

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

Báo cáo tài chính hợp nhất

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



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

**MỤC LỤC**

	<i>Trang</i>
Thông tin chung	1 - 2
Báo cáo của Ban Tổng Giám đốc	3
Báo cáo kiểm toán độc lập	4 - 5
Bảng cân đối kế toán hợp nhất	6 - 8
Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất	9 - 10
Báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất	11 - 12
Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất	13 - 63

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

**THÔNG TIN CHUNG**

**CÔNG TY**

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

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

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

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

**HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ**

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

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

**BAN KIỂM SOÁT**

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

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

**BAN KIỂM TOÁN NỘI BỘ**

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

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

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

THÔNG TIN CHUNG (tiếp theo)

**BAN TỔNG GIÁM ĐỐC**

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

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

**NGƯỜI ĐẠI DIỆN THEO PHÁP LUẬT**

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

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

**KIỂM TOÁN VIÊN**

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

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

**BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC**

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

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

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

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

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

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

**CÔNG BỐ CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC**

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



Thay mặt Ban Tổng Giám đốc:

Nguyễn Hải Ninh  
Giám đốc Tài chính

Hà Nội, Việt Nam

Ngày 7 tháng 3 năm 2025

Số tham chiếu: 11448693/68618899-HN

## **BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP**

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

Chúng tôi đã kiểm toán báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo của Công ty Cổ phần SJ Group, tên trước đây là Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Đô thị và Khu Công nghiệp Sông Đà (“Công ty”) và các công ty con được lập ngày 7 tháng 3 năm 2025 và được trình bày từ trang 6 đến trang 63, bao gồm bảng cân đối kế toán hợp nhất vào ngày 31 tháng 12 năm 2024, báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất cho năm tài chính kết thúc cùng ngày và các thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo.

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

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

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

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

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

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



BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT  
ngày 31 tháng 12 năm 2024

Đơn vị tính: VND

Mã số	TÀI SẢN	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
<b>100</b>	<b>A. TÀI SẢN NGẮN HẠN</b>		<b>5.038.895.124.317</b>	<b>4.749.599.418.611</b>
<b>110</b>	<b>I. Tiền và các khoản tương đương tiền</b>	<b>5</b>	<b>172.907.922.346</b>	<b>68.219.290.512</b>
111	1. Tiền		155.271.833.314	36.102.580.790
112	2. Các khoản tương đương tiền		17.636.089.032	32.116.709.722
<b>120</b>	<b>II. Đầu tư tài chính ngắn hạn</b>		<b>18.324.664.452</b>	<b>24.469.112.005</b>
121	1. Chứng khoán kinh doanh	6.1	17.817.000.000	17.817.000.000
122	2. Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh	6.1	(10.988.400.000)	(12.689.830.000)
123	3. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	6.2	11.496.064.452	19.341.942.005
<b>130</b>	<b>III. Các khoản phải thu ngắn hạn</b>		<b>623.255.756.061</b>	<b>453.960.374.485</b>
131	1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	7.1	213.928.461.543	169.522.298.278
132	2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	7.2	43.782.834.765	35.619.664.569
135	3. Phải thu về cho vay ngắn hạn	8	6.000.000.000	6.000.000.000
136	4. Phải thu ngắn hạn khác	9	496.312.882.764	352.313.614.127
137	5. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	10	(136.768.423.011)	(109.495.202.489)
<b>140</b>	<b>IV. Hàng tồn kho</b>	<b>11</b>	<b>4.201.847.486.703</b>	<b>4.182.465.766.640</b>
141	1. Hàng tồn kho		4.206.538.358.379	4.187.156.638.316
149	2. Dự phòng giảm giá hàng tồn kho		(4.690.871.676)	(4.690.871.676)
<b>150</b>	<b>V. Tài sản ngắn hạn khác</b>		<b>22.559.294.755</b>	<b>20.484.874.969</b>
151	1. Chi phí trả trước ngắn hạn	12	18.859.184.270	17.429.009.856
152	2. Thuế GTGT được khấu trừ	19	2.781.414.661	2.554.248.869
153	3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước		918.695.824	501.616.244



