Công ty Cổ phần SJ GROUP

Báo cáo tài chính hợp nhất

Quý 3 năm 2026

Người ký:
CÔNG TY CỔ PHẦN SJ GROUP
Email:
info@sjgroup.vn
Thời gian ký:
15.10.2026 10:12:55 +07:00

Công ty Cổ phần SJ GROUP

MỤC LỤC

	Trang
Thông tin chung	1 - 2
Bảng cân đối kế toán hợp nhất	3 - 6
Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất	7 - 8
Báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất	9 - 10
Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất	11 - 46

Công ty Cổ phần SJ GROUP

THÔNG TIN CHUNG

CÔNG TY

Công ty Cổ phần SJ GROUP ("Công ty") là một công ty cổ phần được thành lập theo Luật Doanh nghiệp của Việt Nam theo Giấy Chứng nhận Đăng ký Doanh nghiệp số 0103002731 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hà Nội cấp ngày 8 tháng 8 năm 2003. Công ty sau đó cũng nhận được các Giấy Chứng nhận Đăng ký Doanh nghiệp sửa đổi với lần gần nhất là lần thứ 16 số 0101399461 được 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
Bà Đỗ Lê Minh	Thành viên độc lập
Ông Phương Xuân Thụy	Thành viên độc lập
Ông Trần Như Trung	Thành viên
Ông Nguyễn Việt Cường	Thành viên

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

THÔNG TIN CHUNG (Tiếp theo)

BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

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

Ông Trần Như Trung	Tổng giám đốc	
Ông Nguyễn Trần Dũng	Phó Tổng Giám đốc	
Ông Trần Oanh	Phó Tổng Giám đốc	
Ông Nguyễn Việt Cường	Phó Tổng Giám đốc	
Ông Nguyễn Công Chính	Phó Tổng Giám đốc	
Ông Phạm Văn Nam	Phó Tổng Giám đốc	Bổ nhiệm ngày 02 tháng 4 năm 2026
		Miễn nhiệm ngày 30 tháng 9 năm 2026
Ông Phạm Hồng Hà	Phó Tổng Giám đốc	Bổ nhiệm ngày 14 tháng 9 năm 2026
Ông Nguyễn Hải Ninh	Giám đốc Tài chính	

BÁO CÁO TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH - HỢP NHẤT
Tại ngày 30 tháng 9 năm 2026

B01 - DN/HN

Đơn vị tính: VND

Mã số	*TÀI SẢN*	*Thuyết minh*	*Số cuối kỳ*	*Số đầu năm (Trình bày lại)*
100	**A. TÀI SẢN NGẮN HẠN**		**6.136.459.309.921**	**4.904.762.360.875**
110	***I. Tiền và các khoản tương đương tiền***	***4***	***98.055.624.334***	***153.004.638.105***
111	1. Tiền		98.038.981.525	142.212.112.328
112	2. Các khoản tương đương tiền		16.642.809	10.792.525.777
120	***II. Đầu tư tài chính ngắn hạn***	***5***	***4.257.476.829***	***37.414.987.977***
121	1. Chứng khoán kinh doanh		17.817.000.000	17.817.000.000
122	2. Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh		(14.055.550.000)	(11.423.510.000)
123	3. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn ngắn hạn		496.026.829	31.021.497.977
124	4. Dự phòng đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn ngắn hạn		-	-
125	5. Đầu tư ngắn hạn khác		-	-
126	6. Dự phòng tổn thất các khoản đầu tư ngắn hạn khác		-	-
130	***III. Các khoản phải thu ngắn hạn***		***847.494.237.775***	***446.377.798.344***
131	1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	6	367.936.513.952	211.088.313.470
132	2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	7	205.014.862.123	136.407.375.220
134	3. Phải thu theo tiến độ hợp đồng xây dựng		-	-
135	4. Phải thu ngắn hạn khác	8	431.865.473.018	246.776.114.327
136	5. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi		(157.322.611.318)	(147.894.004.673)
140	***IV. Hàng tồn kho***	***10***	***4.768.696.136.559***	***4.241.946.683.698***
141	1. Hàng tồn kho		4.773.387.008.235	4.246.637.555.374
149	2. Dự phòng giảm giá hàng tồn kho		(4.690.871.676)	(4.690.871.676)
150	***V. Tài sản sinh học ngắn hạn***		-	-
160	***VI. Tài sản ngắn hạn khác***		***417.955.834.424***	***26.018.252.751***
161	1. Chi phí chờ phân bổ ngắn hạn	11	18.266.984.270	17.632.965.526
162	2. Thuế GTGT được khấu trừ	19	2.203.137.146	1.766.891.373
163	3. Thuế và các khoản phải thu Nhà nước		775.981.542	918.395.852
165	4. Tài sản ngắn hạn khác	12	396.709.731.466	5.700.000.000

BÁO CÁO TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH - HỢP NHẤT(Tiếp theo) B01 - DN/HN
Tại ngày 30 tháng 9 năm 2026

Đơn vị tính: VND

Mã số	*TÀI SẢN*	*Thuyết minh*	*Số cuối kỳ*	*Số đầu năm (Trình bày lại)*
200	**B. TÀI SẢN DÀI HẠN**		**2.519.347.859.629**	**2.963.993.855.386**
210	***I. Các khoản phải thu dài hạn***		***212.936.269.542***	***212.936.269.542***
212	1. Trả trước cho người bán dài hạn	7	49.982.867.975	49.982.867.975
215	2. Phải thu dài hạn khác	8	162.953.401.567	162.953.401.567
220	***II. Tài sản cố định***	***13***	***192.790.675.033***	***214.329.600.985***
221	1. Tài sản cố định hữu hình		192.079.652.566	213.603.890.419
222	- Nguyên giá		261.365.353.791	328.758.662.060
223	- Giá trị hao mòn lũy kế		(69.285.701.225)	(115.154.771.641)
227	2. Tài sản cố định vô hình		711.022.467	725.710.566
228	- Nguyên giá		999.212.051	999.212.051
229	- Giá trị hao mòn lũy kế		(288.189.584)	(273.501.485)
230	***III. Tài sản sinh học dài hạn***		-	-
240	***IV. Bất động sản đầu tư***	***14***	***19.539.607.061***	***3.797.996.882***
241	- Nguyên giá		84.353.671.209	15.832.845.014
242	- Giá trị hao mòn lũy kế		(64.814.064.148)	(12.034.848.132)
250	***V. Tài sản dở dang dài hạn***		***2.031.525.322.899***	***2.454.544.937.010***
251	1. Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang dài hạn	15	1.875.860.392.320	2.440.785.393.220
252	2. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	15	155.664.930.579	13.759.543.790
260	***VI. Đầu tư tài chính dài hạn***	***17***	***41.931.268.026***	***41.931.268.026***
261	1. Đầu tư vào công ty con		-	-
262	2. Đầu tư vào công ty liên kết, liên doanh	17.1	58.243.068.750	58.243.068.750
263	3. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	17.2	(16.311.800.724)	(16.311.800.724)
264	4. Dự phòng tổn thất đầu tư vào đơn vị khác dài hạn		-	-
265	5. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn dài hạn		-	-
266	6. Dự phòng đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn dài hạn		-	-
270	***VII. Tài sản dài hạn khác***		***20.624.717.068***	***36.453.782.941***
271	1. Chi phí chờ phân bổ dài hạn	11	10.001.944.176	11.539.272.400
272	2. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại		10.622.772.892	24.914.510.541
280	**TỔNG CỘNG TÀI SẢN**		**8.655.807.169.550**	**7.868.756.216.261**

