481) | (147.894.004.673) |
| ***IV. Hàng tồn kho*** | ***140*** | ***9*** | ***4.968.983.525.826*** | ***4.241.946.683.698*** |
| 1. Hàng tồn kho | 141 | | 4.973.674.397.502 | 4.246.637.555.374 |
| 2. Dự phòng giảm giá hàng tồn kho | 142 | | (4.690.871.676) | (4.690.871.676) |
| ***V. Tài sản ngắn hạn khác*** | ***160*** | | ***340.136.629.534*** | ***26.018.252.751*** |
| 1. Chi phí chờ phân bổ ngắn hạn | 161 | 10 | 18.222.927.816 | 17.632.965.526 |
| 2. Thuế GTGT được khấu trừ | 162 | 18 | 1.746.835.209 | 1.766.891.373 |
| 3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước | 163 | | 628.438.306 | 918.395.852 |
| 4. Tài sản ngắn hạn khác | 165 | 11 | 319.538.428.203 | 5.700.000.000 |

**BÁO CÁO TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ** (tiếp theo)
Tại ngày 30 tháng 6 năm 2026

*Đơn vị tính: VND*

| TÀI SẢN | Mã số | Thuyết minh | Số cuối kỳ | Số đầu kỳ *(Trình bày lại)* |
|---|---|---|---|---|
| **B. TÀI SẢN DÀI HẠN** | **200** | | **2.506.445.088.889** | **2.963.993.855.386** |
| ***I. Các khoản phải thu dài hạn*** | ***210*** | | ***212.936.269.542*** | ***212.936.269.542*** |
| 1. Trả trước cho người bán dài hạn | 212 | 6.2 | 49.982.867.975 | 49.982.867.975 |
| 2. Phải thu dài hạn khác | 215 | 7 | 162.953.401.567 | 162.953.401.567 |
| ***II. Tài sản cố định*** | ***220*** | | ***194.284.457.017*** | ***214.329.600.985*** |
| 1. Tài sản cố định hữu hình | 221 | 12 | 193.568.538.517 | 213.603.890.419 |
| Nguyên giá | 222 | | 261.365.353.861 | 328.758.662.060 |
| Giá trị hao mòn lũy kế | 223 | | (67.796.815.344) | (115.154.771.641) |
| 2. Tài sản cố định vô hình | 227 | | 715.918.500 | 725.710.566 |
| Nguyên giá | 228 | | 999.212.051 | 999.212.051 |
| Giá trị hao mòn lũy kế | 229 | | (283.293.551) | (273.501.485) |
| ***III. Bất động sản đầu tư*** | ***240*** | ***13*** | ***20.383.143.770*** | ***3.797.996.882*** |
| 1. Nguyên giá | 241 | | 84.353.671.209 | 15.832.845.014 |
| 2. Giá trị hao mòn lũy kế | 242 | | (63.970.527.439) | (12.034.848.132) |
| ***IV. Tài sản dở dang dài hạn*** | ***250*** | | ***2.008.474.646.783*** | ***2.454.544.937.010*** |
| 1. Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang dài hạn | 251 | 15.1 | 1.866.872.496.019 | 2.440.785.393.220 |
| 2. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang | 252 | 15.2 | 141.602.150.764 | 13.759.543.790 |
| ***V. Đầu tư tài chính dài hạn*** | ***260*** | ***16*** | ***41.931.268.026*** | ***41.931.268.026*** |
| 1. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác | 263 | | 58.243.068.750 | 58.243.068.750 |
| 2. Dự phòng tổn thất đầu tư vào đơn vị khác dài hạn | 264 | | (16.311.800.724) | (16.311.800.724) |
| ***VI. Tài sản dài hạn khác*** | ***270*** | | ***28.435.303.751*** | ***36.453.782.941*** |
| 1. Chi phí chờ phân bổ dài hạn | 271 | 10 | 10.371.242.541 | 11.539.272.400 |
| 2. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại | 272 | 29.3 | 18.064.061.210 | 24.914.510.541 |
| **TỔNG CỘNG TÀI SẢN (280 = 100 + 200)** | **280** | | **8.362.969.929.566** | **7.868.756.216.261** |

**BÁO CÁO TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ** (tiếp theo)
Tại ngày 30 tháng 6 năm 2026

*Đơn vị tính: VND*

| NGUỒN VỐN | Mã số | Thuyết minh | Số cuối kỳ | Số đầu kỳ *(Trình bày lại)* |
|---|---|---|---|---|
| **C. NỢ PHẢI TRẢ** | **300** | | **4.507.364.082.805** | ***4.423.405.503.228*** |
| ***I. Nợ ngắn hạn*** | ***310*** | | ***2.411.229.838.729*** | ***2.181.139.358.889*** |
| 1. Phải trả người bán ngắn hạn | 311 | 17.1 | 122.394.989.303 | 91.686.333.371 |
| 2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn | 312 | 17.2 | 16.561.477.097 | 681.101.864.139 |
| 3. Phải trả cổ tức, lợi nhuận | 313 | | 601.820.000 | 2.770.000 |
| 4. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước ngắn hạn | 314 | 18 | 99.781.831.228 | 117.892.685.242 |
| 5. Phải trả người lao động | 315 | | 18.093.812.830 | 17.999.260.531 |
| 6. Chi phí phải trả ngắn hạn | 316 | 19 | 460.313.127.742 | 422.601.890.034 |
| 7. Doanh thu chờ phân bổ ngắn hạn | 319 | | 782.344.268 | 800.899.998 |
| 8. Phải trả ngắn hạn khác | 320 | 20 | 576.937.131.984 | 106.395.401.126 |
| 9. Vay ngắn hạn | 321 | 21 | 1.023.665.451.683 | 650.236.159.854 |
| 10. Quỹ khen thưởng, phúc lợi | 323 | 22 | 92.097.852.594 | 92.422.094.594 |
| ***II. Nợ dài hạn*** | ***330*** | | ***2.096.134.244.076*** | ***2.242.266.144.339*** |
| 1. Người mua trả tiền trước dài hạn | 332 | 17.2 | 193.208.327.754 | 193.208.327.754 |
| 2. Chi phí phải trả dài hạn | 334 | 19 | 3.452.162.560 | 3.452.162.560 |
| 3. Phải trả dài hạn khác | 338 | 20 | 49.468.774.005 | 203.798.587.699 |
| 4. Vay dài hạn | 339 | 21 | 1.849.787.160.398 | 1.841.485.152.214 |
| 5. Dự phòng phải trả dài hạn | 343 | | 217.819.359 | 321.914.112 |

**BÁO CÁO TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ** (tiếp theo)
Tại ngày 30 tháng 6 năm 2026

*Đơn vị tính: VND*

| NGUỒN VỐN | Mã số | Thuyết minh | Số cuối kỳ | Số đầu kỳ |
|---|---|---|---|---|
| **D. VỐN CHỦ SỞ HỮU** | **400** | | **3.855.605.846.761** | **3.445.350.713.033** |
| 1. Vốn góp của chủ sở hữu | 411 | 23 | 2.974.748.280.000 | 2.974.748.280.000 |
| - *Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết* | *411a* | | *2.974.748.280.000* | *2.974.748.280.000* |
| 2. Thặng dư vốn | 412 | | 29.654.860.000 | 29.654.860.000 |
| 3. Vốn khác của chủ sở hữu | 414 | | 48.750.000.000 | 48.750.000.000 |
| 4. Quỹ đầu tư phát triển | 418 | | 4.431.939.342 | 4.431.939.342 |
| 5. Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu | 419 | | 7.523.041.519 | 7.523.041.519 |
| 6. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối | 420 | | 783.405.542.393 | 365.392.059.263 |
| - *Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối đến cuối kỳ trước* | *420a* | | *363.991.785.007* | *3.890.088.209* |
| - *Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối kỳ này* | *420b* | | *419.413.757.386* | *361.501.971.054* |
| 7. Lợi ích cổ đông không kiểm soát | 429 | 24 | 7.092.183.507 | 14.850.532.909 |
| **TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN (440 = 300 + 400)** | **440** | | **8.362.969.929.566** | **7.868.756.216.261** |

*Phê duyệt, ngày 28 tháng 8 năm 2026*

| NGƯỜI LẬP | KẾ TOÁN TRƯỞNG | NGƯỜI ĐẠI DIỆN THEO PHÁP LUẬT<br>(người được ủy quyền) |
|---|---|---|
| Nguyễn Thị Quỳnh | Trần Việt Dũng | Nguyễn Hải Ninh |

## BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ

Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2026

*Đơn vị tính: VND*

| CHỈ TIÊU | Mã số | Thuyết minh | Kỳ này | Kỳ trước |
|---|---|---|---|---|
| 1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ | 01 | 25.1 | 757.839.138.984 | 343.999.018.105 |
| 2. Các khoản giảm trừ doanh thu | 02 | 25.1 | - | - |
| 3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ (10 = 1 - 2) | 10 | 25.1 | 757.839.138.984 | 343.999.018.105 |
| 4. Giá vốn hàng bán và dịch vụ cung cấp | 11 | 26 | 179.343.484.076 | 98.382.898.038 |
| 5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ (20 = 10-11) | 20 | | 578.495.654.908 | 245.616.120.067 |
| 6. Doanh thu hoạt động tài chính | 22 | | 681.151.602 | 983.140.325 |
| 7. Chi phí tài chính | 23 | | 9.373.640.000 | 486.649.323 |
| *Trong đó: Chi phí đi vay* | *24* | | - | - |
| 8. Chi phí bán hàng | 25 | | 9.958.484.848 | 1.200.491.059 |
| 9. Chi phí quản lý doanh nghiệp | 26 | 27 | 32.398.105.801 | 28.058.902.686 |
| 10. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh {30 = 20 +21 + 22 - (23 + 25 + 26)} | 30 | | 527.446.575.861 | 216.853.217.324 |
| 11. Thu nhập khác | 31 | | 21.017.407 | 8.780.084 |
| 12. Chi phí khác | 32 | | 733.379.727 | 329.401.934 |
| 13. Lỗ khác (40 = 31 - 32) | 40 | | (712.362.320) | (320.621.850) |
| 14. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế (50 = 30 + 40) | 50 | | 526.734.213.541 | 216.532.595.474 |
| 15. Chi phí thuế TNDN hiện hành | 51 | 29.1 | 100.198.556.224 | 45.248.883.087 |

**BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ** (tiếp theo)
Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2026

*Đơn vị tính: VND*

| CHỈ TIÊU | Mã số | Thuyết minh | Kỳ này | Kỳ trước |
|---|---|---|---|---|
| 16. Chi phí/(thu nhập) thuế TNDN hoãn lại | 52 | 29.3 | 6.850.449.332 | (165.248.412) |
| 17. Lợi nhuận sau thuế TNDN (60 = 50 - 51 - 52) | 60 | | 419.685.207.985 | 171.448.960.799 |
| 18. Lợi nhuận sau thuế của công ty mẹ | 61 | | 419.414.743.108 | 171.119.957.859 |
| 19. Lợi nhuận sau thuế của cổ đông không kiểm soát | 62 | 24 | 270.464.877 | 329.002.940 |
| 20. Lãi cơ bản trên cổ phiếu | 70 | 31 | 1.410 | 577 |
| 21. Lãi suy giảm trên cổ phiếu | 71 | 31 | 1.410 | 577 |

*Phê duyệt, ngày 28 tháng 8 năm 2026*

| NGƯỜI LẬP | KẾ TOÁN TRƯỞNG | NGƯỜI ĐẠI DIỆN THEO PHÁP LUẬT (người được ủy quyền) |
|---|---|---|
| | | KT. ĐỒNG GIÁM ĐỐC CÔNG TY<br>GIÁM ĐỐC TÀI CHÍNH |
| Nguyễn Thị Quỳnh | Trần Việt Dũng | Nguyễn Hải Ninh |

CÔNG TY CỔ PHẦN SJ GROUP

**BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ**
Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2026

*Đơn vị tính: VND*

| CHỈ TIÊU | Mã số | Thuyết minh | Kỳ này | Kỳ trước *(Trình bày lại)* |
|---|---|---|---|---|
| **I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH** | | | | |
| **1. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế** | **01** | | **526.734.213.541** | **216.542.595.474** |
| **2. Điều chỉnh cho các khoản:** | | | | |
| - Khấu hao tài sản cố định ("TSCĐ") hữu hình và bất động sản đầu tư và hao mòn TSCĐ vô hình | 02 | | 3.999.874.606 | 3.839.261.879 |
| - Các khoản dự phòng | 03 | | 15.510.647.055 | 8.536.670.329 |
| - Lỗ/(lãi) từ hoạt động đầu tư, tài chính | 05 | | 6.647.947.566 | (983.140.325) |
| **3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động** | **08** | | **552.892.682.768** | **227.935.387.357** |
| - Tăng các khoản phải thu | 09 | | (399.158.381.183) | (23.097.931.518) |
| - Tăng hàng tồn kho | 10 | | (152.499.654.457) | (97.971.495.131) |
| - Giảm các khoản phải trả | 11 | | (353.960.896.587) | (14.172.873.847) |
| - Tăng, giảm chi phí chờ phân bổ | 12 | | 578.067.569 | (4.445.013.649) |
| - Chi phí đi vay đã trả | 14 | | (60.762.269.007) | (96.885.254.113) |
| - Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp | 15 | 18 | (91.835.962.598) | (96.237.894.015) |
| - Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh | 17 | | (324.242.000) | (312.054.032) |
| **Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh** | **20** | | **(505.070.655.495)** | **(105.187.128.948)** |
| **II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ** | | | | |
| 1. Tiền chi để mua sắm, xây dựng TSCĐ và các tài sản dài hạn khác | 21 | | (29.324.910.944) | (383.677.610) |
| 2. Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác | 23 | | (15.100.000.000) | (31.259.304.371) |
| 3. Tiền thu hồi cho vay, bán lại công cụ nợ của đơn vị khác | 24 | | 45.598.221.089 | 14.059.973.297 |
| 4. Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác | 25 | | (7.429.800.000) | (2.300.000.000) |
| 5. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia | 27 | | 687.052.435 | 983.140.325 |
| **Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư** | **30** | | **(5.569.437.420)** | **(18.899.868.359)** |

**BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ** (tiếp theo)
Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2026

*Đơn vị tính: VND*

| CHỈ TIÊU | Mã số | Thuyết minh | Kỳ này | Kỳ trước *(Trình bày lại)* |
|---|---|---|---|---|
| **III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH** | | | | |
| 1. Tiền thu từ phát hành cổ phiếu, nhận vốn góp của chủ sở hữu | 31 | | - | 11.695.627.650 |
| 2. Tiền thu từ đi vay | 33 | | 683.734.518.031 | 540.000.000.000 |
| 3. Tiền trả nợ gốc vay | 34 | | (302.003.218.018) | (459.238.920.584) |
| 4. Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu | 36 | | (950.000) | - |
| **Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính** | **40** | | **381.730.350.013** | **92.456.707.066** |
| **Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ (50 = 20+30+40)** | **50** | | **(128.909.742.902)** | **(31.630.290.241)** |
| **Tiền và các khoản tương đương tiền đầu kỳ** | **60** | | **153.004.638.105** | **(*) 167.207.922.346** |
| **Tiền và các khoản tương đương tiền cuối kỳ (70 = 50 + 60 + 61)** | **70** | **4** | **24.094.895.203** | **(*) 135.577.632.105** |

(*) Số dư tiền và các khoản tương đương tiền đầu và cuối kỳ của số liệu so sánh đã được điều chỉnh để phù hợp với quy định trình bày tại Thông tư số 99/2025/TT-BTC.

*Phê duyệt, ngày 28 tháng 8 năm 2026*

| NGƯỜI LẬP | KẾ TOÁN TRƯỞNG | NGƯỜI ĐẠI DIỆN THEO PHÁP LUẬT (người được ủy quyền) |
|---|---|---|
| Nguyễn Thị Quỳnh | Trần Việt Dũng | Nguyễn Hải Ninh |

KT. TỔNG GIÁM ĐỐC CÔNG TY
GIÁM ĐỐC TÀI CHÍNH

CÔNG TY CỔ PHẦN SJ GROUP

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ**
Tại ngày 30 tháng 6 năm 2026 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

## 1. ĐẶC ĐIỂM HOẠT ĐỘNG CỦA DOANH NGHIỆP

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 Tài chính Thành phố Hà Nội cấp ngày 8 tháng 8 năm 2003. Công ty sau đó cũng nhận được các Giấy Chứng nhận Đăng ký Doanh nghiệp sửa đổi với lần gần nhất là lần thứ 16 số 0101399461 cấp ngày 14 tháng 5 năm 2026.

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

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

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

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

Công ty có trụ sở chính tại Ô đất CT6, Khu Đô thị mới Nam An Khánh, xã An Khánh, thành phố Hà Nội, Việt Nam.

Số lượng nhân viên của Công ty tại ngày 30 tháng 6 năm 2026 là: 264 người (ngày 31 tháng 12 năm 2025: 157 người).

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

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

## 1. ĐẶC ĐIỂM HOẠT ĐỘNG CỦA DOANH NGHIỆP (tiếp theo)

***Cơ cấu tổ chức***

Tại ngày 30 tháng 6 năm 2026, Công ty có 4 chi nhánh hạch toán phụ thuộc (tại ngày 31 tháng 12 năm 2025: 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 |

Tại ngày 30 tháng 6 năm 2026, Công ty có 7 công ty con (tại ngày 31 tháng 12 năm 2025: 7 công ty con) với thông tin chi tiết như sau:

| *STT* | *Tên công ty* | *Quyền biểu quyết của Công ty* | *Tỷ lệ lợi ích của Công ty* | *Trụ sở chính* | *Hoạt động chính* |
|---|---|---|---|---|---|
| 1 | Công ty TNHH Một thành viên SJ Tiến Xuân | 100% | 100% | Khu đất Dịch Vụ 1-2, ngõ 323, đường Trần Hưng Đạo, 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, quảng cáo và quản lý bất động sản và các hoạt động khác. |
| 3 | Công ty Cổ phần SJ Dịch vụ | 80% | 80% | Tầng M3, tòa nhà CT1, khu đô thị Mỹ Đình, phường Từ Liêm, thành phố Hà Nội, Việt Nam | Kinh doanh các dịch vụ bất động sản; Kinh doanh khai thác các dịch vụ về nhà ở, khu đô thị và khu công nghiệp. |
| 4 | Công ty Cổ phần Sudico Miền Trung (*) | 100% | 100% | Tầng 2, tòa nhà 12 Hồ Xuân Hương, phường Mỹ An, thành phố Đà Nẵng, Việt Nam | Tư vấn đầu tư, lập, thẩm định và thực hiện các dự án đầu tư xây dựng; kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, chủ sử dụng hoặc đi thuê. |

## 1. ĐẶC ĐIỂM HOẠT ĐỘNG CỦA DOANH NGHIỆP (tiếp theo)

***Cơ cấu tổ chức*** (tiếp theo)

| *STT* | *Tên công ty* | *Quyền biểu quyết* | *Tỷ lệ lợi ích* | *Trụ sở chính* | *Hoạt động chính* |
|---|---|---|---|---|---|
| 5 | Công ty Cổ phần Sudico Hòa Bình | 98,4% | 98,4% | Khu đất Dịch Vụ 1-2, ngõ 323, đường Trần Hưng Đạo, phường Hòa Bình, tỉnh Phú Thọ, Việt Nam | Kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, chủ sử dụng hoặc đi thuê; 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, phường Từ Liêm, thành phố Hà Nội, Việt Nam | Tư vấn thiết kế dự án, tư vấn thẩm định dự án, tư vấn lập báo cáo, tư vấn giám sát thi công, tư vấn quản lý dự án. |

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

## 2. CƠ SỞ TRÌNH BÀY

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

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

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

## 2. CƠ SỞ TRÌNH BÀY (tiếp theo)

### *2.1 Chuẩn mực và Chế độ kế toán áp dụng* (tiếp theo)

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

### *2.2 Hình thức sổ kế toán áp dụng*

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

### *2.3 Kỳ báo cáo*

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.

Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ này được lập cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2026.

### *2.4 Đơn vị tiền tệ trong kế toán*

Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ được lập bằng đơn vị tiền tệ trong kế toán của Công ty và các công ty con là VND.

### *2.5 Cơ sở hợp nhất*

Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ bao gồm báo cáo tài chính giữa niên độ của Công ty mẹ và các công ty con cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2026.

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

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

Số dư các tài khoản trên báo cáo tình hình tài chính giữa niên độ giữa Công ty và các công ty con, các khoản thu nhập và chi phí, các khoản lãi hoặc lỗ nội bộ chưa thực hiện phát sinh từ các giao dịch này được loại trừ hoàn toàn.

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

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

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

### *3.1. Các thay đổi trong các chính sách kế toán và thuyết minh*

Các chính sách kế toán của Công ty và các công ty con sử dụng để lập báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ được áp dụng nhất quán với với các chính sách đã được sử dụng để lập báo cáo tài chính hợp nhất cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025 và báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2025, ngoại trừ các thay đổi về chính sách kế toán liên quan đến các nghiệp vụ phát sinh từ việc áp dụng lần đầu Thông tư số 99/2025/TT-BTC và Thông tư số 43/2026/TT-BTC như được trình bày dưới đây.

### *3.1.1 Thay đổi chính sách kế toán do áp dụng quy định kế toán mới theo Thông tư số 99/2025/TT-BTC hướng dẫn Chế độ kế toán doanh nghiệp*

Vào 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 số 99/2025/TT-BTC có hiệu lực kể từ ngày 1 tháng 1 năm 2026 và áp dụng đối với các doanh nghiệp có năm tài chính bắt đầu từ hoặc sau ngày 1 tháng 1 năm 2026.

Công ty và các công ty con áp dụng các thay đổi về chính sách kế toán theo quy định tại Thông tư 99 và có ảnh hưởng tới Công ty và các công ty con trên cơ sở phi hồi tố do Thông tư 99 không yêu cầu áp dụng hồi tố đối với các thay đổi này. Công ty và các công ty con cũng đã trình bày lại dữ liệu tương ứng đối với một số chỉ tiêu cho phù hợp với cách trình bày theo Thông tư 99, như được trình bày tại Thuyết minh số 33.

### *3.1.2 Thông tư số 43/2026/TT-BTC sửa đổi, bổ sung Thông tư 202/2014/TT-BTC hướng dẫn phương pháp lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất*

Ngày 20 tháng 4 năm 2026, Bộ Tài chính đã ban hành Thông tư số 43/2026/TT-BTC ("Thông tư 43") sửa đổi, bổ sung một số điều của Thông tư số 202/2014/TT-BTC hướng dẫn phương pháp lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất, và có hiệu lực áp dụng cho việc lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất của năm tài chính bắt đầu từ hoặc sau ngày 1 tháng 1 năm 2026.

Công ty và các công ty con áp dụng các thay đổi về kế toán theo quy định tại Thông tư 43 trên cơ sở phi hồi tố do Thông tư 43 và Chế độ kế toán Việt Nam không yêu cầu áp dụng hồi tố đối với các thay đổi này.

### *3.2 Tiền và các khoản tương đương tiền*

Tiền và các khoản tương đương tiền bao gồm tiền mặt tại quỹ, tiền gửi không kỳ hạn 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, không có nhiều rủi ro trong chuyển đổi thành tiền và không bị hạn chế sử dụng.

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

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

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

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

*Dự phòng giảm giá hàng tồn kho*

Dự phòng giảm giá hàng tồn kho là khoản dự tính trước phần giá trị bị giảm xuống (do giảm giá, hư hỏng, kém phẩm chất, lỗi thời v.v...) thấp hơn giá trị đã ghi sổ kế toán của hàng tồn kho và nhằm bù đắp các khoản thiệt hại thực tế xảy ra do bất động sản được mua hoặc được xây dựng để bán thuộc quyền sở hữu của Công ty bị suy giảm giá trị. Công ty thực hiện trích lập dự phòng giảm giá hàng tồn kho khi có bằng chứng cho thấy giá trị thuần có thể thực hiện được thấp hơn so với giá gốc của hàng tồn kho.

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

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

### *3.4 Các khoản phải thu*

Các khoản phải thu được trình bày trên báo cáo tình hình tài chính hợp nhất giữa niên độ 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 giữa niên độ. Khi các khoản nợ phải thu khó đòi được xác định là không thể thu hồi được và kế toán thực hiện xóa nợ, các khoản chênh lệch phát sinh giữa số dự phòng nợ phải thu khó đòi và giá gốc nợ phải thu được hạch toán vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất giữa niên độ.

Đối với nợ phải thu quá hạn thanh toán nhưng không có bằng chứng đáng tin cậy về khả năng thu hồi, mức trích lập dự phòng như sau:

| *Thời gian quá hạn* | *Mức trích lập dự phòng (% giá trị khoản phải thu)* |
|---|---|
| Từ 6 tháng đến dưới 1 năm | 30 |
| Từ 1 năm đến dưới 2 năm | 50 |
| Từ 2 năm đến dưới 3 năm | 70 |
| Từ 3 năm trở lên | 100 |

### *3.5 Tài sản cố định hữu hình*

Tài sản cố định hữu hình bao gồm những tài sản có hình thái vật chất do doanh nghiệp nắm giữ để sử dụng cho hoạt động sản xuất, kinh doanh.

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 đến vị trí và trạng thái cần thiết để tài sản đó có khả năng hoạt động theo cách thức dự định của Công ty.

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 các chi phí bảo trì, sửa chữa được hạch toán vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất giữa niên độ khi phát sinh.

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

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

### *3.6 Tài sản cố định vô hình*

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

Nguyên giá tài sản cố định vô hình bao gồm giá mua và những chi phí có liên quan trực tiếp đến việc đưa tài sản vào vào trạng thái có khả năng hoạt động theo cách thức dự định của Công ty và các công ty con.

Các chi phí nâng cấp và đổi mới tài sản cố định vô hình được ghi tăng nguyên giá của tài sản và các chi phí khác được hạch toán vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất giữa niên độ khi phát sinh.

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

### *3.7 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 báo cáo tình hình tài chính hợp nhất giữa niên độ. 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 3.21 – 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. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (tiếp theo)

### *3.8 Khấu hao*

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 khác | 3 - 10 năm |

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

Tài sản cố định hữu hình được bắt đầu trích khấu hao ngay khi tài sản bắt đầu có khả năng sử dụng hữu ích. Tài sản cố định vô hình được bắt đầu trích khấu hao từ khi đưa vào sử dụng.

### *3.9 Bất động sản đầu tư*

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

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

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

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

Đối với các bất động sản đầu tư cho thuê dài hạn có nhận trước tiền cho thuê của nhiều kỳ mà doanh thu được ghi nhận một lần cho toàn bộ số tiền cho thuê nhận trước như được trình bày tại Thuyết minh số 3.21, 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 báo cáo tình hình tài chính hợp nhất giữa niên độ sau khi đã bán hoặc sau khi bất động sản đầu tư đã không còn được sử dụng và xét thấy không thu được lợi ích kinh tế trong tương lai từ việc thanh lý bất động sản đầu tư đó. Chênh lệch giữa tiền thu thuần từ việc bán tài sản với giá trị còn lại của bất động sản đầu tư được ghi nhận vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất giữa niên độ trong kỳ thanh lý.