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

Đơn vị tính: VND

Mã số	TÀI SẢN	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
<b>200</b>	<b>B. TÀI SẢN DÀI HẠN</b>		<b>2.805.367.424.813</b>	<b>2.724.379.436.831</b>
<b>210</b>	<b>I. Các khoản phải thu dài hạn</b>		<b>117.053.467.975</b>	<b>117.053.467.975</b>
212	1. Trả trước cho người bán dài hạn	7.2	49.982.867.975	49.982.867.975
216	2. Phải thu dài hạn khác	9	67.070.600.000	67.070.600.000
<b>220</b>	<b>II. Tài sản cố định</b>		<b>220.499.841.314</b>	<b>228.420.658.219</b>
221	1. Tài sản cố định hữu hình	13	219.754.546.616	227.655.779.389
222	Nguyên giá		326.912.110.150	333.101.555.568
223	Giá trị khấu hao lũy kế		(107.157.563.534)	(105.445.776.179)
227	2. Tài sản cố định vô hình		745.294.698	764.878.830
228	Nguyên giá		999.212.051	999.212.051
229	Giá trị hao mòn lũy kế		(253.917.353)	(234.333.221)
<b>230</b>	<b>III. Bất động sản đầu tư</b>	<b>14</b>	<b>4.431.310.670</b>	<b>5.064.624.458</b>
231	1. Nguyên giá		15.832.845.014	15.832.845.014
232	2. Giá trị khấu hao lũy kế		(11.401.534.344)	(10.768.220.556)
<b>240</b>	<b>IV. Tài sản dở dang dài hạn</b>	<b>16</b>	<b>2.383.769.630.914</b>	<b>2.292.208.849.932</b>
241	1. Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang dài hạn	16.1	2.370.682.770.951	2.280.663.814.668
242	2. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	16.2	13.086.859.963	11.545.035.264
<b>250</b>	<b>V. Đầu tư tài chính dài hạn</b>	<b>17</b>	<b>42.598.642.330</b>	<b>53.253.750.276</b>
252	1. Đầu tư vào công ty liên kết, liên doanh	17.1	-	8.997.050.899
253	2. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	17.2	58.243.068.750	58.243.068.750
254	3. Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn	17.2	(15.644.426.420)	(14.986.369.373)
255	4. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn		-	1.000.000.000
<b>260</b>	<b>VI. Tài sản dài hạn khác</b>		<b>37.014.531.610</b>	<b>28.378.085.971</b>
261	1. Chi phí trả trước dài hạn	12	13.188.330.744	13.929.078.746
262	2. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	31.3	23.826.200.866	14.449.007.225
<b>270</b>	<b>TỔNG CỘNG TÀI SẢN</b>		<b>7.844.262.549.130</b>	<b>7.473.978.855.442</b>