Đơn vị tính: VND

Mã số	*NGUỒN VỐN*	*Thuyết minh*	*Số cuối kỳ*	*Số đầu năm (Trình bày lại)*
300	**C. NỢ PHẢI TRẢ**		**3.784.710.190.761**	**4.423.405.503.228**
310	***I. Nợ ngắn hạn***		***2.608.785.544.490***	***2.181.139.358.889***
311	1. Phải trả người bán ngắn hạn	18.1	203.836.173.347	91.686.333.371
312	2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	18.2	17.656.128.474	681.101.864.139
313	3. Phải trả cổ tức, lợi nhuận	21	286.802.000	2.770.000
314	4. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước ngắn hạn	19	516.581.263.580	117.892.685.242
315	5. Phải trả người lao động		18.628.368.755	17.999.260.531
316	6. Chi phí phải trả ngắn hạn	20	544.194.881.609	422.601.890.034
319	7. Doanh thu chờ phân bổ ngắn hạn		744.581.544	800.899.998
320	8. Phải trả ngắn hạn khác	22	652.485.618.531	106.395.401.126
321	9. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	23	562.535.174.056	650.236.159.854
322	10. Dự phòng phải trả ngắn hạn		-	-
323	11. Quỹ khen thưởng phúc lợi	23	91.836.552.594	92.422.094.594
330	***II. Nợ dài hạn***		***1.175.924.646.271***	***2.242.266.144.339***
332	1. Người mua trả tiền trước dài hạn	17.2	193.208.327.754	193.208.327.754
334	2. Chi phí phải trả dài hạn	19	3.452.162.560	3.452.162.560
338	3. Phải trả dài hạn khác	21	59.380.652.535	203.798.587.699
339	4. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	23	919.665.684.063	1.841.485.152.214
343	5. Dự phòng phải trả dài hạn		217.819.359	321.914.112

BÁO CÁO TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH - HỢP NHẤT (Tiếp theo) B01 - DN/HN
Tại ngày 30 tháng 9 năm 2026

Đơn vị tính: VND

Mã số	*NGUỒN VỐN*	*Thuyết minh*	*Số cuối kỳ*	*Số đầu năm (Trình bày lại)*
400	**D. VỐN CHỦ SỞ HỮU**	**25**	**4.871.096.978.789**	**3.445.350.713.033**
411	1. Vốn góp của chủ sở hữu		2.974.748.280.000	2.974.748.280.000
411a	*- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết*		*2.974.748.280.000*	*2.974.748.280.000*
412	2. Thặng dư vốn		29.654.860.000	29.654.860.000
414	3. Vốn khác của chủ sở hữu		48.750.000.000	48.750.000.000
415	4. Cổ phiếu mua lại của chính mình		-	-
418	5. Quỹ đầu tư phát triển		4.431.939.342	4.431.939.342
419	6. Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu		7.523.041.519	7.523.041.519
420	7. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối		1.799.008.054.042	365.392.059.263
420a	*- LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối kỳ trước*		*786.752.011.094*	*3.890.088.209*
420b	*- LNST chưa phân phối kỳ này*		*1.012.256.042.948*	*361.501.971.054*
421	8. Lợi ích của cổ đông không kiểm soát	26	6.980.803.886	14.850.532.909
440	**TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN**		**8.655.807.169.550**	**7.868.756.216.261**

Phê duyệt, ngày 14 tháng 10 năm 2026

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

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT B02 - DN/HN

Kỳ kế toán từ ngày 01 tháng 7 đến ngày 30 tháng 9 năm 2026

Đơn vị tính: VND

STT	Diễn giải	Thuyết minh	Quý 3		Lũy kế từ đầu năm	
			Năm nay	Năm trước	Năm nay	Năm trước
1	Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	27.1	1.785.034.955.786	26.720.121.562	2.542.874.094.770	370.719.139.667
2	Các khoản giảm trừ	27.1	-	-	-	-
3	Doanh thu thuần bán hàng và cung cấp dịch vụ	27.1	1.785.034.955.786	26.720.121.562	2.542.874.094.770	370.719.139.667
4	Giá vốn hàng bán	28	498.850.538.391	19.757.050.868	678.194.022.467	118.139.948.906
5	Lợi nhuận gộp bán hàng và cung cấp dịch vụ		1.286.184.417.395	6.963.070.694	1.864.680.072.303	252.579.190.761
6	Lãi/lỗ của hoạt động bán, thanh lý bất động sản đầu tư		-	-	-	-
7	Doanh thu hoạt động tài chính	27.2	927.940.268	777.119.743	1.609.091.870	1.760.260.068
8	Chi phí tài chính	29	3.203.400.000	2.294.830.000	12.577.040.000	2.781.479.323
	Trong đó: Lãi vay phải trả		-	-	-	
9	Chi phí bán hàng	30	8.384.568.045	-	18.343.052.893	1.200.491.059
10	Chi phí quản lý doanh nghiệp	30	10.036.829.030	1.511.133.113	42.434.934.831	29.570.035.799
11	Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh		1.265.487.560.588	3.934.227.324	1.792.934.136.449	220.787.444.648
12	Thu nhập khác	31	4.602.024	503	25.619.431	8.780.587
13	Chi phí khác	31	58.205.387	254.745	791.585.114	329.656.679
14	Lỗ/Lợi nhuận khác	31	(53.603.363)	(254.242)	(765.965.683)	(320.876.092)
15	Phần lãi hoặc lỗ trong công ty liên kết, liên doanh		-	-	-	-
16	Tổng lợi nhuận trước thuế		1.265.433.957.225	3.933.973.082	1.792.168.170.766	220.466.568.556
17	Chi phí thuế thu nhập hiện hành	32	253.177.914.277	836.894.969	353.376.470.501	46.085.778.056
18	Chi phí thuế thu nhập hoãn lại	32	-	-	6.850.449.332	(165.248.412)

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT (Tiếp theo) B02 - DN/HN

Kỳ kế toán từ ngày 01 tháng 7 đến ngày 30 tháng 9 năm 2026

STT	Diễn giải	Thuyết minh	Quý 3		Lũy kế từ đầu năm đến cuối quý này	
			Năm nay	Năm trước	Năm nay	Năm trước
19	Lợi nhuận sau thuế		1.012.256.042.948	3.097.078.113	1.431.941.250.933	174.546.038.912
20	Lợi nhuận sau thuế của Công ty Mẹ		1.012.096.378.840	2.881.190.741	1.431.511.121.948	174.001.148.600
21	Lợi nhuận sau thuế của cổ đông không kiểm soát	26	159.664.108	215.887.372	430.128.985	544.890.312
22	Lãi cơ bản trên cổ phiếu		3.402	10	4.812	585
23	Lãi suy giảm trên cổ phiếu					

Phê duyệt, ngày 14 tháng 10 năm 2026

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

Công ty Cổ phần SJ GROUP

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT
Kỳ kế toán từ ngày 01 tháng 01 đến ngày 30 tháng 9 năm 2026