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

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

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

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

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

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

### *3.11 Chi phí đi vay*

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

### *3.12 Chi phí chờ phân bổ*

Chi phí chờ phân bổ 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.

*Chi phí sửa chữa, bảo dưỡng định kỳ tài sản cố định liên quan đến hoạt động kinh doanh trong nhiều kỳ kế toán.*

Công ty tính và phân bổ chi phí sửa chữa, bảo dưỡng định kỳ TSCĐ liên quan đến nhiều kỳ kế toán căn cứ vào tính chất, mức độ để lựa chọn phương pháp và tiêu thức phân bổ cho phù hợp.

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

### *3.13 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.

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

Định kỳ, Công ty mẹ phải đánh giá tổn thất lợi thế thương mại tại công ty con, nếu có bằng chứng cho thấy số lợi thế thương mại bị tổn thất lớn hơn số phân bổ hàng năm thì phân bổ theo số lợi thế thương mại bị tổn thất ngay trong kỳ phát sinh.

### *3.14 Các khoản đầu tư*

*Chứng khoán kinh doanh*

Chứng khoán kinh doanh được ghi nhận ban đầu theo giá trị hợp lý của các khoản thanh toán tại thời điểm giao dịch phát sinh.

*Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác*

Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác được ghi nhận theo giá gốc.

*Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn*

Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn được ghi nhận theo giá gốc.

*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 một phần hoặc toàn bộ giá trị của khoản đầu tư (bao gồm cả các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn, nếu có) bị suy giảm giá trị hoặc không thu hồi được tại 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 giữa niên độ.

### *3.15 Các khoản phải trả*

Các khoản phải trả bao gồm khoản nợ phải trả của Công ty cho người bán vật tư, hàng hóa, người cung cấp dịch vụ, người bán TSCĐ và các khoản nợ phải trả cho người nhận thầu xây lắp chính, phụ.

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

### *3.16 Các khoản chi phí phải trả*

Chi phí phải trả bao gồm các khoản phải trả cho hàng hóa, dịch vụ đã nhận được từ người bán hoặc đã cung cấp cho người mua trong kỳ báo cáo nhưng chưa có đủ chứng từ, hồ sơ, tài liệu kế toán, được ghi nhận vào chi phí sản xuất, kinh doanh của kỳ báo cáo.

### *3.17 Trợ cấp thôi việc phải trả*

Trợ cấp thôi việc cho nhân viên được trích trước vào cuối mỗi kỳ báo cáo cho người lao động đã làm việc thường xuyên từ đủ 12 tháng trở lên tại Công ty và các công ty con. Mức trích lập được tính bằng một nửa tháng lương cho mỗi năm làm việc đủ điều kiện hưởng trợ cấp thôi việc theo Luật lao động và các văn bản hướng dẫn có liên quan.

Mức lương bình quân tháng dùng để tính trợ cấp thôi việc sẽ được điều chỉnh vào cuối mỗi kỳ báo cáo theo mức lương bình quân của sáu tháng gần nhất tính đến thời điểm lập báo cáo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ. Tăng hoặc giảm trong khoản trích trước này ngoại trừ phần thanh toán thực tế cho người lao động sẽ được ghi nhận vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất giữa niên độ.

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

### *3.18 Các khoản dự phòng*

*Dự phòng chung*

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

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

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

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

### *3.19 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 tương ứng với số cổ phiếu phát hành thành công. Phần chi phí phát hành cổ phiếu không thành công được ghi nhận vào chi phí tài chính.

### *3.20 Phân chia lợi nhuận*

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

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

*Quỹ đầu tư phát triển*

Quỹ này được trích lập nhằm phục vụ việc mở rộng hoạt động hoặc đầu tư chiều sâu của Công ty 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 báo cáo tình hình tài chính hợp nhất giữa niên độ.

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

### *3.21 Ghi nhận doanh thu*

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

*Doanh thu từ chuyển nhượng bất động sản*

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

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

*Doanh thu cho thuê*

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

*Doanh thu cung cấp dịch vụ*

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

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

*Doanh thu từ tiền lãi*

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

*Cổ tức*

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

*Các khoản giảm trừ doanh thu*

Các khoản giảm trừ doanh thu bao gồm chiết khấu thương mại, giảm giá hàng bán và hàng bán bị trả lại.

Các khoản giảm trừ doanh thu phát sinh cùng năm tiêu thụ sản phẩm, hàng hóa, dịch vụ được điều chỉnh giảm doanh thu của năm phát sinh. Trường hợp sản phẩm, hàng hóa, dịch vụ tiêu thụ trong năm nhưng đến năm sau mới phát sinh chiết khấu thương mại, giảm giá hàng bán và hàng bán bị trả lại, Công ty ghi giảm doanh thu ghi nhận trong năm nếu các khoản giảm trừ doanh thu này phát sinh trước thời điểm phát hành báo cáo tài chính.

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

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

Giá vốn bất động sản được chuyển nhượng bao gồm:

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

### *3.23 Chi phí bán hàng*

Chi phí bán hàng phản ánh các chi phí thực tế phát sinh trong quá trình bán hàng hóa và cung cấp dịch vụ.

### *3.24 Chi phí quản lý doanh nghiệp*

Chi phí quản lý doanh nghiệp phản ánh các chi phí thực tế phát sinh trong quá trình quản lý chung của Công ty và các công ty con.

### *3.25 Thuế*

*Thuế thu nhập hiện hành*

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

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

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

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

### *3.25 Thuế* (tiếp theo)

*Thuế thu nhập hoãn lại*

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

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

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

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

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

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

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

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

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

### *3.25 Thuế* (tiếp theo)

*Thuế thu nhập hoãn lại* (tiếp theo)

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

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

### *3.26 Lãi trên cổ phiếu*

Lãi cơ bản trên cổ phiếu được tính bằng cách chia lợi nhuận hoặc lỗ sau thuế phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông của Công ty (sau khi đã điều chỉnh cho việc trích lập quỹ khen thưởng, phúc lợi) cho số lượng bình quân gia quyền của số cổ phiếu phổ thông đang lưu hành trong kỳ.

Lãi suy giảm trên cổ phiếu được tính bằng cách chia lợi nhuận hoặc lỗ sau thuế phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông của Công ty (sau khi đã điều chỉnh cho cổ tức của cổ phiếu ưu đãi có quyền chuyển đổi) cho số lượng bình quân gia quyền của số cổ phiếu phổ thông đang lưu hành trong kỳ và số lượng bình quân gia quyền của cổ phiếu phổ thông sẽ được phát hành trong trường hợp tất cả các cổ phiếu phổ thông tiềm năng có tác động suy giảm đều được chuyển thành cổ phiếu phổ thông.

### *3.27 Thông tin theo bộ phận*

Một bộ phận là một cấu phần có thể xác định riêng biệt được của Công ty và các công ty con tham gia vào việc cung cấp các sản phẩm hoặc dịch vụ liên quan (bộ phận được chia theo hoạt động kinh doanh) hoặc cung cấp sản phẩm hoặc dịch vụ trong một môi trường kinh tế cụ thể (bộ phận được chia theo khu vực địa lý). Mỗi 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 cung cấp các dịch vụ liên quan và một bộ phận chia theo vùng địa lý trọng yếu là Việt Nam.

### *3.28 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.

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

### *3.29 Ước tính kế toán trọng yếu*

Việc lập báo cáo tài chính hợp nhất tuân thủ 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 yêu cầu Ban Tổng Giám đốc phải có những ước tính và giả định ảnh hưởng đến số liệu về tài sản, nợ phải trả và việc trình bày các khoản nợ và tài sản tiềm tàng tại ngày kết thúc năm tài chính cũng như các số liệu về doanh thu và chi phí trong suốt kỳ kế toán.

Các ước tính và giả định thường xuyên được đánh giá dựa trên kinh nghiệm trong quá khứ và các yếu tố khác, bao gồm các giả định trong tương lai có ảnh hưởng trọng yếu tới báo cáo tài chính hợp nhất của Tập đoàn và được Ban Tổng Giám đốc đánh giá là hợp lý. Mặc dù các ước tính kế toán được lập bằng tất cả sự hiểu biết của Ban Tổng Giám đốc, số thực tế phát sinh có thể khác với các ước tính, giả định đặt ra.

## 4. TIỀN VÀ CÁC KHOẢN TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN

*Đơn vị tính: VND*

| | *Số cuối kỳ* | *Số đầu kỳ* |
|---|---|---|
| Các khoản tiền và tương đương tiền doanh nghiệp đang nắm giữ nhưng không bị hạn chế sử dụng | | |
| Tiền mặt | 1.120.841.168 | 4.302.444.138 |
| Tiền gửi ngân hàng | 22.957.412.146 | 137.915.770.505 |
| - *Ngân hàng Thương mại Cổ phần Quân đội – Chi nhánh Mỹ Đình* | *8.131.381.516* | *60.534.362.579* |
| - *Ngân hàng Thương mại Cổ phần Tiên Phong – Hội sở chính* | *10.216.373.269* | *39.318.325.310* |
| - *Ngân hàng Thương mại Cổ phần Đầu tư và Phát triển Việt Nam – Chi nhánh Hòa Bình* | *135.923.229* | *15.583.636.187* |
| - *Các khoản tiền gửi không kỳ hạn khác* | *4.473.734.132* | *22.479.446.429* |
| Các khoản tương đương tiền (*) | 16.641.889 | 10.786.423.462 |
| - *Công ty Cổ phần chứng khoán Quốc Gia* | *9.601.117* | *10.053.438.808* |
| - *Các khoản tương đương tiền khác* | *7.040.772* | *732.984.654* |
| **TỔNG CỘNG** | **24.094.895.203** | **153.004.638.105** |

(*) 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 2025: 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 kỳ* | | | *Số đầu kỳ* | | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| | *Giá gốc* | *Giá trị hợp lý* | *Dự phòng* | *Giá gốc* | *Giá trị hợp lý* | *Dự phòng* |
| **Cổ phiếu** | **17.817.000.000** | **4.354.850.000** | **(13.462.150.000)** | **17.817.000.000** | **6.393.490.000** | **(11.423.510.000)** |
| *Công ty Cổ phần Đầu tư Nhà Đất Việt* | 15.829.000.000 | 3.957.250.000 | (11.871.750.000) | 15.829.000.000 | 5.856.730.000 | (9.972.270.000) |
| *Công ty Cổ phần Đầu tư PV2* | 1.988.000.000 | 397.600.000 | (1.590.400.000) | 1.988.000.000 | 536.760.000 | (1.451.240.000) |
| **TỔNG CỘNG** | **17.817.000.000** | **4.354.850.000** | **(13.462.150.000)** | **17.817.000.000** | **6.393.490.000** | **(11.423.510.000)** |

Giá trị hợp lý của các khoản đầu tư này được tính bằng giá đóng cửa trên thị trường chứng khoán tại ngày lập báo cáo tài chính.

### 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 8,4%/năm (Ngày 31 tháng 12 năm 2025: từ 2,9%/năm đến 6,6%/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 kỳ* | | *Số đầu kỳ* | |
|---|---|---|---|---|
| | *Giá trị ghi sổ* | *Giá trị dự phòng (*)* | *Giá trị ghi sổ* | *Giá trị dự phòng* |
| **Ngắn hạn** | | | | |
| Phải thu từ các bên khác | 263.152.101.769 | (81.251.584.005) | 205.637.986.570 | (76.637.722.981) |
| - *Công ty Cổ phần Đầu tư Sài Gòn - Hà Nội* | *85.962.050.350* | - | *29.710.674.235* | - |
| - *Công ty Cổ phần SDP* | *32.683.500.972* | *(13.073.400.389)* | *32.683.500.972* | *(9.816.915.972)* |
| - *Công ty TNHH Xây dựng và Phát triển Dự án Việt Nam* | *20.498.750.000* | *(20.498.750.000)* | *20.498.750.000* | *(20.498.750.000)* |
| - *Các khoản phải thu các khách hàng khác* | *124.007.800.447* | *(47.679.433.616)* | *122.745.061.363* | *(46.322.057.009)* |
| Phải thu từ các bên liên quan *(Thuyết minh số 30)* | 5.450.326.900 | - | 5.450.326.900 | - |
| **TỔNG CỘNG** | **268.602.428.669** | **(81.251.584.005)** | **211.088.313.470** | **(76.637.722.981)** |
| *Trong đó:* | | | | |
| *Dự án Khu đô thị mới Nam An Khánh* | *229.895.208.715* | *(66.466.819.687)* | *175.177.778.104* | *(64.720.137.495)* |
| *Dự án Khu đô thị Mỹ Đình - Mễ Trì* | *19.907.314.945* | *(8.532.700.025)* | *19.907.314.945* | *(5.665.521.194)* |
| *Các dự án và phải thu thương mại khác* | *18.799.905.009* | *(6.252.064.293)* | *16.003.220.421* | *(6.252.064.292)* |

(*) Chi phí dự phòng tăng chủ yếu do trích lập bổ sung dự phòng cho các khoản phải thu quá hạn theo tuổi nợ tại thời điểm cuối kỳ.