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

Đơn vị tính: VND

Mã số	NGUỒN VỐN	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
<b>300</b>	<b>C. NỢ PHẢI TRẢ</b>		<b>4.850.384.833.056</b>	<b>4.712.392.279.671</b>
<b>310</b>	<b>I. Nợ ngắn hạn</b>		<b>2.257.149.727.818</b>	<b>3.057.764.277.663</b>
311	1. Phải trả người bán ngắn hạn	18.1	113.384.793.963	141.159.454.903
312	2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	18.2	655.544.874.240	3.338.191.261
313	3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	19	186.036.837.668	116.822.774.787
314	4. Phải trả người lao động		14.509.278.596	15.362.290.948
315	5. Chi phí phải trả ngắn hạn	20	659.810.021.510	1.164.004.198.215
318	6. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn		675.259.724	599.439.627
319	7. Phải trả ngắn hạn khác	21	336.932.307.523	623.978.296.090
320	8. Vay ngắn hạn	22	197.380.000.000	899.095.000.000
322	9. Quỹ khen thưởng, phúc lợi	23	92.876.354.594	93.404.631.832
<b>330</b>	<b>II. Nợ dài hạn</b>		<b>2.593.235.105.238</b>	<b>1.654.628.002.008</b>
332	1. Người mua trả tiền trước dài hạn	18.2	193.208.327.754	193.208.327.754
333	2. Chi phí phải trả dài hạn	20	3.205.579.520	2.958.996.480
337	3. Phải trả dài hạn khác	21	1.986.815.822.463	899.986.388.520
338	4. Vay dài hạn	22	408.046.870.000	556.426.870.000
342	5. Dự phòng phải trả dài hạn		1.958.505.501	2.047.419.254
<b>400</b>	<b>D. VỐN CHỦ SỞ HỮU</b>		<b>2.993.877.716.074</b>	<b>2.761.586.575.771</b>
<b>410</b>	<b>I. Vốn chủ sở hữu</b>	<b>24</b>	<b>2.993.877.716.074</b>	<b>2.761.586.575.771</b>
411	1. Vốn cổ phần đã phát hành		1.148.555.400.000	1.148.555.400.000
411a	- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết		1.148.555.400.000	1.148.555.400.000
412	2. Thặng dư vốn cổ phần		219.017.196.787	219.017.196.787
414	3. Vốn khác của chủ sở hữu		48.750.000.000	48.750.000.000
415	4. Cổ phiếu quỹ		(61.161.904.650)	(61.161.904.650)
418	5. Quỹ đầu tư phát triển		749.270.472.555	749.270.472.555
420	6. Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu		7.523.041.519	7.523.041.519
421	7. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối		866.237.448.209	595.590.949.684
421a	- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối đến cuối năm trước		597.729.396.647	410.253.828.172
421b	- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối năm nay		268.508.051.562	185.337.121.512
429	8. Lợi ích cổ đông không kiểm soát	25	15.686.061.654	54.041.419.876
<b>440</b>	<b>TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN</b>		<b>7.844.262.549.130</b>	<b>7.473.978.855.442</b>

Hà Nội, Việt Nam

Ngày 7 tháng 3 năm 2025

Nguyễn Thị Quỳnh  
Người lập

Trần Việt Dũng  
Kế toán trưởng

Nguyễn Hải Ninh  
Giám đốc Tài chính



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

Đơn vị tính: VND

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước
01	1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	26.1	646.014.829.304	416.023.571.847
02	2. Các khoản giảm trừ doanh thu	26.1	-	-
10	3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	26.1	646.014.829.304	416.023.571.847
11	4. Giá vốn hàng bán và dịch vụ cung cấp	27	(209.298.963.958)	(228.830.861.296)
20	5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ		436.715.865.346	187.192.710.551
21	6. Doanh thu hoạt động tài chính	26.2	5.076.016.982	113.890.731.579
22	7. Chi phí tài chính		445.016.788	(2.855.349)
23	Trong đó: Chi phí lãi vay		(598.356.165)	(472.898.630)
24	8. Phần lỗ trong công ty liên kết		-	(728.011.682)
25	9. Chi phí bán hàng		(2.248.077.257)	(2.386.682.829)
26	10. Chi phí quản lý doanh nghiệp	28	(67.791.478.018)	(46.488.328.087)
30	11. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh		372.197.343.841	251.477.564.183
31	12. Thu nhập khác		975.226.592	6.089.239.590
32	13. Chi phí khác	29	(17.542.713.424)	(4.953.970.832)
40	14. (Lỗ)/lợi nhuận khác		(16.567.486.832)	1.135.268.758
50	15. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế		355.629.857.009	252.612.832.941
51	16. Chi phí thuế TNDN hiện hành	31.1	(96.227.889.152)	(71.543.812.900)
52	17. Thu nhập thuế TNDN hoãn lại	31.3	9.987.771.807	2.696.561.512