B03 - DN/HN

Đơn vị tính: VND

Chỉ tiêu	Mã số	Thuyết minh	Luỹ kế từ đầu năm đến cuối quý này	
			Năm nay	Năm trước
I. Lưu chuyển tiền từ hoạt động kinh doanh				
1. Tiền thu từ bán hàng, cung cấp dịch vụ và doanh thu khác	1		2.019.614.584.411	576.575.458.599
2. Tiền chi trả cho người cung cấp hàng hoá và dịch vụ	2		(580.699.110.858)	(115.054.172.502)
3. Tiền chi trả cho người lao động	3		(62.200.664.022)	(42.044.239.583)
4. Chi phí đi vay đã trả	4		(95.061.737.119)	(218.993.667.963)
5. Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	5		(91.715.610.679)	(96.253.378.147)
6. Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh	6		1.015.683.198.905	581.170.566.847
7. Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh	7		(1.840.147.811.137)	(721.181.019.763)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	**20**		**365.472.849.501**	**(35.780.452.512)**
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		(776.908.800)	(8.137.271.285)
2. Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán TSCĐ và các tài sản dài hạn	22		-	-
3. Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác	23		-	(34.500.000.000)
4. Tiền thu hồi cho vay, bán lại công cụ nợ của đơn vị khác	24		47.743.779.695	22.970.221.291
5. Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	25		-	-
6. Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	26		-	-
7. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27		223.634.380	1.006.413.398
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	**30**		**47.190.505.275**	**(18.660.636.596)**

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT (Tiếp theo) B03 - DN/HN
Kỳ kế toán từ ngày 01 tháng 01 đến ngày 30 tháng 9 năm 2026

Đơn vị tính: VND

Chỉ tiêu	Mã số	Thuyết minh	Luỹ kế từ đầu năm đến cuối quý này	
			Năm nay	Năm trước
III. Lưu chuyển tiền từ hoạt động tài chính				
1 . Tiền thu từ phát hành cổ phiếu, nhận vốn góp của CSH	31		-	91.034.140.000
2 . Tiền trả lại vốn góp cho các chủ sở hữu, mua lại cổ phiếu đã phát hành	32		-	(227.585.350)
3 . Tiền thu từ đi vay và hợp tác kinh doanh	33		1.245.250.782.029	771.936.083.910
4 . Tiền trả nợ gốc vay và hợp tác kinh doanh	34		(1.712.577.200.576)	(830.531.920.584)
5 . Tiền trả nợ gốc thuê tài chính	35		-	-
6 . Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu	36		(285.950.000)	-
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính	**40**		**(467.612.368.547)**	**32.210.717.976**
Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ	**50**		**(54.949.013.771)**	**(22.230.371.132)**
Tiền và tương đương tiền đầu kỳ	**60**		**153.004.638.105**	**172.907.922.346**
Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ	61			
Tiền và tương đương tiền cuối kỳ(70=50+60+61)	**70**	**4**	**98.055.624.334**	**150.677.551.214**

Phê duyệt, ngày 14 tháng 10 năm 2026

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

1. THÔNG TIN VỀ CÔNG TY

Công ty Cổ phần SJ GROUP ("Công ty") là một công ty cổ phần được thành lập theo Luật Doanh nghiệp của Việt Nam theo Giấy Chứng nhận Đăng ký Doanh nghiệp số 0103002731 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hà Nội cấp vào ngày 8 tháng 8 năm 2003. Công ty sau đó cũng nhận được các Giấy Chứng nhận Đăng ký Doanh nghiệp sửa đổi với lần gần nhất là lần thứ 16 số 0101399461 được 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.

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

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

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

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.

THÔNG TIN VỀ CÔNG TY (Tiếp theo)

Cơ cấu tổ chức

Tại ngày 30 tháng 9 năm 2026, Công ty có 5 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, số 74 Quang Trung, Phường Hải Châu, Thành phố Đà Nẵng
Sàn giao dịch BĐS SJ GROUP - Công ty Cổ phần SJ Group	Tòa nhà Sudico, Đường Mễ Trì, Phường Từ Liêm, Thành phố Hà Nội
Ban quản lý dự án Văn La thuộc Công ty Cổ phần SJ Group	Lô TT2-13, dự án khu nhà ở Văn La, Phường Kiến Hưng, Thành phố Hà Nội.

Tại ngày 30 tháng 9 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*	*Tỷ lệ biểu quyết*	*Tỷ lệ lợi ích*	*Trụ sở chính*	*Hoạt động chính*
1	Công ty TNHH Một thành viên SJ Tiến Xuân	100%	100%	Khu đất Dịch vụ 1-2, ngõ 323, đường Trần Hưng Đạo, Phường Hòa Bình, Tỉnh Phú Thọ, Việt Nam	Kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, chủ sử dụng hoặc đi thuê; cung cấp dịch vụ hoạt động thể thao, vui chơi và giải trí của các cơ sở thể thao, các công viên vui chơi và các công viên theo chủ đề.
2	Công ty TNHH Sudico Thăng Long	99,97%	99,97%	Khu đô thị mới Nam An Khánh, Xã An Khánh, Thành phố Hà Nội, Việt Nam	Tư vấn quản lý; tư vấn đầu tư; kinh doanh bất động sản; tư vấn, quảng cáo và quản lý bất động sản và các hoạt động khác.
3	Công ty Cổ phần SJ Dịch vụ	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.

THÔNG TIN VỀ CÔNG TY (Tiếp theo)

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

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

2. CƠ SỞ TRÌNH BÀY

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

Báo cáo tài chính hợp nhất Quý 3 năm 2026 của Công ty và các công ty con được trình bày bằng đồng Việt Nam ("VND") và được lập phù hợp với Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và Chuẩn mực kế toán Việt Nam số 27 – Báo cáo tài chính Quý 3 năm 2026 và các Chuẩn mực kế toán Việt Nam do Bộ Tài chính ban hành theo:

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

Theo đó, báo cáo tài chính hợp nhất Quý 3 năm 2026 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 Quý 3 năm 2026, kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất Quý 3 năm 2026 và lưu chuyển tiền tệ hợp nhất Quý 3 năm 2026 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. CƠ SỞ TRÌNH BÀY *(Tiếp theo)*

2.3 Kỳ kế toán

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 Quý 3 này được lập cho kỳ kế toán từ ngày 01 tháng 7 đến ngày 30 tháng 9 năm 2026

2.4 Đơn vị tiền tệ trong kế toán

Báo cáo tài chính hợp nhất Quý 3 năm 2026 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 Quý 3 năm 2026 bao gồm Báo cáo tài chính Quý 3 năm 2026 của Công ty và các công ty con Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc Ngày 30 tháng 9 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.

Các Báo cáo tài chính Quý 3 năm 2026 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 thống nhất.

Số dư các tài khoản trên bảng cân đối kế toán Quý 3 năm 2026 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 Quý 3 năm 2026 và trong phần vốn chủ sở hữu trên bảng cân đối kế toán hợp nhất Quý 3 năm 2026.

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 Thay đổi trong các chính sách kế toán và thuyết minh

Các chính sách kế toán của Công ty sử dụng để lập báo cáo tài chính riêng giữa niên độ được áp dụng nhất quán với các chính sách đã được sử dụng để lập báo cáo tài chính riêng cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025 và báo cáo tài chính riêng 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 phát sinh từ việc áp dụng lần đầu Thông tư số 99/2025/TT-BTC như trình bày dưới đây:

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 áp dụng các thay đổi về chính sách kế toán theo quy định tại Thông tư 99 và có ảnh hưởng tới Công ty 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 cũng đã trình bày lại dữ liệu tương ứng của kỳ trước đối với một số chỉ tiêu cho phù hợp với cách trình bày theo Thông tư 99.