## 6. PHẢI THU NGẮN HẠN CỦA KHÁCH HÀNG VÀ TRẢ TRƯỚC CHO NGƯỜI BÁN (tiếp theo)

### 6.1 *Phải thu ngắn hạn của khách hàng* (tiếp theo)

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

*Đơn vị tính: VND*

| | *Kỳ này* | *Kỳ trước* |
|---|---|---|
| Số đầu năm | 77.087.483.334 | 75.649.314.778 |
| *Cộng:* Dự phòng trích lập trong năm | 6.123.663.249 | 1.438.168.556 |
| *Trừ:* Hoàn nhập dự phòng trong năm | (1.509.802.225) | - |
| Số cuối năm | **81.701.344.358** | **77.087.483.334** |

### 6.2 *Trả trước cho người bán*

*Đơn vị tính: VND*

| | *Số cuối kỳ* | *Số đầu kỳ* |
|---|---|---|
| **Ngắn hạn** | | |
| Công ty Cổ phần Xây dựng Số 1 | 31.822.953.544 | 39.457.287.372 |
| Tổng Công ty Cổ phần Xây dựng công trình Viettel | 31.595.173.132 | 35.469.300.797 |
| Công ty Cổ phần Tập đoàn GDC | 7.255.086.244 | 15.938.394.058 |
| Các khoản trả trước khác | 75.733.697.269 | 45.542.392.993 |
| **TỔNG CỘNG** | **146.406.910.189** | **136.407.375.220** |
| **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** |
| Dự phòng trả trước khó đòi | (4.045.124.969) | (891.145.653) |
| *Trong đó:* | | |
| *Ngắn hạn* | *(4.045.124.969)* | *(891.145.653)* |

***Chi tiết tình hình tăng giảm dự phòng trả trước ngắn hạn khó đòi***

*Đơn vị tính: VND*

| | *Kỳ này* | *Kỳ trước* |
|---|---|---|
| Số đầu năm | 891.145.653 | 891.145.653 |
| Cộng: Dự phòng trích lập trong năm | 3.153.979.316 | - |
| Số cuối năm | **4.045.124.969** | **891.145.653** |

## 7. PHẢI THU KHÁC

*Đơn vị tính: VND*

| | *Số cuối kỳ* | | *Số đầu kỳ* | |
|---|---|---|---|---|
| | *Giá trị ghi sổ* | *Giá trị dự phòng* | *Giá trị ghi sổ* | *Giá trị dự phòng* |
| **Ngắn hạn** | | | | |
| Tạm ứng cho nhân viên (i) | 135.685.143.344 | (56.440.598.684) | 116.845.977.416 | (50.632.337.215) |
| Hỗ trợ tài chính (ii) | 106.186.681.281 | - | 106.186.681.281 | - |
| Phải thu khác | 21.096.769.129 | (19.732.798.823) | 23.743.455.630 | (19.732.798.823) |
| **TỔNG CỘNG** | **262.968.593.754** | **(76.173.397.507)** | **246.776.114.327** | **(70.365.136.038)** |
| *Trong đó:* | | | | |
| *Phải thu từ các bên liên quan (Thuyết minh số 30)* | *16.989.157.406* | - | *8.939.357.406* | - |
| *Phải thu các bên khác* | *245.979.436.348* | *(76.173.397.507)* | *237.836.756.921* | *(70.365.136.038)* |
| **Dài hạn** | | | | |
| Đặt cọc theo hợp đồng chuyển nhượng phần vốn góp (iii) | 95.882.801.567 | - | 95.882.801.567 | - |
| Phải thu về chuyển nhượng cổ phần tại Công ty Cổ phần Xi măng Hạ Long (iv) | 67.070.600.000 | - | 67.070.600.000 | - |
| **TỔNG CỘNG** | **162.953.401.567** | **-** | **162.953.401.567** | **-** |

(i) Chủ yếu là các khoản tạm ứng cho cán bộ nhân viên của Công ty cho mục đích đền bù, giải phóng mặt bằng, thực hiện việc tìm hiểu dự án và công tác theo mục đích hoạt động của Công ty.

(ii) 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.

(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.

(iv) 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 ngày 26 tháng 8 năm 2015. 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. Tại ngày 30 tháng 6 năm 2026, 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.

## 7. PHẢI THU KHÁC (tiếp theo)

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

*Đơn vị tính: VND*

| | *Kỳ này* | *Kỳ trước* |
|---|---|---|
| Số đầu năm | 70.365.136.038 | 60.227.962.580 |
| *Cộng:* Dự phòng trích lập trong năm | 5.808.261.469 | 10.137.173.458 |
| Số cuối năm | **76.173.397.507** | **70.365.136.038** |

## 8. NỢ PHẢI THU QUÁ HẠN

*Đơn vị tính: VND*

| | *Số cuối kỳ* | | *Số đầu kỳ* | |
|---|---|---|---|---|
| | *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 | 19.610.100.583 | 32.683.500.972 | 22.866.585.000 |
| Công ty TNHH Xây dựng và Phát triển Dự án Việt Nam | 20.498.750.000 | - | 20.498.750.000 | - |
| Công ty TNHH Kinh doanh và Xuất nhập khẩu Bình Minh | 18.951.528.945 | 10.423.340.920 | 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 | 12.689.317.360 | 4.594.658.680 |
| Nợ phải thu các đối tượng khác | 106.176.246.781 | 10.320.909.476 | 101.877.787.537 | 13.474.888.792 |
| **TỔNG CỘNG** | **206.419.116.140** | **44.949.009.659** | **202.120.656.896** | **54.226.652.223** |

## 9. HÀNG TỒN KHO

*Đơn vị tính: VND*

| | *Số cuối kỳ* | | *Số đầu kỳ* | |
|---|---|---|---|---|
| | *Giá gốc* | *Dự phòng* | *Giá gốc* | *Dự phòng* |
| Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang | 4.973.635.778.860 | (4.690.871.676) | 4.246.600.376.732 | (4.690.871.676) |
| *Dự án Khu đô thị mới Nam An Khánh* | *4.274.863.258.411* | - | *4.187.317.101.323* | - |
| *Dự án The Vista Văn La* | *641.875.220.752* | - | - | - |
| *Dự án Mở rộng phía Đông Nam - Khu dân cư Bắc đường Trần Hưng Đạo* | *48.310.091.442* | - | *50.619.934.876* | - |
| *Các dự án khác* | *8.587.208.255* | *(4.690.871.676)* | *8.663.340.533* | *(4.690.871.676)* |
| Công cụ, dụng cụ | 38.618.642 | - | 37.178.642 | - |
| **TỔNG CỘNG** | **4.973.674.397.502** | **(4.690.871.676)** | **4.246.637.555.374** | **(4.690.871.676)** |

Các hạng mục hàng tồn kho có giá trị ghi sổ khoảng 2.971 tỷ VND đã được sử dụng làm tài sản đảm bảo cho các hợp đồng hợp tác đầu tư và các khoản vay *(Thuyết minh số 21)* tại ngày 30 tháng 6 năm 2026, 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 thấp tầng với tổng diện tích 17.175 m2 thuộc dự án Khu đô thị Nam An Khánh đã được thế chấp cho khoản vay của Công ty với một ngân hàng thương mại.

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

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

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

(vi) Toàn bộ quyền tài sản phát sinh từ dự án The Vista Văn La đã được thế chấp cho khoản vay của Công ty với một ngân hàng thương mại.

## 10. CHI PHÍ CHỜ PHÂN BỔ

*Đơn vị tính: VND*

| | *Số cuối kỳ* | *Số đầu kỳ (Trình bày lại)* |
|---|---|---|
| **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 khác | 1.753.820.292 | 1.163.858.002 |
| **TỔNG CỘNG** | **18.222.927.816** | **17.632.965.526** |
| **Dài hạn:** | | |
| Hỗ trợ tài chính theo hợp đồng hợp tác kinh doanh dịch vụ giáo dục (ii) | 9.033.590.499 | 9.238.899.375 |
| Chi phí sửa chữa lớn | 785.213.485 | 1.179.153.029 |
| Chi phí khác | 552.438.557 | 1.121.219.996 |
| **TỔNG CỘNG** | **10.371.242.541** | **11.539.272.400** |

(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 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 NGẮN HẠN KHÁC

*Đơn vị tính: VND*

| | *Số cuối kỳ* | *Số đầu kỳ* |
|---|---|---|
| Các khoản tiền và tương đương tiền doanh nghiệp đang nắm giữ nhưng bị hạn chế sử dụng | | |
| Ký quỹ dự án The Vista Văn La (i) | 313.838.428.203 | - |
| Dự án Thịnh Lang – Hòa Bình (ii) | 5.700.000.000 | 5.700.000.000 |
| **TỔNG CỘNG** | **319.538.428.203** | **5.700.000.000** |

(i) Theo các thỏa thuận ký quỹ đã ký với khách hàng, Công ty tiếp nhận các khoản tiền ký quỹ nhằm ghi nhận và bảo đảm nguyện vọng đăng ký mua sản phẩm tại Dự án The Vista Văn La. Các khoản tiền này được gửi vào tài khoản ký quỹ do ngân hàng quản lý và phong tỏa.

(ii) Đây là các khoản tiền gửi được sử dụng làm tài sản đảm bảo cho nghĩa vụ của một công ty con đối với Ngân hàng khi thực hiện dự án Khu dân cư Thịnh Lang - Phú Thọ.

## 12. 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 kỳ | 303.174.138.105 | 1.649.646.014 | 17.470.994.200 | 4.853.298.431 | 1.610.585.310 | 328.758.662.060 |
| - Mua trong năm | - | - | 396.800.000 | 500.017.996 | 267.350.000 | 1.164.167.996 |
| - Chuyển sang bất động sản đầu tư (*Thuyết minh số 13*) | (68.520.826.195) | - | - | - | - | (68.520.826.195) |
| - Thanh lý, nhượng bán | - | - | - | (36.650.000) | - | (36.650.000) |
| Số cuối kỳ | 234.653.311.910 | 1.649.646.014 | 17.867.794.200 | 5.316.666.427 | 1.877.935.310 | 261.365.353.861 |
| *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 kỳ | 91.523.158.586 | 1.630.937.544 | 17.470.994.200 | 3.544.083.028 | 985.598.283 | 115.154.771.641 |
| - Khấu hao trong kỳ | 3.881.767.391 | 18.708.470 | 35.501.368 | 243.313.249 | 118.425.638 | 4.297.716.116 |
| - Chuyển sang bất động sản đầu tư | (51.619.022.413) | - | - | - | - | (51.619.022.413) |
| - Thanh lý, nhượng bán | - | - | - | (36.650.000) | - | (36.650.000) |
| Số cuối kỳ | 43.785.903.564 | 1.649.646.014 | 17.506.495.568 | 3.750.746.277 | 1.104.023.921 | 67.796.815.344 |
| **Giá trị còn lại:** | | | | | | |
| Số đầu kỳ | 211.650.979.519 | 18.708.470 | - | 1.309.215.403 | 624.987.027 | 213.603.890.419 |
| Số cuối kỳ | 190.867.408.346 | - | 361.298.632 | 1.565.920.150 | 773.911.389 | 193.568.538.517 |

## 12. TÀI SẢN CỐ ĐỊNH HỮU HÌNH (tiếp theo)

***Chi tiết nguyên giá của các TSCĐ hữu hình đang hiện hữu có giá trị từ 10% tổng giá trị tài sản cố định hữu hình trở lên:***

*Đơn vị tính: VND*

| | *Số cuối kỳ* | *Số đầu kỳ* |
|---|---|---|
| | *Nguyên giá* | *Nguyên giá* |
| **TSCĐ hữu hình đang hiện hữu** | | |
| Trường TH-THCS TH5 | 191.710.236.000 | 191.710.236.000 |
| Văn phòng Công ty tầng 15-18 tòa nhà HH3 | - | 68.520.826.195 |

## 13. BẤT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ

*Đơn vị tính: VND*

| | *Nhà cửa, vật kiến trúc* |
|---|---|
| **Nguyên giá:** | |
| Số đầu kỳ | 15.832.845.014 |
| - Kết chuyển từ bất động sản chủ sở hữu sử dụng (*) | 68.520.826.195 |
| Số cuối kỳ | 84.353.671.209 |
| **Giá trị khấu hao lũy kế:** | |
| Số đầu kỳ | 12.034.848.132 |
| - Khấu hao trong kỳ | 316.656.894 |
| - Kết chuyển từ bất động sản chủ sở hữu sử dụng | 51.619.022.413 |
| Số cuối kỳ | 63.970.527.439 |
| **Giá trị còn lại:** | |
| Số đầu kỳ | 3.797.996.882 |
| Số cuối kỳ | 20.383.143.770 |

(*) Bao gồm các tầng từ 15 đến 18 tòa nhà hỗn hợp HH3, Khu Đô thị Mỹ Đình – Mễ Trì với tổng nguyên giá là 68,5 tỷ VND đang được sử dụng cho mục đích cho thuê hoạt động. Giá trị của tòa nhà hỗn hợp này đang được tạm hạch toán dựa trên dự toán tổng mức đầu tư của tòa nhà. Tại ngày 30 tháng 6 năm 2026, Công ty đang thực hiện các thủ tục cần thiết để ký kết hợp đồng thuê đất với Sở Nông nghiệp và Môi trường Thành phố Hà Nội.