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024

Đơn vị tính: VND

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước (Trình bày lại)
60	18. Lợi nhuận sau thuế TNDN		269.389.739.664	183.765.581.553
61	19. Lợi nhuận sau thuế của công ty mẹ	24.1	268.508.051.562	185.337.121.512
62	20. Lợi nhuận/(lỗ) sau thuế của cổ đông không kiểm soát	25	881.688.102	(1.571.539.959)
70	21. Lãi cơ bản trên cổ phiếu	33	2.357	1.626
71	22. Lãi suy giảm trên cổ phiếu	33	2.357	1.626

Hà Nội, Việt Nam

Ngày 7 tháng 3 năm 2025

Nguyễn Thị Quỳnh  
Người lập

Trần Việt Dũng  
Kế toán trưởng



Nguyễn Hải Ninh  
Giám đốc Tài chính

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

Đơn vị tính: VND

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước
	<b>I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH</b>			
<b>01</b>	<b>Lợi nhuận trước thuế</b>		<b>355.629.857.009</b>	<b>252.612.832.941</b>
	<i>Điều chỉnh cho các khoản:</i>			
02	Khấu hao và hao mòn tài sản cố định và bất động sản đầu tư		7.721.860.397	7.151.051.987
03	Các khoản dự phòng		26.229.847.569	17.813.102
05	Lãi từ hoạt động đầu tư		(5.508.471.528)	(113.162.719.897)
06	Chi phí lãi vay	22	598.356.165	472.898.630
<b>08</b>	<b>Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động</b>		<b>384.671.449.612</b>	<b>147.091.876.763</b>
09	Tăng các khoản phải thu		(197.212.847.471)	(64.412.081.295)
10	Tăng hàng tồn kho		(108.568.406.050)	(503.183.675.588)
11	Tăng/(giảm) các khoản phải trả		877.553.098.507	(345.280.250.371)
12	Tăng chi phí trả trước		(689.426.412)	(2.030.386.942)
14	Tiền lãi vay đã trả		(675.502.279.160)	(13.564.270.341)
15	Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	19	(80.820.780.479)	(46.391.512.710)
17	Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh		(922.470.632)	(1.850.355.543)
<b>20</b>	<b>Lưu chuyển tiền thuần từ sử dụng vào hoạt động kinh doanh</b>		<b>198.508.337.915</b>	<b>(829.620.656.027)</b>
	<b>II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ</b>			
21	Tiền chi để mua sắm, xây dựng tài sản cố định (TSCĐ) và các tài sản dài hạn khác		(1.541.824.699)	(2.371.729.335)
22	Tiền thu do thanh lý, nhượng bán TSCĐ và các tài sản dài hạn khác		432.454.546	-
23	Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác		(14.695.796.256)	(32.554.582.004)
24	Tiền thu hồi cho vay		23.541.673.809	36.143.926.408
25	Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác		(36.112.300.000)	(192.000.000.000)
26	Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác		10.500.000.000	160.000.000.000
27	Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia		3.501.954.519	5.164.777.659
<b>30</b>	<b>Lưu chuyển tiền thuần sử dụng vào hoạt động đầu tư</b>		<b>(14.373.838.081)</b>	<b>(25.617.607.272)</b>

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

Đơn vị tính: VND

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước
	<b>III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH</b>			
33	Tiền thu từ đi vay và hợp tác kinh doanh		1.398.320.000.000	1.639.521.870.000
34	Tiền chi trả nợ gốc vay và hợp tác kinh doanh		(1.264.092.910.000)	(792.002.090.000)
36	Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho cổ đông thiểu số		(213.672.958.000)	(735.000.000)
<b>40</b>	<b>Lưu chuyển tiền thuần (sử dụng vào)/từ hoạt động tài chính</b>		<b>(79.445.868.000)</b>	<b>846.784.780.000</b>
<b>50</b>	<b>Lưu chuyển tiền thuần trong năm</b>		<b>104.688.631.834</b>	<b>(8.453.483.299)</b>
<b>60</b>	<b>Tiền và tương đương tiền đầu năm</b>		<b>68.219.290.512</b>	<b>76.672.773.811</b>
<b>70</b>	<b>Tiền và tương đương tiền cuối năm</b>	<b>5</b>	<b>172.907.922.346</b>	<b>68.219.290.512</b>