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

3.3 Các khoản phải thu

Các khoản phải thu được trình bày trên Báo cáo tài chính hợp nhất Quý 3 năm 2026 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 Quý 3 năm 2026. 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 Quý 3 năm 2026. 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 Quý 3 năm 2026.

3.4 Hàng tồn kho

Hàng hóa bất động sản

Bất động sản được mua hoặc được xây dựng để bán trong quá trình hoạt động bình thường của Công ty và các công ty con, không phải để cho thuê hoặc chờ tăng giá, được ghi nhận là hàng hóa bất động sản

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

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

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

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

Dự phòng giảm giá hàng tồn kho

Dự phòng giảm giá hàng tồn kho được trích lập cho phần giá trị dự kiến bị tổn thất do các khoản suy giảm trong giá trị (do giảm giá v.v.) có thể xảy ra đối với bất động sản được mua hoặc được xây dựng để bán thuộc quyền sở hữu của Công ty và các công ty con dựa trên bằng chứng hợp lý về sự suy giảm giá trị tại ngày kết thúc kỳ kế toán Quý 3 năm 2026.

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 Quý 3 năm 2026. 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 Quý 3 năm 2026.

3.5 Tài sản cố định hữu hình

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

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

Các chi phí mua sắm, nâng cấp và đổi mới tài sản cố định hữu hình được ghi tăng nguyên giá của tài sản và chi phí bảo trì, sửa chữa được hạch toán vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất Quý 3 năm 2026 khi phát sinh.

Khi tài sản cố định hữu hình được bán hay thanh lý, các khoản lãi hoặc lỗ phát sinh do thanh lý tài sản (là phần chênh lệch giữa giữa tiền thu thuần từ việc bán tài sản với giá trị còn lại của tài sản) được hạch toán vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất Quý 3 năm 2026.

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. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU *(Tiếp theo)*

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

Đối với trường hợp cho thuê tài sản theo hợp đồng thuê hoạt động thỏa mãn điều kiện ghi nhận doanh thu cho thuê ghi nhận một lần tại thuyết minh số 3.20 – 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.

3.8 Khấu hao và hao mòn

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

Quyền sử dụng đất có thời hạn	45 năm
Nhà cửa, vật kiến trúc	6 - 50 năm
Máy móc, thiết bị	2 - 7 năm
Phương tiện vận tải	6 - 10 năm
Thiết bị văn phòng	3 - 5 năm
Tài sản khác	3 - 5 năm

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.

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 13, 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.

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

Bất động sản đầu tư không còn được trình bày trong bảng cân đối kế toán hợp nhất Quý 3 năm 2026 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 Quý 3 năm 2026 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.

3.10 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 như theo nội dung của đoạn tiếp theo.

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

3.12 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.

3.13 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 đều ghi nhận theo giá trị hợp lý tại ngày hợp nhất kinh doanh.

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

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 Quý 3 năm 2026. 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

Đầu tư vào các công ty liên kết

Các khoản đầu tư vào các công ty liên kết được hạch toán theo phương pháp vốn chủ sở hữu. Công ty liên kết là công ty mà trong đó Công ty và các công ty con có ảnh hưởng đáng kể nhưng không phải là công ty con hay công ty liên doanh của Công ty và các công ty con. Thông thường, Công ty và các công ty con được coi là có ảnh hưởng đáng kể nếu sở hữu trên 20% quyền biểu quyết ở đơn vị nhận đầu tư.

Theo phương pháp vốn chủ sở hữu, khoản đầu tư được ghi nhận ban đầu trên bảng cân đối kế toán hợp nhất Quý 3 năm 2026 theo giá gốc, sau đó được điều chỉnh theo những thay đổi của phần sở hữu của Công ty trong giá trị tài sản thuần của công ty liên kết sau khi mua. Lợi thế thương mại phát sinh từ việc đầu tư vào công ty liên kết được phản ánh trong giá trị còn lại của khoản đầu tư. Công ty không phân bổ lợi thế thương mại này mà hàng năm thực hiện đánh giá xem lợi thế thương mại có bị suy giảm giá trị hay không.

Phần sở hữu của nhà đầu tư trong lợi nhuận/(lỗ) của công ty liên kết sau khi mua được phản ánh trên báo cáo kết quả kinh doanh hợp nhất Quý 3 năm 2026 và phần sở hữu của nhà đầu tư trong thay đổi sau khi mua của các quỹ của công ty liên kết được ghi nhận vào các quỹ. Thay đổi lũy kế sau khi mua được điều chỉnh vào giá trị còn lại của khoản đầu tư vào công ty liên kết. Cổ tức nhận được/Lợi nhuận được chia từ công ty liên kết được cấn trừ vào khoản đầu tư vào công ty liên kết.

Báo cáo tài chính của công ty liên kết được lập cùng kỳ với báo cáo tài chính hợp nhất Quý 3 năm 2026 của Công ty và các công ty con và sử dụng các chính sách kế toán nhất quán với Công ty và các công ty con. Các điều chỉnh hợp nhất thích hợp đã được ghi nhận để bảo đảm các chính sách kế toán được áp dụng nhất quán với Công ty và các công ty con trong trường hợp cần thiết.

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

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

Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn

Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn được ghi nhận theo giá gốc. Sau khi ghi nhận ban đầu, các khoản đầu tư này được ghi nhận theo giá trị có thể thu hồi. Các khoản suy giảm giá trị của khoản đầu tư nếu phát sinh được hạch toán vào chi phí tài chính trong báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất Quý 3 năm 2026 và giảm trừ trực tiếp giá trị đầu tư.

Dự phòng giảm giá trị các khoản đầu tư

Dự phòng cho việc giảm giá trị của các khoản đầu tư được lập khi có bằng chứng chắc chắn cho thấy có sự suy giảm giá trị của các khoản đầu tư này vào ngày kết thúc kỳ kế toán Quý 3 năm 2026.

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 Quý 3 năm 2026.

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

3.15 Các khoản phải trả và các khoản chi phí 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.

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.

3.16 Trợ cấp thôi việc phải trả

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

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

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

3.17 Các khoản dự phòng

Dự phòng chung

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

Khi Công ty và các công ty con cho rằng một phần hoặc toàn bộ chi phí để thanh toán một khoản dự phòng sẽ được hoàn lại bởi một bên thứ ba, ví dụ như thông qua hợp đồng bảo hiểm, khoản bồi hoàn này chỉ được ghi nhận là một tài sản riêng biệt khi việc nhận được bồi hoàn là gần như chắc chắn. Chi phí liên quan đến các khoản dự phòng được hạch toán vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất Quý 3 năm 2026 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.

3.18 Vốn góp của chủ sở hữu

Cổ phiếu phổ thông

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

Thặng dư vốn cổ phần

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

3.19 Phân chia lợi nhuận

Lợi nhuận thuần sau thuế thu nhập doanh nghiệp (không bao gồm các khoản lãi từ giao dịch mua giá rẻ) có thể được chia cho các nhà đầu tư/cổ đông sau khi được các cấp có thẩm quyền/đại hội đồng cổ đông

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

phê duyệt và sau khi đã trích lập các quỹ dự phòng theo Điều lệ của Công ty và công ty con và các quy định của pháp luật Việt Nam.

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

Quỹ đầu tư và phát triển

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

Quỹ khen thưởng, phúc lợi

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

3.20 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 Quý 3 năm 2026 đến khi tất cả các điều kiện nêu trên được đáp ứng.