***Chi tiết nguyên giá của các BĐSĐT đang hiện hữu có giá trị từ 10% tổng giá trị bất động sản đầu tư trở lên:***

*Đơn vị tính: VND*

| | *Số cuối kỳ* | *Số đầu kỳ* |
|---|---|---|
| | *Nguyên giá* | *Nguyên giá* |
| **BĐSĐT hữu hình đang hiện hữu** | | |
| Văn phòng Công ty tầng 15-18 tòa nhà HH3 | 68.520.826.195 | - |
| Tầng 1 tòa CT9, Khu đô thị Mỹ Đình – Mễ Trì | 5.658.839.316 | 5.658.839.316 |
| Tầng 1 tòa CT6, Khu đô thị Mỹ Đình – Mễ Trì | 3.927.040.188 | 3.927.040.188 |
| Tầng 1 tòa CT1, Khu đô thị Mỹ Đình – Mễ Trì | 3.413.195.094 | 3.413.195.094 |
| Tầng 1 tòa CT4, Khu đô thị Mỹ Đình – Mễ Trì | 2.383.478.656 | 2.383.478.656 |

Công ty chưa thực hiện xác định giá trị hợp lý cho toàn bộ bất động sản đầu tư tại ngày 30 tháng 6 năm 2026 do chưa thu thập đủ thông tin về thị trường để phục vụ cho mục đích xác định giá trị hợp lý.

## 14. CHI PHÍ ĐI VAY ĐƯỢC VỐN HÓA

Trong kỳ, Công ty và các công ty con đã vốn hóa các chi phí đi vay với tổng số tiền là 134,4 tỷ VND (cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2025: 147 tỷ VND). Các khoản chi phí đi vay này liên quan đến các khoản vốn vay để đầu tư phát triển Dự án Khu đô thị mới Nam An Khánh và dự án The Vista Văn La.

## 15. TÀI SẢN DỞ DANG DÀI HẠN

### *15.1 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 kỳ* | *Số đầu kỳ* |
| Dự án Khu Đô thị mới Hòa Hải – Đà Nẵng | 1.244.399.077.532 | 1.244.053.310.196 |
| Dự án Khu Đô thị Mỹ Đình – Mễ Trì | 174.514.961.000 | 174.514.961.000 |
| Dự án Khu Đô thị Thịnh Lang – Hòa Bình | 168.834.686.721 | 152.976.909.164 |
| Dự án Khu Đô thị Tiến Xuân | 167.229.314.092 | 158.551.420.134 |
| Dự án Khu Đô thị Nam An Khánh mở rộng | 111.894.456.674 | 111.894.456.674 |
| Dự án The Vista Văn La | - | 598.794.336.052 |
| **TỔNG CỘNG** | **1.866.872.496.019** | **2.440.785.393.220** |

Số dư tại ngày 30 tháng 6 năm 2026 trình bày chi phí của các dự án đang trong quá trình đền bù, giải phóng mặt bằng và hoàn thiện các thủ tục pháp lý với các Cơ quan quản lý Nhà nước. Công ty đánh giá chưa thể hoàn thành các dự án này trong một chu kỳ kinh doanh và do đó, trình bày các dự án này là tài sản dở dang dài hạn.

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

*Đơn vị tính: VND*

| | *Số cuối kỳ* | *Số đầu kỳ* |
|---|---|---|
| Dự án Khu sinh thái Sông Đà – Ngọc Vừng | 13.844.103.632 | 13.759.543.790 |
| Cấu phần thương mại cho thuê thuộc Dự án The Vista Văn La | 127.758.047.132 | - |
| **TỔNG CỘNG** | **141.602.150.764** | **13.759.543.790** |

## 16. ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH DÀI HẠN

*Đơn vị tính: VND*

| | *Số cuối kỳ* | | | *Số đầu kỳ* | | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| | *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 | (16.311.800.724) | 41.931.268.026 | 58.243.068.750 | (16.311.800.724) | 41.931.268.026 |
| **TỔNG CỘNG** | **58.243.068.750** | **(16.311.800.724)** | **41.931.268.026** | **58.243.068.750** | **(16.311.800.724)** | **41.931.268.026** |

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

| | *Tỷ lệ sở hữu* | *Tỷ lệ biểu quyết* | *Số cuối kỳ* | | | *Số đầu kỳ* | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | | *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 | (8.650.063.843) | 14.842.936.157 |
| 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 | (259.755.686) | 9.740.244.314 |
| 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 | (1.401.981.195) | 5.798.018.805 |
| 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** | **(16.311.800.724)** | **41.931.268.026** |

(i) Giá trị hợp lý các khoản đầu tư này chưa xác định được tại ngày 30 tháng 06 năm 2026 và tại ngày 31 tháng 12 năm 2025 do chưa có đủ các thông tin cần thiết để đánh giá giá trị hợp lý.

## 17. PHẢI TRẢ NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN VÀ NGƯỜI MUA TRẢ TIỀN TRƯỚC

### 17.1 *Phải trả người bán ngắn hạn*

*Đơn vị tính: VND*

| | *Giá trị (Đồng thời là số có khả năng trả nợ)* | |
|---|---|---|
| | *Số cuối kỳ* | *Số đầu kỳ* |
| Công ty Cổ phần SDP | 10.671.917.606 | 10.671.917.606 |
| Công ty Cổ phần Xây dựng Sao Vàng | 2.979.533.800 | 13.258.612.500 |
| Phải trả người bán ngắn hạn khác | 108.743.537.897 | 67.755.803.265 |
| **TỔNG CỘNG** | **122.394.989.303** | **91.686.333.371** |

### 17.2 *Người mua trả tiền trước*

*Đơn vị tính: VND*

| | *Số cuối kỳ* | *Số đầu kỳ* |
|---|---|---|
| **Ngắn hạn** | | |
| Công ty Cổ phần Đầu tư Sài Gòn - Hà Nội | 13.409.534.675 | 678.653.939.313 |
| Người mua trả tiền trước khác | 3.151.942.422 | 2.447.924.826 |
| **TỔNG CỘNG** | **16.561.477.097** | **681.101.864.139** |
| **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** |

## 18. THUẾ VÀ CÁC KHOẢN PHẢI THU/PHẢI NỘP NHÀ NƯỚC

*Đơn vị tính: VND*

| | *Số đầu kỳ* | *Số tăng trong kỳ* | *Số đã khấu trừ trong kỳ* | *Số cuối kỳ* |
|---|---|---|---|---|
| **Phải thu** | | | | |
| Thuế giá trị gia tăng | 1.766.891.373 | 26.364.513.970 | (26.384.570.134) | 1.746.835.209 |
| **TỔNG CỘNG** | **1.766.891.373** | **26.364.513.970** | **(26.384.570.134)** | **1.746.835.209** |

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

*Đơn vị tính: VND*

| | *Số đầu kỳ* | *Số phải nộp trong kỳ* | *Số đã nộp/khấu trừ trong kỳ* | *Số cuối kỳ* |
|---|---|---|---|---|
| **Phải nộp** | | | | |
| Thuế thu nhập doanh nghiệp | 87.723.008.777 | 100.995.123.188 | (91.835.962.598) | 96.882.169.367 |
| Thuế giá trị gia tăng | 28.580.495.893 | 28.838.669.800 | (56.390.268.944) | 1.028.896.749 |
| Thuế thu nhập cá nhân | 1.471.424.911 | 2.380.881.280 | (2.099.296.740) | 1.753.009.451 |
| Phí, lệ phí và thuế phải nộp khác | 117.755.661 | 819.200.671 | (819.200.671) | 117.755.661 |
| **TỔNG CỘNG** | **117.892.685.242** | **133.033.874.939** | **(151.144.728.953)** | **99.781.831.228** |

## 19. CHI PHÍ PHẢI TRẢ

*Đơn vị tính: VND*

| | *Số cuối kỳ* | *Số đầu kỳ* |
|---|---|---|
| ***Ngắn hạn*** | | |
| Chi phí phát triển cơ sở hạ tầng và chi phí xây dựng trích trước (i) | 286.703.829.686 | 327.392.723.674 |
| Trích trước phải trả và lãi trả chậm (ii) | 59.169.433.626 | 59.169.433.626 |
| Chi phí lãi vay phải trả | 105.216.869.896 | 27.420.285.397 |
| Chi phí hỗ trợ lãi suất | 4.555.106.850 | 719.884.537 |
| Các khoản khác | 4.667.887.684 | 7.899.562.800 |
| **TỔNG CỘNG** | **460.313.127.742** | **422.601.890.034** |
| ***Dài hạn*** | | |
| Chi phí thuê đất | 3.452.162.560 | 3.452.162.560 |
| **TỔNG CỘNG** | **3.452.162.560** | **3.452.162.560** |

(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.

## 20. PHẢI TRẢ KHÁC

*Đơn vị tính: VND*

| | | *Số cuối kỳ* | *Số đầu kỳ* |
|---|---|---|---|
| **Ngắn hạn** | | | |
| Ký cược, ký quỹ ngắn hạn | (i) | 318.838.428.203 | - |
| Tiền góp vốn dự án The Vista Văn La của khách hàng | (ii) | 147.561.892.200 | - |
| Tiền góp vốn vào dự án Khu đô thị mới Nam An Khánh của khách hàng | (iii) | 38.053.550.233 | 38.053.550.233 |
| Quỹ bảo trì | | 26.184.334.401 | 24.966.270.049 |
| Phải trả ngân sách Thành phố Hà Nội | (iv) | 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 | | 21.691.982.891 | 18.768.636.788 |
| **TỔNG CỘNG** | | **576.937.131.984** | **106.395.401.126** |
| *Trong đó:* | | | |
| *Phải trả ngắn hạn cho các bên liên quan (Thuyết minh số 30)* | | *1.127.000.000* | - |
| *Phải trả ngắn hạn khác* | | *575.810.131.984* | *106.395.401.126* |
| **Dài hạn** | | | |
| Tiền góp vốn dự án The Vista Văn La của khách hàng | (ii) | - | 153.368.892.200 |
| 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 | | 10.583.926.594 | 11.544.848.088 |
| **TỔNG CỘNG** | | **49.468.774.005** | **203.798.587.699** |
| *Trong đó:* | | | |
| *Phải trả dài hạn cho các bên liên quan (Thuyết minh số 30)* | | - | *1.127.000.000* |
| *Phải trả dài hạn khác* | | *49.468.774.005* | *202.671.587.699* |

## 20. PHẢI TRẢ KHÁC (tiếp theo)

(i) Theo các thỏa thuận ký quỹ đã ký với khách hàng, Công ty tiếp nhận các khoản tiền ký quỹ nhằm ghi nhận và bảo đảm nguyện vọng đăng ký mua sản phẩm tại Dự án The Vista Văn La. Các khoản tiền này được gửi vào tài khoản ký quỹ do ngân hàng quản lý và phong tỏa.

(ii) Theo các hợp đồng thỏa thuận về việc góp vốn từ năm 2010 cho Dự án The Vista Văn La, 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.

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

(iv) Theo Công văn số 230/UBND-KT của Ủy ban Nhân dân Thành phố Hà Nội, Công ty được giao thực hiện xây dựng và bán các căn hộ thuộc đơn nguyên 3 của tòa nhà CT9, Khu đô thị Mỹ Đình – Mễ Trì và phần lợi nhuận thu được phải nộp lại ngân sách Nhà nước. Công ty đã tạm tính phần lợi nhuận phải nộp lại là 13.084.244.056 VND.

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

Tại ngày 30 tháng 6 năm 2026, Công ty đã nhận trước tiền bồi hoàn với số tiền là 27,9 tỷ VND.

(vi) Theo Quyết định số 20/2004/QĐ-UBND ngày 19 tháng 2 năm 2004 của Ủy ban Nhân dân Thành phố Hà Nội về việc phê duyệt quy hoạch chi tiết Khu đô thị Mỹ Đình – Mễ Trì và Quyết định số 5577/QĐ-UBND ngày 15 tháng 12 năm 2006 của Ủy ban Nhân dân Thành phố Hà Nội về việc điều chỉnh một số chỉ tiêu về sử dụng đất để xây dựng Khu đô thị Mỹ Đình – Mễ Trì, Công ty có trách nhiệm đầu tư đồng bộ hạ tầng kỹ thuật theo quy hoạch và bàn giao lại lô đất TH1 để xây dựng trường trung học. Công ty đã thực hiện tạm thời bàn giao lô đất TH1 cho Trường Trung học Phổ thông Dân lập Marie Curie vào ngày 28 tháng 6 năm 2012. Tại ngày 30 tháng 6 năm 2026, Công ty đã nhận trước tiền bồi hoàn với số tiền là 10,9 tỷ VND.