Hà Nội, Việt Nam

Ngày 7 tháng 3 năm 2025

Nguyễn Thị Quỳnh  
Người lập

Trần Việt Dũng  
Kế toán trưởng



Nguyễn Hải Ninh  
Giám đốc Tài chính



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

## 1. THÔNG TIN VỀ CÔNG TY

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

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

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

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

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

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

Số lượng nhân viên của Công ty và các công ty con tại ngày 31 tháng 12 năm 2024 là: 271 (ngày 31 tháng 12 năm 2023: 305).

### ***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.

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

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

### Cơ cấu tổ chức

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

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

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

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



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

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

**Cơ cấu tổ chức (tiếp theo)**

<i>STT</i>	<i>Tên công ty</i>	<i>Tỷ lệ biểu quyết (%)</i>	<i>Tỷ lệ lợi ích (%)</i>	<i>Trụ sở chính</i>	<i>Hoạt động chính</i>
4	Công ty Cổ phần Sudico Miền Trung (*)	100%	100%	Tầng 2, tòa nhà 12 Hồ Xuân Hương, phường Mỹ An, quận Ngũ Hành Sơn, thành phố Đà Nẵng, Việt Nam	Tư vấn đầu tư, lập, thẩm định và thực hiện các dự án đầu tư xây dựng; kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, chủ sử dụng hoặc đi thuê.
5	Công ty Cổ phần Sudico Hòa Bình	96,4%	96,4%	Khu đất Dịch vụ 1-2, ngõ 323, đường Trần Hưng Đạo, Xã Sủ Ngòi, Thành phố Hòa Bình, Tỉnh Hòa Bình, Việt Nam	Kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, chủ sử dụng hoặc đi thuê; kinh doanh khu nhà ở, Khu đô thị, khu công nghiệp; kinh doanh khai thác dịch vụ nhà ở, Khu đô thị và khu công nghiệp; đầu tư tạo lập nhà, công trình để bán và cho thuê; đầu tư cải tạo đất và đầu tư các công trình đất đã có hạ tầng; dịch vụ bất động sản.
6	Công ty Cổ phần Vật liệu Xây dựng và Đầu tư Phát triển Sudico	71%	71%	Tòa nhà CT1, khối 25 tầng, Khu đô thị Mỹ Đình – Mễ Trì, Phường Mỹ Đình 1, Quận Nam Từ Liêm, Thành phố Hà Nội, Việt Nam	Sản xuất vật liệu xây dựng từ gạch, cát, xi măng, thạch cao; bán buôn, bán lẻ gạch bê tông khí chưng áp, vật liệu xây dựng, thiết bị nội thất; bán buôn máy, thiết bị và phụ tùng máy.
7	Công ty Cổ phần Tư vấn Sudico	57,84%	57,84%	Tầng 1, đơn nguyên 1, tòa nhà CT1, Khu đô thị Mỹ Đình – Mễ Trì, Phường Mỹ Đình 1, Quận Nam Từ Liêm, Thành phố Hà Nội, Việt Nam	Tư vấn thiết kế dự án, tư vấn thẩm định dự án, tư vấn lập báo cáo, tư vấn giám sát thi công, tư vấn quản lý dự án.

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

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

## **2. CƠ SỞ TRÌNH BÀY**

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

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

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

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

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

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

### **2.3 Kỳ kế toán năm**

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

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

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

### **2.5 Cơ sở hợp nhất**

Báo cáo tài chính hợp nhất bao gồm báo cáo tài chính của Công ty và các công ty con cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024.