Doanh thu cung cấp dịch vụ

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

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

Doanh thu từ tiền lãi

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

Cổ tức và lợi nhuận được chia

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

Doanh thu cho thuê bất động sản

Doanh thu cho thuê ghi nhận hàng kỳ

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

Doanh thu cho thuê ghi nhận một lần

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

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

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

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.

3.21 Giá vốn bất động sản được chuyển nhượng

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

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

3.22 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.

3.23 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.

3.24 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 Quý 3 năm 2026.

Thuế thu nhập hiện hành được ghi nhận vào kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất Quý 3 năm 2026 ngoại trừ trường hợp thuế thu nhập phát sinh liên quan đến một khoản mục được ghi thẳng vào vốn chủ sở hữu, trong trường hợp này, thuế thu nhập hiện hành cũng được ghi nhận trực tiếp vào vốn chủ sở hữu.

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

Thuế thu nhập hoãn lại

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

Thuế thu nhập hoãn lại được xác định cho các khoản chênh lệch tạm thời tại ngày kết thúc kỳ kế toán Quý 3 năm 2026 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 Quý 3 năm 2026.

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 Quý 3 năm 2026 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 Quý 3 năm 2026 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 Quý 3 năm 2026.

Thuế thu nhập hoãn lại được ghi nhận vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất Quý 3 năm 2026 ngoại trừ trường hợp thuế thu nhập phát sinh liên quan đến một khoản mục được ghi thẳng vào vốn chủ sở hữu, trong trường hợp này, thuế thu nhập hoãn lại cũng được ghi nhận trực tiếp vào vốn chủ sở hữu.

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

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

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

3.25 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.

3.26 Thông tin bộ phận

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

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

3.27 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.

3.28 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

	30/9/2026	31/12/2025
Tiền mặt	1.189.025.110	4.302.444.138
Tiền gửi không kỳ hạn	96.849.956.415	137.915.770.505
Các khoản tương đương tiền (*)	16.642.809	10.786.423.462
TỔNG CỘNG	**98.055.624.334**	**153.004.638.105**

(*) Số dư tại ngày 30 tháng 9 năm 2026 bao gồm các khoản tiền gửi bằng VND tại các Ngân hàng Thương mại có kỳ hạn từ 1 đến 3 tháng.

5. ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH NGẮN HẠN

5.1 *Chứng khoán kinh doanh*

	30/9/2026			31/12/2025		
	Giá gốc	*Giá trị hợp lý*	*Dự phòng*	*Giá gốc*	*Giá trị hợp lý*	*Dự phòng*
Cổ phiếu	***17.817.000.000***	***3.761.450.000***	***(14.055.550.000)***	***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	3.324.090.000	(12.504.910.000)	15.829.000.000	5.856.730.000	(9.972.270.000)
Công ty Cổ phần đầu tư PV2	1.988.000.000	437.360.000	(1.550.640.000)	1.988.000.000	536.760.000	(1.451.240.000)
TỔNG CỘNG	**17.817.000.000**	**3.761.450.000**	**(14.055.550.000)**	**17.817.000.000**	**6.393.490.000**	**(11.423.510.000)**

5.2 *Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn ngắn hạn*

	30/9/2026	31/12/2025
Tiền gửi có kỳ hạn	496.026.829	31.021.497.977
TỔNG CỘNG	**496.026.829**	**31.021.497.977**

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.

Tại ngày 30 tháng 9 năm 2026, khoản tiền gửi của Công ty Cổ phần Sudico Hòa Bình đang được dùng làm tài sản đảm bảo tại Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam cho mục đích thực hiện các dự án của công ty con này.

6. PHẢI THU NGẮN HẠN CỦA KHÁCH HÀNG

	30/9/2026	31/12/2025
Phải thu từ các bên khác	362.486.187.052	205.637.986.570
Công ty Cổ phần SDP	*32.683.500.972*	*32.683.500.972*
Công ty CP Tập đoàn Đất Quảng	*12.689.317.360*	*12.689.317.360*
Công ty TNHH Xây dựng và Phát triển Dự án Việt Nam	*20.498.750.000*	*20.498.750.000*
Công ty TNHH Sản xuất Kinh doanh Xuất nhập khẩu Bình Minh	*18.951.528.945*	*18.951.528.945*
Công ty Cổ phần Đầu tư Kinh doanh và Phát triển Hạ tầng Khu Công nghiệp Phúc Hà	*15.419.772.082*	*15.419.772.082*
Công ty CP đầu tư Sài Gòn - Hà Nội	*85.962.050.350*	*29.710.674.235*
Phải thu các khách hàng khác	176.281.267.343	75.684.442.976
Phải thu từ các bên liên quan	5.450.326.900	5.450.326.900
TỔNG CỘNG	**367.936.513.952**	**211.088.313.470**
Trong đó:		
Dự án Khu đô thị mới Nam An Khánh	*327.776.677.265*	*175.177.778.104*
Dự án Khu đô thị Mỹ Đình - Mễ Trì	*19.907.314.945*	*19.907.314.945*
Các dự án và phải thu thương mại khác	*20.252.521.742*	*16.003.220.421*

7. TRẢ TRƯỚC CHO NGƯỜI BÁN

	30/9/2026	31/12/2025
Ngắn hạn		
Trả trước cho người bán	74.417.493.767	90.864.982.227
Công ty CP xây dựng số 1	*25.920.540.000*	*39.457.287.372*
TCT cổ phần xây dựng công trình Viettel	*31.595.173.132*	*35.469.300.797*
Công ty CP Tập đoàn GDC	*16.901.780.635*	*15.938.394.058*
Các khoản trả trước khác	130.597.368.356	45.542.392.993
TỔNG CỘNG	**205.014.862.123**	**136.407.375.220**
Dài hạn		
Hội đồng bồi thường giải phóng mặt bằng huyện Hoài Đức	49.982.867.975	49.982.867.975
TỔNG CỘNG	**49.982.867.975**	**49.982.867.975**

8. PHẢI THU KHÁC

	30/9/2026	31/12/2025
Ngắn hạn		
Hỗ trợ tài chính (*)	234.505.986.831	106.186.681.281
Phải thu khác	197.359.486.187	140.589.433.046
TỔNG CỘNG	**431.865.473.018**	**246.776.114.327**
Dài hạn		
Đặt cọc theo hợp đồng chuyển nhượng phần vốn góp (**)	95.882.801.567	95.882.801.567
Phải thu về chuyển nhượng cổ phần tại Công ty CP Xi măng Hạ Long	67.070.600.000	67.070.600.000
TỔNG CỘNG	**162.953.401.567**	**162.953.401.567**

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

(**) Đây là 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.