## 21. VAY

*Đơn vị tính: VND*

| | *Số đầu kỳ (Trình bày lại)* | | *Số phát sinh trong kỳ* | | *Số cuối kỳ* | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| | *Giá trị* | *Số có khả năng trả nợ* | *Tăng* | *Giảm* | *Giá trị* | *Số có khả năng trả nợ* |
| **Vay ngắn hạn** | | | | | | |
| Vay ngân hàng dài hạn đến hạn trả *(Thuyết minh số 21.1)* | 335.880.000.000 | 335.880.000.000 | 352.385.196.071 | (74.190.000.000) | 614.075.196.071 | 614.075.196.071 |
| Vay đối tượng khác dài hạn đến hạn trả *(Thuyết minh số 21.2)* | 314.356.159.854 | 314.356.159.854 | 323.047.313.776 | (227.813.218.018) | 409.590.255.612 | 409.590.255.612 |
| **TỔNG CỘNG** | **650.236.159.854** | **650.236.159.854** | **675.432.509.847** | **(302.003.218.018)** | **1.023.665.451.683** | **1.023.665.451.683** |
| **Vay dài hạn** | | | | | | |
| Vay ngân hàng *(Thuyết minh số 21.1)* | 728.462.018.689 | 728.462.018.689 | 307.731.833.105 | (352.385.196.071) | 683.808.655.723 | 683.808.655.723 |
| Vay đối tượng khác *(Thuyết minh số 21.2)* | 1.113.023.133.525 | 1.113.023.133.525 | 376.002.684.926 | (323.047.313.776) | 1.165.978.504.675 | 1.165.978.504.675 |
| **TỔNG CỘNG** | **1.841.485.152.214** | **1.841.485.152.214** | **683.734.518.031** | **(675.432.509.847)** | **1.849.787.160.398** | **1.849.787.160.398** |

## 21. VAY (tiếp theo)

### 21.1 *Các khoản vay ngân hàng dài hạn*

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

| *Bên cho vay* | *Số cuối kỳ (VND)* | *Kỳ hạn trả gốc và lãi* | *Lãi suất* | *Tài sản đảm bảo* |
|---|---|---|---|---|
| Ngân hàng Thương mại Cổ phần Tiên Phong | 816.020.784.282 | Trả nợ gốc định kỳ 3 tháng một lần, kỳ trả nợ gốc đầu tiên vào ngày 12 tháng 9 năm 2026 và kỳ trả nợ gốc cuối cùng ngày 12 tháng 6 năm 2030.<br>Trả nợ lãi định kỳ 3 tháng một lần. kỳ trả nợ lãi đầu tiên vào ngày 12 tháng 9 năm 2025. | Lãi suất áp dụng trong kỳ là 9,2%/năm. | Quyền tài sản phát sinh từ 15.008 m2 đất thấp tầng có ký hiệu TT59, TT62, TT63, TT64, TT65, TT78, TT79 và TT85 thuộc dự án Nam An Khánh; Toàn bộ nguồn thu từ việc bán 59 căn biệt thự/liền kề tại các Lô đất trên. |
| Ngân hàng Thương mại Cổ phần Quân Đội | 333.856.870.000 | Trả nợ gốc định kỳ 3 tháng một lần, kỳ trả nợ gốc đầu tiên vào ngày 25 tháng 12 năm 2024 và kỳ trả nợ gốc cuối cùng ngày 25 tháng 12 năm 2028.<br>Trả nợ lãi định kỳ 3 tháng một lần. kỳ trả nợ lãi đầu tiên vào ngày 25 tháng 3 năm 2024. | Lãi suất áp dụng trong kỳ là 10%/năm. | Quyền tài sản phát sinh từ 17.175 m2 đất ở thấp tầng theo Quyết định số 2797/QĐ-UBND ngày 17 tháng 6 năm 2011 của UBND Thành phố Hà Nội thuộc dự án Khu đô thị Nam An Khánh. |
| Ngân hàng Thương mại Cổ phần Việt Á | 148.006.197.512 | Tối đa 60 tháng kể từ ngày tiếp theo của ngày giải ngân đầu tiên.<br>Thời gian ân hạn gốc là 12 tháng kể từ ngày tiếp theo của giấy nhận nợ. | Lãi suất áp dụng trong kỳ dao động từ 9,6 – 9,8%/năm. | Toàn bộ quyền tài sản phát sinh từ dự án The Vista Văn La. |
| **TỔNG CỘNG** | **1.297.883.851.794** | | | |
| *Trong đó:* | | | | |
| *- Nợ dài hạn đến hạn trả* | *614.075.196.071* | | | |
| *- Nợ dài hạn* | *683.808.655.723* | | | |

## 21. VAY (tiếp theo)

### 21.2 *Các khoản vay đối tượng khác dài hạn*

Chi tiết khoản vay dài hạn từ các đối tượng khác được trình bày như sau:

| *Đối tác* | *Số cuối kỳ (VND)* | *Kỳ hạn trả gốc và lãi* | *Lãi suất* | *Tài sản đảm bảo* |
|---|---|---|---|---|
| Đối tác doanh nghiệp 1 | 860.366.000.000 | 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 Dự án Khu đô thị mới Nam An Khánh.<br><br>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 thanh toán cho đối tác gồm:<br>- Lãi suất áp dụng trong kỳ dao động từ 9,6 – 9,8%/năm; và<br><br>- Lợi ích góp vốn áp dụng trong kỳ là 0,1%/năm. | Quyền tài sản phát sinh từ các lô đất Hỗn hợp, cao tầng có kí hiệu HH2C với diện tích 49.147m2 theo Quyết định số 2796/QĐ-UBND ngày 17/06/2011 của UBND TP Hà Nội phê duyệt Quy hoạch chi tiết 1/500 Dự án Khu đô thị Nam An Khánh và phần mở rộng khu B. |
| Đối tác doanh nghiệp 2 | 675.000.000.000 | 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.<br><br>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 thanh toán cho đối tác gồm:<br>- Lãi suất áp dụng trong kỳ dao động từ 9,6 – 9,8%/năm; và<br><br>- Lợi ích góp vốn áp dụng trong kỳ là 0,1%/năm. | Quyền tài sản phát sinh từ các lô đất cao tầng có ký hiệu CT1, CT 3, CT4 với diện tích 73.689 m2 theo quyết định số 2796/QĐ-UBND ngày 17/06/2011 của UBND TP Hà Nội phê duyệt quy hoạch chi tiết 1/500 Dự án Khu đô thị Nam An Khánh và phần mở rộng khu B.<br><br>Quyền tài sản phát sinh từ các lô đất thấp tầng với diện tích 10.170 m2 có ký hiệu TT45 theo quyết định số 2796/QĐ-UBND ngày 17/06/2011 của UBND TP Hà Nội phê duyệt quy hoạch chi tiết 1/500 Dự án Khu đô thị Nam An Khánh và phần mở rộng khu B. |

## 21. VAY (tiếp theo)

### 21.2 *Các khoản vay đối tượng khác dài hạn* (tiếp theo)

Chi tiết khoản vay dài hạn từ các đối tượng khác được trình bày như sau (tiếp theo):

| *Đối tác* | *Số cuối kỳ (VND)* | *Kỳ hạn trả gốc và lãi* | *Lãi suất* | *Tài sản đảm bảo* |
|---|---|---|---|---|
| Đối tác doanh nghiệp 3 | 40.202.760.287 | 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 Dự án Khu đô thị Nam An Khánh.<br><br>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 thanh toán cho đối tác gồm:<br>- Lãi suất áp dụng trong kỳ dao động từ 9,6 – 9,8%/năm; và<br><br>- Lợi ích góp vốn áp dụng trong kỳ là 0,2%/năm. | Quyền tài sản phát sinh từ các lô đất Hỗn hợp, cao tầng có kí hiệu HH5, CT5, CT6 với diện tích 32.634 m2 theo Quyết định số 2796/QĐ-UBND ngày 17/06/2011 của UBND TP Hà Nội phê duyệt Quy hoạch chi tiết 1/500 Dự án Khu đô thị Nam An Khánh và phần mở rộng khu B.<br><br>Quyền tài sản phát sinh từ các lô đất Thấp tầng có kí hiệu TT127, TT129, TT131, TT156, TT80, TT81 với diện tích 11.124 m2 theo Quyết định số 2796/QĐ-UBND ngày 17/06/2011 của UBND TP.HN phê duyệt Quy hoạch chi tiết 1/500 Dự án Khu đô thị Nam An Khánh và phần mở rộng khu B. |
| **TỔNG CỘNG** | **1.575.568.760.287** | | | |
| *Trong đó:* | | | | |
| *- Nợ dài hạn đến hạn trả* | *409.590.255.612* | | | |
| *- Nợ dài hạn* | *1.165.978.504.675* | | | |

## 22. QUỸ KHEN THƯỞNG, PHÚC LỢI

*Đơn vị tính: VND*

| | *Kỳ này* | *Kỳ trước* |
|---|---|---|
| Số đầu kỳ | 92.422.094.594 | 92.876.354.594 |
| Sử dụng trong kỳ | (324.242.000) | (169.160.000) |
| **Số cuối kỳ** | **92.097.852.594** | **92.707.194.594** |

## 23. VỐN CHỦ SỞ HỮU

### 23.1 *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 đã phát hành* | *Thặng dư vốn cổ phần* | *Cổ phiếu quỹ* | *Vốn khác của chủ sở hữu* | *Quỹ đầu tư phát triển* | *Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu* | *Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối* | *Lợi ích cổ đông không kiểm soát* | *Tổng cộng* |
| **Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2025** | | | | | | | | | |
| Số đầu kỳ | 1.148.555.400.000 | 219.017.196.787 | (61.161.904.650) | 48.750.000.000 | 749.270.472.555 | 7.523.041.519 | 866.237.448.209 | 15.686.061.654 | 2.993.877.716.074 |
| - Lợi nhuận trong kỳ | - | - | - | - | - | - | 171.119.957.859 | 329.002.940 | 171.448.960.799 |
| - Thay đổi tỷ lệ kiểm soát ở công ty con | - | - | - | - | - | - | 180.896.656 | (2.480.896.656) | (2.300.000.000) |
| - Thay đổi khác | - | 3.749.940.000 | 7.945.687.650 | - | - | - | - | - | 11.695.627.650 |
| Số cuối kỳ | 1.148.555.400.000 | 222.767.136.787 | (53.216.217.000) | 48.750.000.000 | 749.270.472.555 | 7.523.041.519 | 1.037.538.302.724 | 13.534.167.938 | 3.174.722.304.523 |
| **Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2026** | | | | | | | | | |
| Số đầu kỳ | 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 |
| - Lợi nhuận trong kỳ | - | - | - | - | - | - | 419.414.743.108 | 270.464.877 | 419.685.207.985 |
| - Thay đổi tỷ lệ kiểm soát ở công ty con (*) | - | - | - | - | - | - | (985.721) | (7.428.814.279) | (7.429.800.000) |
| - Cổ tức chia cho các cổ đông không kiểm soát | - | - | - | - | - | - | - | (600.000.000) | (600.000.000) |
| - Thay đổi khác | - | - | - | - | - | - | (1.400.274.257) | - | (1.400.274.257) |
| Số cuối kỳ | 2.974.748.280.000 | 29.654.860.000 | - | 48.750.000.000 | 4.431.939.342 | 7.523.041.519 | 783.405.542.393 | 7.092.183.507 | 3.855.605.846.761 |

(*) Vào ngày 23 tháng 1 năm 2026, Công ty đã hoàn tất việc nhận chuyển nhượng 435.000 cổ phần, tương ứng với 29% tỷ lệ sở hữu, của Công ty Cổ phần SJ Dịch Vụ, công ty con của Công ty, từ các cổ đông cá nhân với giá phí chuyển nhượng là 7.492.800.000 VND, qua đó, tỷ lệ biểu quyết và tỷ lệ lợi ích của Công ty tại công ty con này tăng thêm 29% lên 80%.

## 23. VỐN CHỦ SỞ HỮU (tiếp theo)

### 23.2 *Chi tiết vốn đầu tư của chủ sở hữu*

*Đơn vị tính: VND*

| | *Số cuối kỳ* | | | *Số đầu kỳ* | | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| | *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 | 634.510.620.000 | 634.510.620.000 | - | 1.073.240.620.000 | 1.073.240.620.000 | - |
| Các cổ đông khác | 2.340.237.660.000 | 2.340.237.660.000 | - | 1.901.507.660.000 | 1.901.507.660.000 | - |
| Thặng dư vốn cổ phần | 29.654.860.000 | 29.654.860.000 | - | 29.654.860.000 | 29.654.860.000 | - |
| **TỔNG CỘNG** | **3.004.403.140.000** | **3.004.403.140.000** | **-** | **3.004.403.140.000** | **3.004.403.140.000** | **-** |

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

*Đơn vị tính: VND*

| | *Kỳ này* | *Kỳ trước* |
|---|---|---|
| ***Vốn đã góp*** | | |
| Số đầu kỳ | 2.974.748.280.000 | 1.148.555.400.000 |
| Số cuối kỳ | 2.974.748.280.000 | 1.148.555.400.000 |

### 23.4 *Cổ phiếu*

| | *Số lượng* | |
|---|---|---|
| | *Số cuối kỳ* | *Số đầu kỳ* |
| **Cổ phiếu đã phát hành** | **297.474.828** | **297.474.828** |
| Cổ phiếu phổ thông đã phát hành và được góp vốn đầy đủ | 297.474.828 | 297.474.828 |
| **Cổ phiếu mua lại của chính mình** | **-** | **-** |
| Cổ phiếu mua lại của chính mình (cổ phiếu phổ thông) | - | - |
| **Cổ phiếu đang lưu hành** | **297.474.828** | **297.474.828** |
| Cổ phiếu phổ thông | 297.474.828 | 297.474.828 |

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

Mệnh giá cổ phiếu đang lưu hành: 10.000 VND (tại ngày 31 tháng 12 năm 2025: 10.000 VND).