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

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

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

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

## 2. CƠ SỞ TRÌNH BÀY (tiếp theo)

### 2.5 Cơ sở hợp nhất (tiếp theo)

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

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

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

### 3.1 Tiền và các khoản tương đương tiền

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

### 3.2 Hàng tồn kho

*Hàng hóa bất động sản*

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

Giá thành của hàng hóa bất động sản bao gồm:

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

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.

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

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

#### 3.2 *Hàng tồn kho* (tiếp theo)

##### *Dự phòng giảm giá hàng tồn kho*

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

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

#### 3.3 *Các khoản phải thu*

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

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

#### 3.4 *Tài sản cố định hữu hình*

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

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

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

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

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

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

#### 3.5 Thuê tài sản

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

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

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

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

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

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

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

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

#### 3.6 Khấu hao và hao mòn

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

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

#### 3.7 Bất động sản đầu tư

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

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



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

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

#### 3.7 *Bất động sản đầu tư* (tiếp theo)

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

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

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

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

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

#### 3.8 *Chi phí đi vay*

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

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

#### 3.9 *Chi phí trả trước*

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

#### 3.10 *Hợp nhất kinh doanh và lợi thế thương mại*

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

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

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

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

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

#### 3.11 *Các khoản đầu tư*

##### *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 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 và các công ty con 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 hoạt động kinh doanh hợp nhất 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 căn 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 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.

##### *Dự phòng giảm giá trị các khoản đầu tư*

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

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

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

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

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

*Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn*

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

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

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

#### **3.13 Các khoản dự phòng**

*Dự phòng chung*

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

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

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

*Trợ cấp thôi việc phải trả*

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

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



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

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

#### **3.14 Vốn góp của chủ sở hữu**

##### *Cổ phiếu phổ thông*

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

##### *Thặng dư vốn cổ phần*

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

##### *Cổ phiếu quỹ*

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

#### **3.15 Phân chia lợi nhuận**

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

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

##### *Quỹ đầu tư và phát triển*

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

##### *Quỹ khen thưởng, phúc lợi*

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

#### **3.16 Ghi nhận doanh thu**

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

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

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

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

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

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

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

- ▶ 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.

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

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

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

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

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

#### 3.18 *Thuế*

##### *Thuế thu nhập hiện hành*

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

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

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

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

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

#### 3.18 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 cơ sở tính thuế thu nhập của các tài sản và nợ phải trả và giá trị ghi sổ của các khoản mục này trong báo cáo tài chính hợp nhất.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

#### 3.18 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.

#### 3.19 Thông tin bộ phận

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

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

#### 3.20 Các bên liên quan

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

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

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

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



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)

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

**5. TIỀN VÀ CÁC KHOẢN TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN**

	Số cuối năm	Đơn vị tính: VND
Tiền mặt	4.194.253.967	965.150.998
Tiền gửi ngân hàng	151.077.579.347	35.137.429.792
Các khoản tương đương tiền (*)	17.636.089.032	32.116.709.722
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>172.907.922.346</b>	<b>68.219.290.512</b>

(\*) 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 2,6%/năm đến 14,4%/năm (ngày 31 tháng 12 năm 2023: từ 6,5%/năm đến 14,4%/năm).

**6. ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH NGÁN HẠN****6.1 Chứng khoán kinh doanh**

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

**6.2 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 9 tháng và hưởng lãi suất từ 2,9%/năm đến 5,5%/năm (ngày 31 tháng 12 năm 2023: từ 3,7%/năm đến 9%/năm).