9. NỢ QUÁ HẠN

	30/9/2026		31/12/2025	
	Giá gốc	*Giá trị có thể thu hồi*	*Giá gốc*	*Giá trị có thể thu hồi*
Công ty CP SDP	32.683.500.972	19.610.100.583	32.683.500.972	22.866.585.000
Công ty TNHH XD và phát triển dự án Việt Nam	20.498.750.000	-	20.498.750.000	-
Công ty TNHH SX kinh doanh XNK Bình Minh	18.951.528.945	10.423.340.920	18.951.528.945	13.290.519.751
Công ty CP đầu tư KD và phát triển hạ tầng KCN Phúc Hà	15.419.772.082	-	15.419.772.082	-
Công ty CP tập đoàn Đất Quảng	12.689.317.360	4.594.658.680	12.689.317.360	4.594.658.680
Các đối tượng khác	106.176.246.781	14.468.404.639	101.877.787.537	13.474.888.792
TỔNG CỘNG	**206.419.116.140**	**49.096.504.822**	**202.120.656.896**	**54.226.652.223**

10. HÀNG TỒN KHO

	30/9/2026		31/12/2025	
	Giá gốc	*Dự phòng*	*Giá gốc*	*Dự phòng*
Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang	4.773.348.389.593	(4.690.871.676)	4.246.600.376.732	(4.690.871.676)
Dự án Khu đô thị mới Nam An Khánh	*4.000.899.730.228*	-	*4.187.317.101.323*	-
Dự án The Vista Văn La	*708.439.430.319*	-	-	-
Dự án mở rộng phía Đông Nam - Khu dân cư Bắc đường Trần Hưng Đạo	*48.493.532.248*	-	*50.619.934.876*	-
Các dự án khác	*15.515.696.798*	*(4.690.871.676)*	*8.663.340.533*	*(4.690.871.676)*
Công cụ dụng cụ	38.618.642	-	37.178.642	-
TỔNG CỘNG	**4.773.387.008.235**	**(4.690.871.676)**	**4.246.637.555.374**	**(4.690.871.676)**

11. CHI PHÍ CHỜ PHÂN BỔ

	30/9/2026	31/12/2025
Ngắn hạn		
Chi phí hạ tầng lô đất TH1 và TH2 dự án Mỹ Đình - Mễ Trì (*)	16.469.107.524	16.469.107.524
Chi phí khác	1.797.876.746	1.163.858.002
TỔNG CỘNG	**18.266.984.270**	**17.632.965.526**
Dài hạn		
Hỗ trợ tài chính theo hợp đồng hợp tác kinh doanh dịch vụ giáo dục (**)	8.930.936.061	9.238.899.375
Chi phí khác	1.071.008.115	2.300.373.025
TỔNG CỘNG	**10.001.944.176**	**11.539.272.400**

(*) 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.

(**) 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.

12. TÀI SẢN NGẮN HẠN KHÁC

	30/9/2026	31/12/2025
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)	391.009.731.466	-
Dự án Thịnh Lang (ii)	5.700.000.000	5.700.000.000
TỔNG CỘNG	**396.709.731.466**	**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.

13. TÀI SẢN CỐ ĐỊNH HỮU HÌNH

	Nhà cửa vật kiến trúc	Máy móc, thiết bị	Phương tiện vận tải	Thiết bị văn phòng	Tài sản cố định khác	Tổng cộng
Nguyên giá						
Ngày 31 tháng 12 năm 2025	303.174.138.105	1.649.646.014	17.701.062.385	4.623.230.246	1.610.585.310	328.758.662.060
- Tăng trong kỳ	-	-	396.800.000	500.017.926	267.350.000	1.164.167.926
- Giảm trong kỳ	68.520.826.195	-	-	36.650.000	-	68.557.476.195
Ngày 30 tháng 9 năm 2026	234.653.311.910	1.649.646.014	18.097.862.385	5.086.598.172	1.877.935.310	261.365.353.791
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:						
Ngày 31 tháng 12 năm 2025	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	5.250.396.148	14.031.354	49.600.008	285.392.715	187.181.772	5.786.601.997
- Tăng trong kỳ	-	-	-	-	-	-
- Giảm trong kỳ	51.619.022.413	-	-	36.650.000	-	51.655.672.413
Ngày 30 tháng 9 năm 2026	45.154.532.321	1.644.968.898	17.520.594.208	3.792.825.743	1.172.780.055	69.285.701.225
Giá trị còn lại						
Ngày 31 tháng 12 năm 2025	211.650.979.519	18.708.470	230.068.185	1.079.147.218	624.987.027	213.603.890.419
Ngày 30 tháng 9 năm 2026	189.498.779.589	4.677.116	577.268.177	1.293.772.429	705.155.255	192.079.652.566

14. BẤT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ

	Nhà cửa, vật kiến trúc
Nguyên giá	
Ngày 31 tháng 12 năm 2025	15.832.845.014
- Tăng trong kỳ	68.520.826.195
Ngày 30 tháng 9 năm 2026	84.353.671.209
Giá trị khấu hao lũy kế:	
Ngày 31 tháng 12 năm 2025	(12.034.848.132)
- Khấu hao trong kỳ	(1.160.193.603)
- Tăng trong kỳ	(51.619.022.413)
Ngày 30 tháng 9 năm 2026	(64.814.064.148)
Giá trị còn lại	
Ngày 31 tháng 12 năm 2025	3.797.996.882
Ngày 30 tháng 9 năm 2026	19.539.607.061

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

Nhà cửa, vật kiến trúc bao gồm các tầng từ 15 đến 18 của tòa nhà hỗn hợp HH3, Khu đô thị Mỹ Đình – Mễ Trì với tổng nguyên giá là 68,5 tỷ VND. Giá trị của tòa nhà hỗn hợp này đang được tạm hạch toán dựa trên dự toán tổng mức đầu tư của tòa nhà. Tại ngày 30 tháng 9 năm 2026, Công ty đang hoàn thiện hồ sơ chứng từ để hoàn tất việc ký hợp đồng thuê đất với Thành phố Hà Nội.

Công ty chưa thực hiện xác định giá trị hợp lý của các bất động sản đầu tư tại ngày 30 tháng 9 năm 2026 do chưa thu thập đủ thông tin về thị trường để phục vụ cho mục đích xác định giá trị hợp lý.

15. TÀI SẢN DỞ DANG DÀI HẠN

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

	Giá gốc (đồng thời là giá trị có thể thu hồi)	
	30/9/2026	**31/12/2025**
Dự án Khu đô thị mới Hòa Hải – Đà Nẵng	1.244.581.476.632	1.244.053.310.196
Dự án The Vists Văn La	-	598.794.336.052
Dự án Khu đô thị Mỹ Đình – Mễ Trì	174.514.961.000	174.514.961.000
Dự án Tiến Xuân	174.817.392.477	158.551.420.134
Dự án Khu đô thị mới Nam An Khánh mở rộng	112.007.904.918	111.894.456.674
Dự án Khu đô thị Thịnh Lang - Hòa Bình	169.938.657.293	152.976.909.164
TỔNG CỘNG	**1.875.860.392.320**	**2.440.785.393.220**

Số dư tại ngày 30 tháng 9 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

	30/9/2026	**31/12/2025**
Dự án Khu sinh thái Sông Đà - Ngọc Vừng	13.860.603.632	13.759.543.790
Cấu phần thương mại cho thuê thuộc dự án The Vista Văn La	141.804.326.947	-
TỔNG CỘNG	**155.664.930.579**	**13.759.543.790**

16. CHI PHÍ ĐI VAY ĐƯỢC VỐN HÓA

Trong năm, Công ty và các công ty con đã vốn hóa các chi phí đi vay với tổng số tiền là 213,1 tỷ VND liên quan đến các khoản vốn vay để đầu tư phát triển Dự án Khu đô thị mới Nam An Khánh, Dự án The Vista Văn La.

17. ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH DÀI HẠN

	30/9/2026			31/12/2025		
	Giá gốc	*Dự phòng*	*Giá trị ghi sổ*	*Giá gốc*	*Dự phòng*	*Giá trị ghi sổ*
Đầu tư vào Công ty liên kết	-	-	-	-	-	-
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
Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	-	-	-	-	-	-
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**

17.1 Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác

	30/9/2026			31/12/2025		
	Giá gốc	*Dự phòng*	*Giá trị ghi sổ*	*Giá gốc*	*Dự phòng*	*Giá trị ghi sổ*
Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Vân Phong	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	10.000.000.000	(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	11.550.068.750	-	11.550.068.750	11.550.068.750	-	11.550.068.750
Công ty Cổ phần ĐTPT nhà và đô thị HUDSE	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 CP gạch nhẹ Phúc Sơn	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**

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

18. PHẢI TRẢ NGƯỜI BÁN VÀ NGƯỜI MUA TRẢ TIỀN TRƯỚC

18.1 Phải trả người bán ngắn hạn

	Giá gốc (đồng thời là số có khả năng trả nợ)	
	30/9/2026	**31/12/2025**
Công ty TNHH XD và phát triển hạ tầng Ánh Dương	5.398.445.000	2.983.619.330
Công ty Cổ phần SDP	10.671.917.606	10.671.917.606
Công ty CP XD và thương mại Vạn Thành Hà Nội	666.300.715	903.792.042
Công ty CP xây dựng Sao Vàng	2.979.533.800	13.258.612.500
Phải trả đối tượng khác	184.119.976.226	63.868.391.893
TỔNG CỘNG	**203.836.173.347**	**91.686.333.371**

18.2 Người mua trả tiền trước

	30/9/2026	**31/12/2025**
Ngắn hạn		
Dự án Khu đô thị mới Nam An Khánh	13.409.534.675	678.653.939.313
Người mua trả tiền trước khác	4.246.593.799	2.447.924.826
TỔNG CỘNG	**17.656.128.474**	**681.101.864.139**

	30/9/2026	**31/12/2025**
Dài hạn		
Dự án Khu đô thị Mỹ Đình - Mễ Trì	193.208.327.754	193.208.327.754
TỔNG CỘNG	**193.208.327.754**	**193.208.327.754**

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

	30/9/2026	**31/12/2025**
Phải thu		
Thuế giá trị gia tăng	2.203.137.146	1.766.891.373
TỔNG CỘNG	**2.203.137.146**	**1.766.891.373**

Phải trả	**30/9/2026**	**31/12/2025**
Thuế GTGT	160.070.352.659	28.580.495.893
Thuế thu nhập doanh nghiệp	353.878.785.398	87.723.008.777
Thuế thu nhập cá nhân	2.514.369.862	1.471.424.911
Phí, lệ phí và thuế phải nộp khác	117.755.661	117.755.661
TỔNG CỘNG	**516.581.263.580**	**117.892.685.242**

20. CHI PHÍ PHẢI TRẢ

	30/9/2026	31/12/2025
Ngắn hạn		
Chi phí phát triển cơ sở hạ tầng và chi phí xây dựng trích trước	287.105.031.600	327.392.723.674
Các khoản khác	257.089.850.009	95.209.166.360
TỔNG CỘNG	**544.194.881.609**	**422.601.890.034**
Dài hạn		
Chi phí thuê đất	3.452.162.560	3.452.162.560
Các khoản khác	-	-
TỔNG CỘNG	**3.452.162.560**	**3.452.162.560**

21. PHẢI TRẢ CỔ TỨC, LỢI NHUẬN

	30/9/2026	31/12/2025
Cổ tức phải trả	286.802.000	2.770.000
TỔNG CỘNG	**286.802.000**	**2.770.000**

22. PHẢI TRẢ NGẮN HẠN KHÁC

	30/9/2026	31/12/2025
Ngắn hạn		
Ký cược, ký quỹ ngắn hạn	391.009.731.466	-
Tiền góp vốn Dự án The Vista Văn La của khách hàng	146.001.892.200	-
Tiền góp vốn Dự án Khu đô thị mới Nam An Khánh của khách hàng	29.554.728.100	38.053.550.233
Khen thưởng phải trả công nhân viên từ nguồn quỹ khen thưởng, phúc lợi	11.522.700.000	11.522.700.000
Quỹ trích trước CP sửa chữa tòa nhà SUDICO	26.354.328.664	24.966.270.049
Phải trả ngân sách thành phố Hà Nội (*)	13.084.244.056	13.084.244.056
Phải trả ngắn hạn khác	34.957.994.045	18.768.636.788
TỔNG CỘNG	**652.485.618.531**	**106.395.401.126**
Dài hạn		
Tiền góp vốn Dự án Khu đô Thị Văn La – Văn Khê của khách hàng	-	153.368.892.200
Nhận trước tiền bồi hoàn từ Học viện Chính sách và Phát triển	27.945.880.873	27.945.880.873
Nhận trước tiền bồi hoàn từ Trường THPT Dân lập Marie Curie	10.938.966.538	10.938.966.538
Các khoản đặt cọc thuê ki-ốt và đặt cọc mua nhà	20.495.805.124	11.544.848.088
TỔNG CỘNG	**59.380.652.535**	**203.798.587.699**

(*) 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.

23. VAY

	30/9/2026		Phát sinh trong kỳ		31/12/2025	
Vay ngắn hạn	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Tăng	Giảm	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
Vay ngân hàng dài hạn đến hạn trả	562.535.174.056	562.535.174.056	389.480.196.071	162.825.022.015	335.880.000.000	335.880.000.000
Vay đối tượng khác dài hạn đến hạn trả	-	-	191.425.790.092	505.781.949.946	314.356.159.854	314.356.159.854
TỔNG CỘNG	**562.535.174.056**	**562.535.174.056**	**580.905.986.163**	**668.606.971.961**	**650.236.159.854**	**650.236.159.854**
Vay dài hạn						
Vay ngân hàng	834.606.604.647	834.606.604.647	495.624.782.029	389.480.196.071	728.462.018.689	728.462.018.689
Vay dài hạn đối tượng khác	85.059.079.416	85.059.079.416	782.626.000.000	1.810.590.054.109	1.113.023.133.525	1.113.023.133.525
TỔNG CỘNG	**919.665.684.063**	**919.665.684.063**	**1.278.250.782.029**	**2.200.070.250.180**	**1.841.485.152.214**	**1.841.485.152.214**

24. CÁC QUỸ CÔNG TY

	30/9/2026	31/12/2025
Quỹ khen thưởng, phúc lợi	91.836.552.594	92.422.094.594
Quỹ đầu tư phát triển	4.431.939.342	4.431.939.342
Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu	7.523.041.519	7.523.041.519
TỔNG CỘNG	**103.791.533.455**	**104.377.075.455**

25. VỐN CHỦ SỞ HỮU

25.1 *Tình hình tăng, giảm nguồn vốn chủ sở hữu*

	Vốn đầu tư của chủ sở hữu	*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*
Ngày 01 tháng 01 năm 2025	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 thuần trong năm	-	-	-	-	-	-	*361.321.074.397*	*1.645.367.912*	362.966.442.309
- Tăng vốn	*963.627.770.000*	*(218.789.236.787)*	-	-	*(744.838.533.213)*	-	-	-	-
- Chia cổ tức bằng cổ phiếu	*862.565.110.000*	-	-	-	-	-	*(862.565.110.000)*	-	-
- Thay đổi tỷ lệ kiểm soát ở công ty con	-	-	-	-	-	-	*180.896.657*	*(2.480.896.657)*	(2.300.000.000)
- Phân loại lại	-	*(217.750.000)*	-	-	-	-	*217.750.000*	-	-
- Tăng khác	-	*29.644.650.000*	*61.161.904.650*	-	-	-	-	-	90.806.554.650
Ngày 31 tháng 12 năm 2025	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 thuần trong năm	-	-	-	-	-	-	1.431.511.121.948	430.128.985	1.431.941.250.933
- Trích quỹ khen thưởng, phúc lợi	-	-	-	-	-	-	-	-	-
- Cổ tức chia cho các cổ đông không kiểm soát	-	-	-	-	-	-	-	*(600.000.000)*	(600.000.000)
- Thay đổi tỷ lệ kiểm soát ở công ty con	-	-	-	-	-	-	3.505.147.090	(7.629.585.559)	(4.124.438.469)
- Tăng trong kỳ	-	-	-	-	-	-	-	-	-
- Giảm trong kỳ	-	-	-	-	-	-	(1.400.274.259)	(70.272.449)	(1.470.546.708)
Ngày 30 tháng 9 năm 2026	2.974.748.280.000	29.654.860.000	-	48.750.000.000	4.431.939.342	7.523.041.519	1.799.008.054.042	6.980.803.886	4.871.096.978.789