## 24. LỢI ÍCH CỦA CÁC CỔ ĐÔNG KHÔNG KIỂM SOÁT

*Đơn vị tính: VND*

| | *Lợi ích của cổ đông không kiểm soát trong các công ty con* | | | *Tổng cộng* |
|---|---|---|---|---|
| | *Công ty Cổ phần SJ Dịch vụ* | *Công ty Cổ phần Sudico Hòa Bình* | *Các công ty con khác* | |
| ***Số cuối kỳ*** | | | | |
| Vốn điều lệ đã góp | 3.000.000.000 | 2.000.000.000 | 13.372.600.000 | 18.372.600.000 |
| Thặng dư vốn cổ phần | - | 117.249.999 | - | 117.249.999 |
| Quỹ đầu tư và phát triển | 948.132.895 | 1.265.616.235 | 113.247.536 | 2.326.996.666 |
| Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối/(lỗ lũy kế) | 1.822.237.068 | (1.122.213.058) | (14.424.687.168) | (13.724.663.158) |
| | 5.770.369.963 | 2.260.653.176 | (938.839.632) | 7.092.183.507 |
| ***Kỳ này*** | | | | |
| Phần lợi nhuận cho giai đoạn 6 tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2026 | 256.281.535 | 14.183.342 | - | 270.464.877 |
| | 256.281.535 | 14.183.342 | - | 270.464.877 |

## 25. DOANH THU

### *25.1 Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ*

*Đơn vị tính: VND*

| | *Kỳ này* | *Kỳ trước* |
|---|---|---|
| **Tổng doanh thu** | **757.839.138.984** | **343.999.018.105** |
| *Trong đó:* | | |
| *Doanh thu từ chuyển nhượng bất động sản* | *709.462.599.551* | *293.903.371.544* |
| *Doanh thu cung cấp dịch vụ* | *34.232.746.669* | *39.468.957.405* |
| *Doanh thu cho thuê bất động sản đầu tư* | *14.143.792.764* | *10.626.689.156* |
| **Các khoản giảm trừ doanh thu** | - | - |
| **Doanh thu thuần** | **757.839.138.984** | **343.999.018.105** |
| *Trong đó:* | | |
| *Doanh thu thuần từ chuyển nhượng bất động sản* | *709.462.599.551* | *293.903.371.544* |
| *Doanh thu thuần cung cấp dịch vụ* | *34.232.746.669* | *39.468.957.405* |
| *Doanh thu thuần từ cho thuê bất động sản đầu tư* | *14.143.792.764* | *10.626.689.156* |
| *Trong đó:* | | |
| *Doanh thu đối với bên khác* | *757.839.138.984* | *343.999.018.105* |

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

*Đơn vị tính:VND*

| | *Kỳ này* | *Kỳ trước* |
|---|---|---|
| Thu nhập cho thuê bất động sản đầu tư | 14.143.792.764 | 10.626.689.156 |
| Chi phí hoạt động kinh doanh trực tiếp của các bất động sản đầu tư tạo thu nhập cho thuê trong năm | (316.656.894) | (316.656.894) |
| Thu nhập từ kinh doanh bất động sản đầu tư | 13.827.135.870 | 10.310.032.262 |

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

*Đơn vị tính: VND*

| | *Kỳ này* | *Kỳ trước* |
|---|---|---|
| Giá vốn của hoạt động chuyển nhượng bất động sản | 149.820.380.863 | 62.022.486.548 |
| Giá vốn hoạt động cung cấp dịch vụ | 29.206.446.319 | 36.043.754.596 |
| Giá vốn của hoạt động cho thuê bất động sản đầu tư | 316.656.894 | 316.656.894 |
| **TỔNG CỘNG** | **179.343.484.076** | **98.382.898.038** |

## 27. CHI PHÍ QUẢN LÝ DOANH NGHIỆP

*Đơn vị tính: VND*

| | *Kỳ này* | *Kỳ trước* |
|---|---|---|
| **Chi phí quản lý doanh nghiệp** | | |
| Trích lập dự phòng | 13.576.101.808 | 8.060.021.006 |
| Chi phí nhân công | 11.198.099.811 | 9.722.599.440 |
| Chi phí dịch vụ mua ngoài | 3.451.537.157 | 3.513.930.900 |
| Chi phí khấu hao | 1.346.616.705 | 1.525.196.881 |
| Chi phí khác | 2.825.750.320 | 5.237.154.459 |
| **TỔNG CỘNG** | **32.398.105.801** | **28.058.902.686** |

## 28. CHI PHÍ KINH DOANH THEO YẾU TỐ

*Đơn vị tính: VND*

| | *Kỳ này* | *Kỳ trước* |
|---|---|---|
| Thay đổi giá trị hàng tồn kho và chi phí kinh doanh dở dang dài hạn | 286.062.108.439 | 166.418.387.675 |
| Chi phí dịch vụ mua ngoài | 40.227.982.031 | 15.191.867.343 |
| Chi phí nhân công | 24.577.018.703 | 21.110.583.869 |
| Trích lập dự phòng | 13.576.101.808 | 8.060.021.006 |
| Chi phí khấu hao và hao mòn | 3.999.874.606 | 3.839.261.879 |
| Chi phí khác bằng tiền | 6.380.934.065 | 11.405.499.624 |
| **TỔNG CỘNG** | **374.824.019.652** | **226.025.621.396** |

## 29. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP

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

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

## 29. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP (tiếp theo)

### 29.1 *Chi phí thuế TNDN hiện hành*

*Đơn vị tính: VND*

| | *Kỳ này* | *Kỳ trước* |
|---|---|---|
| Chi phí thuế TNDN hiện hành | 100.198.556.224 | 45.248.883.087 |
| Chi phí/(thu nhập) thuế TNDN hoãn lại | 6.850.449.332 | (165.248.412) |
| **TỔNG CỘNG** | **107.049.005.556** | **45.083.634.675** |

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*

| | *Kỳ này* | *Kỳ trước* |
|---|---|---|
| Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế | 526.734.213.541 | 216.532.595.474 |
| Thuế TNDN theo thuế suất 20% | 105.346.842.708 | 43.306.519.095 |
| *Các khoản điều chỉnh:* | | |
| Chi phí dự phòng không được trừ khi tính thuế | 1.855.528.513 | 1.620.931.739 |
| Tài sản thuế thu nhập hoãn lại trên lỗ thuế chưa được ghi nhận | - | 16.545.368 |
| Chi phí không được khấu trừ thuế khác | 271.273.622 | 133.271.193 |
| Điều chỉnh dự phòng đầu tư vào công ty con, công ty liên kết trên báo cáo tài chính hợp nhất | 54.612.928 | 21.398.600 |
| Hoàn nhập dự phòng trong năm đã loại khi tính thuế các năm trước | (301.960.444) | - |
| Lỗ năm trước chuyển sang | (177.291.771) | (15.031.320) |
| **Chi phí thuế TNDN** | **107.049.005.556** | **45.083.634.675** |

### 29.2 *Thuế TNDN hiện hành*

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

## 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 kỳ báo cáo và kỳ trước như sau:

*Đơn vị tính: VND*

| | *Báo cáo tình hình tài chính hợp nhất giữa niên độ* | | *Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất giữa niên độ* | |
|---|---|---|---|---|
| | *Số cuối kỳ* | *Số đầu kỳ* | *Kỳ này* | *Kỳ trước* |
| ***Tài sản thuế thu nhập hoãn lại*** | | | | |
| Lãi (thực hiện)/chưa thực hiện từ giao dịch nội bộ | 14.653.492.031 | 14.851.358.155 | (197.866.125) | (99.836.033) |
| Chênh lệch tạm thời liên quan đến dự phòng giảm giá hàng tồn kho và phải thu khó đòi | 1.604.248.658 | 1.604.248.658 | - | - |
| Thuế TNDN tạm nộp | 238.427.823 | 6.891.011.030 | (6.652.583.207) | 265.084.445 |
| Chi phí khấu hao vượt quy định | 1.301.895.698 | 1.301.895.698 | - | - |
| Khác | 265.997.000 | 265.997.000 | - | - |
| | ***18.064.061.210*** | ***24.914.510.541*** | | |
| ***(Chi phí)/thu nhập thuế thu nhập hoãn lại*** | | | ***(6.850.449.332)*** | ***165.248.412*** |

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

***Lỗ chuyển sang từ năm trước***

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

*Đơn vị tính: VND*

| *Năm phát sinh* | *Có thể chuyển lỗ đến năm* | *Lỗ tính thuế* | *Đã chuyển lỗ đến ngày 30/06/2026* | *Không được chuyển lỗ* | *Chưa chuyển lỗ tại ngày 30/06/2026* |
|---|---|---|---|---|---|
| 2021 (*) | 2026 | 113.156.180 | (113.156.180) | - | - |
| 2022 (*) | 2027 | 5.074.612.984 | (5.074.612.984) | - | - |
| 2023 (*) | 2028 | 8.136.024.066 | (232.633.130) | - | 7.903.390.936 |
| **TỔNG CỘNG** | | **13.323.793.230** | **(5.420.402.294)** | **-** | **7.903.390.936** |

## 29. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP (tiếp theo)

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

***Lỗ chuyển sang từ năm trước*** (tiếp theo)

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

Công ty và các công ty con chưa ghi nhận tài sản thuế thu nhập hoãn lại cho phần lỗ lũy kế còn lại nêu trên do Công ty và các công ty con không thể dự tính được chắc chắn lợi nhuận trong tương lai tại thời điểm này.

***Chi phí lãi vay vượt ngưỡng quy định***

Nhóm Công ty được phép chuyển các khoản chi phí lãi vay vượt ngưỡng quy định chưa được trừ khi tính thuế TNDN cho năm hiện tại ("chi phí lãi vay chưa được trừ") sang năm sau khi xác định tổng chi phí lãi vay được trừ của năm sau. Thời gian chuyển chi phí lãi vay sang năm sau được tính liên tục không quá 5 năm kể từ sau năm phát sinh khoản chi phí lãi vay chưa được trừ đó. Tại ngày kết thúc kỳ kế toán, Nhóm Công ty có các khoản chi phí lãi vay chưa được trừ lũy kế có thể sử dụng trong tương lai 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 30/06/2026* | *Chi phí lãi vay không được trừ không được chuyển* | *Chi phí lãi vay không được trừ chưa chuyển tại ngày 30/06/2026* |
|---|---|---|---|---|---|
| 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** | | **199.150.856.520** | **-** | **-** | **199.150.856.520** |

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

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

## 30. NGHIỆP VỤ VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN

Danh sách các bên liên quan có mối quan hệ kiểm soát với Công ty và các bên liên quan khác với Công ty trong kỳ và tại ngày 30 tháng 6 năm 2026 như sau:

| *Bên liên quan* | *Mối quan hệ* |
|---|---|
| Ông Nguyễn Việt Cường | Thành viên HĐQT/Phó Tổng Giám đốc |
| 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 kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2026 và 30 tháng 6 năm 2025 bao gồm:

*Đơn vị tính: VND*

| *Bên liên quan* | *Mối quan hệ* | *Nội dung nghiệp vụ* | *Kỳ này* | *Kỳ trước* |
|---|---|---|---|---|
| Ông Nguyễn Công Chính | Phó Tổng Giám đốc | Tạm ứng | 8.049.800.000 | 2.134.000.000 |
| | | Chuyển tiền hỗ trợ lãi suất | - | 1.137.264.759 |
| Ông Nguyễn Việt Cường | Phó Tổng Giám đốc | Thu tiền hỗ trợ lãi suất | 4.560.237.326 | - |

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

Số dư các khoản phải thu, phải trả tại thời điểm ngày 30 tháng 6 năm 2026 không cần bảo đảm, không có lãi suất và sẽ được thanh toán bằng tiền. Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2026, 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 2025: 0). Việc đánh giá này được thực hiện cho mỗi kỳ thông qua việc kiểm tra tình hình tài chính của bên liên quan và thị trường mà bên liên quan đó hoạt động.

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

*Đơn vị tính: VND*

| *Bên liên quan* | *Mối quan hệ* | *Nội dung nghiệp vụ* | *Số cuối kỳ* | *Số đầu kỳ* |
|---|---|---|---|---|
| ***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 | 3.144.970.900 |
| Ông Nguyễn Việt Cường | Thành viên HĐQT/Phó Tổng Giám đốc | Doanh thu chuyển nhượng bất động sản | 2.305.356.000 | 2.305.356.000 |
| | | | **5.450.326.900** | **5.450.326.900** |

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

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

*Đơn vị tính: VND*

| *Bên liên quan* | *Mối quan hệ* | *Nội dung nghiệp vụ* | *Số cuối kỳ* | *Số đầu kỳ* |
|---|---|---|---|---|
| ***Phải thu ngắn hạn khác*** *(Thuyết minh số 7)* | | | | |
| Ông Nguyễn Công Chính | Phó Tổng Giám đốc | Tạm ứng | 8.049.800.000 | - |
| | | Hỗ trợ tài chính | 8.939.357.406 | 8.939.357.406 |
| | | | **16.989.157.406** | **8.939.357.406** |
| ***Phải trả ngắn hạn khác*** *(Thuyết minh số 20)* | | | | |
| Ông Nguyễn Trần Dũng | Phó Tổng Giám đốc | Phải trả ngắn hạn khác | 932.000.000 | - |
| Ông Nguyễn Công Chính | Phó Tổng Giám đốc | Phải trả ngắn hạn khác | 195.000.000 | - |
| | | | **1.127.000.000** | **-** |
| ***Phải trả dài hạn khác*** *(Thuyết minh số 20)* | | | | |
| Ông Nguyễn Trần Dũng | Phó Tổng Giám đốc | Phải trả dài hạn khác | - | 932.000.000 |
| Ông Nguyễn Công Chính | Phó Tổng Giám đốc | Phải trả dài hạn khác | - | 195.000.000 |
| | | | **-** | **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") và Ban Tổng Giám đốc trong kỳ như sau:

*Đơn vị tính: VND*

| *Tên* | *Chức vụ* | *Kỳ này* | *Kỳ trước* |
|---|---|---|---|
| Ông Bùi Quang Bách | Chủ tịch HĐQT | 60.000.000 | 60.000.000 |
| Ông Trần Như Trung | Tổng Giám đốc/Thành viên HĐQT | 1.241.863.878 | 460.852.972 |
| Ông Phương Xuân Thụy | Thành viên HĐQT | 48.000.000 | 48.000.000 |
| Bà Đỗ Lê Minh | Thành viên HĐQT | 48.000.000 | - |
| Ông Nguyễn Việt Cường | Phó Tổng Giám đốc/Thành viên HĐQT | 441.159.224 | 329.061.752 |
| Thành viên khác | | 3.053.133.741 | 1.258.449.716 |
| **TỔNG CỘNG** | | **4.892.156.843** | **2.156.364.440** |

Thù lao của Ban kiểm soát trong kỳ như sau:

*Đơn vị tính: VND*

| | *Kỳ này* | *Kỳ trước* |
|---|---|---|
| Thù lao của Ban kiểm soát | 108.000.000 | 108.000.000 |

## 31. LÃI TRÊN CỔ PHIẾU

Lãi cơ bản trên cổ phiếu được tính bằng cách chia lợi nhuận hoặc lỗ sau thuế phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông của Công ty cho số lượng bình quân gia quyền của số cổ phiếu phổ thông đang lưu hành trong kỳ.