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

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

**7.1 Phải thu ngắn hạn của khách hàng**

	Đơn vị tính: VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Phải thu từ khách hàng	192.701.027.940	159.555.025.632
<i>Công ty Cổ phần SDP</i>	32.683.500.972	32.683.500.972
<i>Công ty TNHH Xây dựng và Phát triển Dự án Việt Nam</i>	20.498.750.000	20.498.750.000
<i>Công ty TNHH Sản xuất Kinh doanh Xuất nhập khẩu Bình Minh</i>	18.951.528.945	18.951.528.945
<i>Công ty Cổ phần Tập đoàn Đất Quảng</i>	16.189.317.360	20.689.317.360
<i>Công ty Cổ phần Đầu tư Tập đoàn Phúc Hà</i>	15.419.772.082	15.419.772.082
<i>Công ty Cổ phần Đầu tư Sài Gòn – Hà Nội</i>	14.058.131.952	-
<i>Các khoản phải thu khách hàng khác</i>	74.900.026.629	51.312.156.273
Phải thu từ các bên liên quan (Thuyết minh số 32)	21.227.433.603	9.967.272.646
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>213.928.461.543</b>	<b>169.522.298.278</b>
Trong đó:		
<i>Dự án Khu Đô thị mới Nam An Khánh</i>	177.095.390.812	131.331.312.422
<i>Dự án Khu Đô thị Mỹ Đình – Mỹ Trì</i>	19.907.314.945	19.919.273.945
<i>Các dự án và phải thu thương mại khác</i>	16.925.755.786	18.271.711.911

Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi (75.649.314.778) (52.532.344.256)

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

	Đơn vị tính: VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Số đầu năm	52.532.344.256	52.532.344.256
Cộng: Dự phòng trích lập trong năm	23.278.859.869	-
Trừ: Hoàn nhập dự phòng trong năm	(161.889.347)	-
Số cuối năm	<b>75.649.314.778</b>	<b>52.532.344.256</b>

**7.2 Trả trước cho người bán**

	Đơn vị tính: VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
<b>Ngắn hạn</b>		
Công ty Cổ phần Xây lắp điện công nghiệp	13.298.884.015	-
Các khoản trả trước khác	30.483.950.750	35.619.664.569
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>43.782.834.765</b>	<b>35.619.664.569</b>
Dự phòng trả trước khó đòi (891.145.653) (891.145.653)		
<b>Dài hạn</b>		
Hội đồng bồi thường giải phóng mặt bằng huyện Hoài Đức	49.982.867.975	49.982.867.975
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>49.982.867.975</b>	<b>49.982.867.975</b>

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

## 8. PHẢI THU VỀ CHO VAY NGẮN HẠN

	Đơn vị tính: VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Phải thu về cho vay ngắn hạn (*)	6.000.000.000	6.000.000.000
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>6.000.000.000</b>	<b>6.000.000.000</b>

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

## 9. PHẢI THU KHÁC

	Đơn vị tính: VND			
	Số cuối năm		Số đầu năm	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
<b>Ngắn hạn</b>				
Đặt cọc theo hợp đồng chuyển nhượng phần vốn góp (*)	192.000.000.000	-	192.000.000.000	-
Tạm ứng cho nhân viên	123.972.149.408	(46.560.092.435)	139.475.711.642	(46.560.092.435)
Hỗ trợ tài chính (**)	161.666.805.824	-	-	-
Phải thu khác	18.673.927.532	(13.667.870.145)	20.837.902.485	(9.511.620.145)
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>496.312.882.764</b>	<b>(60.227.962.580)</b>	<b>352.313.614.127</b>	<b>(56.071.712.580)</b>
Trong đó:				
Phải thu từ các bên liên quan (Thuyết minh số 32)	33.408.967.406	-	-	-
Phải thu các bên khác	462.903.915.358	(60.227.962.580)	352.313.614.127	(56.071.712.580)
<b>Dài hạn</b>				
Phải thu về chuyển nhượng cổ phần tại Công ty Cổ phần Xi măng Hạ Long	67.070.600.000	-	67.070.600.000	-
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>67.070.600.000</b>	<b>-</b>	<b>67.070.600.000</b>	<b>-</b>