25.2 Chi tiết vốn đầu tư của chủ sở hữu

	Ngày 30 tháng 9 năm 2026			Ngày 31 tháng 12 năm 2025		
	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	-
Cổ phiếu quỹ	-	-	-	-	-	-
TỔNG CỘNG	**3.004.403.140.000**	**3.004.403.140.000**	**-**	**3.004.403.140.000**	**3.004.403.140.000**	**-**

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

	Ngày 30 tháng 9 năm 2026	Ngày 31 tháng 12 năm 2025
Vốn đã góp		
Số đầu kỳ	2.974.748.280.000	2.974.748.280.000
Tăng trong kỳ	-	-
Số cuối kỳ	2.974.748.280.000	2.974.748.280.000

25.4 Cổ phiếu

	Số lượng	
	Ngày 30 tháng 6 năm 2026	*Ngày 31 tháng 12 năm 2025*
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 quỹ	-	-
Cổ phiếu quỹ (cổ phiếu phổ thông)	-	-
Cổ phiếu phát hành thêm	-	-
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 trên Sở Giao dịch Chứng khoán Thành phố Hồ Chí Minh ("HOSE") với mã chứng khoán SJS.

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

26. LỢI ÍCH CỦA CÁC CỔ ĐÔNG KHÔNG KIỂM SOÁT

Đơn vị tính: VND

Vốn điều lệ đã góp	18.372.600.000
Thặng dư vốn cổ phần	117.249.999
Quỹ đầu tư phát triển	2.326.996.666
Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	(16.163.039.445)
	6.980.803.886

Cho giai đoạn tài chính kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2026

Phần lãi/lỗ thuộc về cổ đông không kiểm soát	430.128.985
	430.128.985

27.DOANH THU

27.1 Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ

	Quý 3 năm 2026	Quý 3 năm 2025
Tổng doanh thu	**1.785.034.955.786**	**26.720.121.562**
Trong đó:		
Doanh thu từ chuyển nhượng bất động sản	*1.760.332.016.906*	-
Doan thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	*24.702.938.880*	*26.720.121.562*
Các khoản giảm trừ doanh thu	-	-
Doanh thu thuần	**1.785.034.955.786**	**26.720.121.562**

27.2 Doanh thu hoạt động tài chính

Lãi tiền gửi, tiền cho vay	927.940.268	777.119.743
Cổ tức, lợi nhuận được chia	-	-
Doanh thu hoạt động tài chính khác	-	-
TỔNG CỘNG	**927.940.268**	**777.119.743**

28. GIÁ VỐN HÀNG BÁN VÀ DỊCH VỤ CUNG CẤP

Giá vốn của hoạt động chuyển nhượng bất động sản	82.011.757.349	-
Giá vốn của hoạt động cung cấp dịch vụ	416.838.781.042	19.757.050.868
TỔNG CỘNG	**498.850.538.391**	**19.757.050.868**

29. CHI PHÍ TÀI CHÍNH

Lãi tiền vay	-	-
Hoàn nhập/Trích lập dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh và tổn thất đầu tư	3.203.400.000	2.294.830.000
TỔNG CỘNG	**3.203.400.000**	**2.294.830.000**

30. CHI PHÍ BÁN HÀNG VÀ CHI PHÍ QUẢN LÝ DOANH NGHIỆP

Chi phí bán hàng	8.384.568.045	-
Chi phí quản lý doanh nghiệp	10.036.829.030	1.511.133.113
TỔNG CỘNG	**18.421.397.075**	**1.511.133.113**

31. THU NHẬP VÀ CHI PHÍ KHÁC

	Quý 3 năm 2026	Quý 3 năm 2025
Thu nhập khác	4.602.024	503
Chi phí khác	58.205.387	254.745
(LỖ)/LỢI NHUẬN KHÁC	**(53.603.363)**	**(254.242)**

32. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP

Thuế 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 qui 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 Quý 3 năm 2026 có thể sẽ bị thay đổi theo quyết định cuối cùng của cơ quan thuế.

Chi phí thuế TNDN

	Quý 3 năm 2026	Quý 3 năm 2025
Chi phí thuế TNDN hiện hành	253.177.914.277	836.894.969
Chi phí/(thu nhập) thuế TNDN hoãn lại	-	-
TỔNG CỘNG	**253.177.914.277**	**836.894.969**

33. NGHIỆP VỤ VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN

Danh sách các bên liên quan tại ngày 30 tháng 9 năm 2026 như sau:

Bên liên quan	*Mối quan hệ*
Công ty Cổ phần Thương mại Dịch vụ Đầu tư An Phát	Cổ đông lớn
Công ty TNHH MTV SJ Tiến Xuân ("Công ty SJ Tiến Xuân")	Công ty con
Công ty TNHH Sudico Thăng Long ("Công ty Sudico Thăng Long")	Công ty con
Công ty Cổ phần SJ Dịch vụ ("Công ty SJ Dịch vụ ")	Công ty con
Công ty Cổ phần Sudico Miền Trung ("Công ty Sudico Miền Trung")	Công ty con
Công ty Cổ phần Sudico Hòa Bình ("Công ty Sudico Hòa Bình")	Công ty con
Công ty Cổ phần Vật liệu Xây dựng và Đầu tư Phát triển Sudico	Công ty con
Công ty Cổ phần Tư vấn Sudico ("Công ty Tư vấn Sudico")	Công ty con

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 9 năm 2026 không cần bảo đảm, không có lãi suất và sẽ được thanh toán bằng tiền. Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 9 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.

34. LÃI TRÊN CỔ PHIẾU

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

	Quý 3 năm 2026	Quý 3 năm 2025
Lợi nhuận sau thuế phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông	1.012.096.378.840	2.881.190.741
Trích quỹ khen thưởng, phúc lợi	-	-
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	**1.012.096.378.840**	**2.881.190.741**
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	297.474.828
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**	**297.474.828**
Lãi cơ bản trên cổ phiếu	3.402	10
Lãi suy giảm trên cổ phiếu	3.402	10

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

35. CÁC SỰ KIỆN PHÁT SINH SAU NGÀY KẾT THÚC KỲ KẾ TOÁN QUÝ 3 NĂM 2026

Không có các sự kiện nào phát sinh sau ngày kết thúc kỳ kế toán Quý 3 năm 2026 yêu cầu phải được điều chỉnh hay trình bày trong Báo cáo tài chính hợp nhất Quý 3 năm 2026 của Công ty.

Phê duyệt, ngày 14 tháng 10 năm 2026

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