Lãi suy giảm trên cổ phiếu được tính bằng cách chia lợi nhuận hoặc lỗ sau thuế phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông của Công ty (sau khi đã điều chỉnh cho cổ tức của cổ phiếu ưu đãi có quyền chuyển đổi) cho số lượng bình quân gia quyền của số cổ phiếu phổ thông đang lưu hành trong kỳ và số lượng bình quân gia quyền của cổ phiếu phổ thông sẽ được phát hành trong trường hợp tất cả các cổ phiếu phổ thông tiềm năng có tác động suy giảm đều được chuyển thành cổ phiếu phổ thông.

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

*Đơn vị tính: VND*

| | *Kỳ này* | *Kỳ trước* |
|---|---|---|
| Lợi nhuận sau thuế phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông | 419.414.743.108 | 171.119.957.859 |
| **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** | **419.414.743.108** | **171.119.957.859** |
| Bình quân gia quyền của số cổ phiếu phổ thông (không bao gồm cổ phiếu quỹ) để tính lãi cơ bản trên cổ phiếu | 297.474.828 | 296.521.216 |
| **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** | **297.474.828** | **296.521.216** |
| Lãi cơ bản trên cổ phiếu | 1.410 | 577 |
| Lãi suy giảm trên cổ phiếu | 1.410 | 577 |

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

## 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 có trách nhiệm đầu tư đồng bộ hạ tầng kỹ thuật theo quy hoạch và bàn giao lại 2 lô đất TH1 và TH2 để xây dựng trường tiểu học và trung học. Công ty đã thực hiện tạm thời bàn giao lô đất TH1 cho Trường Trung học Phổ thông Dân lập Marie Curie vào ngày 28 tháng 6 năm 2012. Công ty cũng đã tạm thời bàn giao lô đất TH2 cho Ủy ban Nhân dân Quận Nam Từ Liêm để xây dựng Trường Tiểu học và Trung học Cơ sở Mỹ Đình 1 theo Quyết định số 2066/QĐ-UBND ngày 8 tháng 5 năm 2015 của Ủy ban Nhân dân Thành phố Hà Nội.

- Theo Công văn số 230/UBND-KT của Ủy Ban Nhân dân Thành phố Hà Nội, Công ty được giao thực hiện xây dựng và bán các căn hộ thuộc đơn nguyên 3 của tòa nhà CT 9. Khu đô thị Mỹ Đình - Mễ Trì và phần lợi nhuận thu được phải nộp lại ngân sách nhà nước. Công ty đã tạm tính phần lợi nhuận phải nộp lại là 13,08 tỷ VND.

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

  Tuy nhiên, tại ngày 30 tháng 6 năm 2026, Công ty vẫn đang trong quá trình làm việc với Ủy ban Nhân dân Thành phố Hà Nội và chưa quyết toán được (1) số tiền Công ty sẽ nhận bồi hoàn từ việc chuyển giao đất; (2) số lợi nhuận (từ bán căn hộ) phải chuyển lại ngân sách nhà nước (3) số tiền thuê đất khu nhà hỗn hợp HH3 kể trên.

*Dự án Khu Đô thị mới Nam An Khánh*

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

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

***Cam kết đầu tư xây dựng cơ bản***

Tại ngày 30 tháng 6 năm 2026, Công ty và các công ty con có các hợp đồng liên quan đến việc xây dựng phát triển các dự án đầu tư bất động sản với tổng số tiền là 649,9 tỷ VND (tại ngày 31 tháng 12 năm 2025: 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 tài sản theo hợp đồng thuê hoạt động. Vào ngày kết thúc kỳ kế toán giữa niên độ, các khoản tiền thuê tối thiểu trong tương lai theo hợp đồng thuê hoạt động được trình bày như sau:

*Đơn vị tính: VND*

| | *Số cuối kỳ* | *Số đầu kỳ* |
|---|---|---|
| Đến 1 năm | 31.316.714.482 | 20.354.764.208 |
| Trên 1 đến 5 năm | 73.977.058.945 | 49.340.422.310 |
| **TỔNG CỘNG** | **105.293.773.428** | **69.695.186.518** |

***Cam kết thuê hoạt động***

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

*Đơn vị tính: VND*

| | *Số cuối kỳ* | *Số đầu kỳ* |
|---|---|---|
| Đến 1 năm | 3.888.000.000 | 3.888.000.000 |
| Trên 1 đến 5 năm | 5.508.000.000 | 7.452.000.000 |
| **TỔNG CỘNG** | **9.396.000.000** | **11.340.000.000** |

## 33. GIÁ TRỊ DỰ KIẾN SẼ ĐƯỢC THU HỒI HOẶC PHẢI THANH TOÁN CỦA TÀI SẢN NGẮN HẠN VÀ NỢ PHẢI TRẢ NGẮN HẠN

*Đơn vị tính: VND*

| | *Số cuối kỳ* | | |
|---|---|---|---|
| | *Giá trị dự kiến sẽ thu hồi* | | *Tổng cộng* |
| | *Dưới 12 tháng* | *Trên 12 tháng* | |
| **TÀI SẢN NGẮN HẠN** | ***1.015.750.110.372*** | ***4.849.999.678.436*** | ***5.865.749.788.809*** |
| ***I. Tiền và các khoản tương đương tiền*** | ***24.094.895.203*** | - | ***24.094.895.203*** |
| ***II. Đầu tư tài chính ngắn hạn*** | ***6.801.963.983*** | - | ***6.801.963.983*** |
| 1. Chứng khoán kinh doanh – giá trị thuần | 4.354.850.000 | - | 4.354.850.000 |
| 2. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn ngắn hạn – giá trị thuần | 2.447.113.983 | - | 2.447.113.983 |
| ***III. Các khoản phải thu ngắn hạn*** | ***441.308.406.440*** | ***85.052.806.129*** | ***526.361.212.569*** |
| 1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng – giá trị thuần | 187.350.844.664 | - | 187.350.844.664 |
| 2. Trả trước cho người bán ngắn hạn – giá trị thuần | 146.406.910.189 | - | 146.406.910.189 |
| 3. Phải thu ngắn hạn khác – giá trị thuần | 107.550.651.587 | 85.052.806.129 | 192.603.457.716 |
| ***IV. Hàng tồn kho – giá trị thuần*** | ***220.505.761.042*** | ***4.748.477.764.783*** | ***4.968.983.525.826*** |
| ***V.Tài sản ngắn hạn khác*** | ***323.039.083.704*** | ***16.469.107.524*** | ***339.508.191.228*** |
| 1. Chi phí chờ phân bổ ngắn hạn | 1.753.820.292 | 16.469.107.524 | 18.222.927.816 |
| 2. Thuế GTGT được khấu trừ | 1.746.835.209 | - | 1.746.835.209 |
| 3. Tài sản ngắn hạn khác | 319.538.428.203 | - | 319.538.428.203 |
| **NỢ NGẮN HẠN** | ***2.338.976.161.047*** | ***72.253.677.682*** | ***2.411.229.838.729*** |
| 1. Phải trả người bán ngắn hạn | 122.394.989.303 | - | 122.394.989.303 |
| 2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn | 16.561.477.097 | - | 16.561.477.097 |
| 3. Phải trả cổ tức, lợi nhuận | 601.820.000 | - | 601.820.000 |
| 4. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước ngắn hạn | 99.781.831.228 | - | 99.781.831.228 |
| 5. Phải trả người lao động | 18.093.812.830 | - | 18.093.812.830 |
| 6. Chi phí phải trả ngắn hạn | 401.143.694.116 | 59.169.433.626 | 460.313.127.742 |
| 7. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn | 782.344.268 | - | 782.344.268 |
| 8. Phải trả ngắn hạn khác | 563.852.887.928 | 13.084.244.056 | 576.937.131.984 |
| 9. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn | 1.023.665.451.683 | - | 1.023.665.451.683 |
| 10. Quỹ khen thưởng, phúc lợi | 92.097.852.594 | - | 92.097.852.594 |

## 33. GIÁ TRỊ DỰ KIẾN SẼ ĐƯỢC THU HỒI HOẶC PHẢI THANH TOÁN CỦA TÀI SẢN NGẮN HẠN VÀ NỢ PHẢI TRẢ NGẮN HẠN (tiếp theo)

Công ty và các công ty con trình bày giá trị dự kiến sẽ được thu hồi hoặc phải thanh toán của tài sản ngắn hạn và nợ phải trả ngắn hạn trong vòng 12 tháng và trên 12 tháng kể từ ngày kết thúc kỳ kế toán dựa trên các ước tính và giả định về kế hoạch kinh doanh tại các dự án bất động sản của Công ty và các công ty con, bao gồm các giả định về tiến độ hoàn thành các sản phẩm bất động sản để đưa ra thị trường, về khả năng hấp thụ của thị trường đối với các sản phẩm bất động sản của Công ty và các công ty con.

Công ty và các công ty con đưa ra các ước tính và giả định này dựa trên các thông tin thị trường sẵn có tại thời điểm lập báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ. Tuy nhiên, các ước tính, giả định có thể sẽ thay đổi trong tương lai do diễn biến của thị trường, hay do các yếu tố nằm ngoài kiểm soát của Công ty và các công ty con. Do đó, các thông tin được thuyết minh trên báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ của kỳ hiện tại về giá trị dự kiến sẽ được thu hồi hoặc phải thanh toán của tài sản ngắn hạn và nợ phải trả ngắn hạn có thể sẽ khác với thực tế thực hiện trong các kỳ báo cáo tiếp theo.

## 34. PHÂN LOẠI DỮ LIỆU TƯƠNG ỨNG THEO HƯỚNG DẪN CỦA THÔNG TƯ 99

Một số dữ liệu tương ứng của báo cáo tài chính đã được phân loại lại cho phù hợp với cách trình bày theo hướng dẫn của Thông tư 99 do lần đầu áp dụng *(Thuyết minh số 3.1.1)* trong kỳ hiện tại. Chi tiết như sau:

*Đơn vị tính: VND*

| | *Số đầu kỳ (đã được trình bày trước đây)* | *Điều chỉnh* | *Số đầu kỳ (Trình bày lại)* |
|---|---|---|---|
| **BÁO CÁO TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH HỢP NHẤT** | | | |
| Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn | 36.680.439.193 | (5.658.941.216) | 31.021.497.977 |
| Phải thu ngắn hạn khác | 246.817.173.111 | (41.058.784) | 246.776.114.327 |
| Chi phí chờ phân bổ ngắn hạn | 28.886.751.563 | (11.253.786.037) | 17.632.965.526 |
| Tài sản ngắn hạn khác | - | 5.700.000.000 | 5.700.000.000 |
| Phải trả cổ tức, lợi nhuận | - | 2.770.000 | 2.770.000 |
| Phải trả ngắn hạn khác | 420.754.330.980 | (314.358.929.854) | 106.395.401.126 |
| Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn | 335.880.000.000 | 314.356.159.854 | 650.236.159.854 |
| Phải trả dài hạn khác | 1.328.075.507.261 | (1.124.276.919.562) | 203.798.587.699 |
| Vay và nợ thuê tài chính dài hạn | 728.462.018.689 | 1.113.023.133.525 | 1.841.485.152.214 |
| **BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ** | | | |
| Tăng/giảm các khoản phải trả | (15.208.717.886) | 1.035.844.039 | (14.172.873.847) |
| Tăng/giảm chi phí chờ phân bổ | (3.409.169.610) | (1.035.844.039) | (4.445.013.649) |

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

Ngày 22 tháng 8 năm 2026, Hội đồng quản trị Công ty đã ban hành Nghị quyết số 138/NQ-SJG-HĐQT thông qua việc triển khai phương án tăng vốn điều lệ và các vấn đề liên quan. Theo đó, Công ty dự kiến phát hành 29.747.483 cổ phiếu để trả cổ tức năm 2025 và chào bán thêm 200.000.000 cổ phiếu cho cổ đông hiện hữu với giá chào bán 10.000 đồng/cổ phiếu. Tại ngày phát hành báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ này, giao dịch phát hành cổ phiếu nêu trên chưa hoàn thành.

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

*Phê duyệt, ngày 28 tháng 8 năm 2026*

| NGƯỜI LẬP | KẾ TOÁN TRƯỞNG | NGƯỜI ĐẠI DIỆN THEO PHÁP LUẬT<br>(người được ủy quyền) |
|---|---|---|
| Nguyễn Thị Quỳnh | Trần Việt Dũng | Nguyễn Hải Ninh |