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

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



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

**9. PHẢI THU KHÁC (tiếp theo)**

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

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<i>Số cuối năm</i>	<i>Số đầu năm</i>
Số đầu năm	56.071.712.580	55.975.312.318
<i>Cộng: Dự phòng trích lập trong năm</i>	<u>4.156.250.000</u>	<u>96.400.262</u>
Số cuối năm	<b><u>60.227.962.580</u></b>	<b><u>56.071.712.580</u></b>

**10. NỢ PHẢI THU QUÁ HẠN**

	<i>Đơn vị tính: VND</i>			
	<i>Số cuối năm</i>		<i>Số đầu năm</i>	
	<i>Giá gốc</i>	<i>Giá trị có thể thu hồi</i>	<i>Giá gốc</i>	<i>Giá trị có thể thu hồi</i>
Công ty Cổ phần SDP	32.683.500.972	22.866.585.000	32.683.500.972	22.866.585.000
Công ty TNHH Xây dựng và Phát triển Dự án Việt Nam	20.498.750.000	-	20.498.750.000	5.699.500.000
Công ty TNHH Sản xuất Kinh doanh Xuất nhập khẩu Bình Minh	18.951.528.945	13.290.519.751	18.951.528.945	13.290.519.751
Công ty Cổ phần Tập đoàn Đất Quảng	16.189.317.360	8.094.658.680	-	-
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	-
Nợ phải thu các đối tượng khác	<u>87.269.172.061</u>	<u>9.991.854.978</u>	<u>86.940.059.872</u>	<u>23.141.804.631</u>
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>191.012.041.420</u></b>	<b><u>54.243.618.409</u></b>	<b><u>174.493.611.871</u></b>	<b><u>64.998.409.382</u></b>

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)

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

**11. HÀNG TỒN KHO**

	Số cuối năm		Số đầu năm		Đơn vị tính: VND
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng	
Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang	4.206.500.529.737	(4.690.871.676)	4.187.116.461.038	(4.690.871.676)	
Dự án Khu Đô thị mới Nam An Khánh	4.136.438.327.059	-	4.118.614.693.402	-	
Dự án Mở rộng phía Đông Nam - Khu dân cư Bắc đường Trần Hưng Đạo	56.145.291.958	-	56.106.266.354	-	
Các dự án khác	13.916.910.720	(4.690.871.676)	12.395.501.282	(4.690.871.676)	
Công cụ, dụng cụ	37.828.642	-	40.177.278	-	
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>4.206.500.529.737</b>	<b>(4.690.871.676)</b>	<b>4.187.156.638.316</b>	<b>(4.690.871.676)</b>	

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

- (i) Quyền tài sản phát sinh từ các lô đất hỗn hợp, cao tầng với diện tích 32.634 m<sup>2</sup> và các lô đất thấp tầng với diện tích 11.124 m<sup>2</sup> thuộc Dự án Khu đô thị Nam An Khánh đã được thế chấp cho Hợp đồng hợp tác đầu tư của Công ty với một đối tác doanh nghiệp.
- (ii) Quyền tài sản phát sinh từ các lô đất thấp tầng với tổng diện tích 17.175 m<sup>2</sup> thuộc dự án Khu đô thị Nam An Khánh đã được thế chấp cho khoản vay của Công ty với một ngân hàng thương mại.
- (iii) Quyền tài sản phát sinh từ các lô đất hỗn hợp, cao tầng với tổng diện tích 49.147 m<sup>2</sup> thuộc Dự án Khu đô thị Nam An Khánh đã được thế chấp cho Hợp đồng hợp tác đầu tư của Công ty với một đối tác doanh nghiệp.
- (iv) Quyền tài sản phát sinh từ các lô đất cao tầng với diện tích 73.689 m<sup>2</sup> và các lô đất thấp tầng với diện tích 10.170 m<sup>2</sup> thuộc Dự án Khu đô thị Nam An Khánh đã được thế chấp cho Hợp đồng hợp tác đầu tư của Công ty với một đối tác doanh nghiệp.

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

## 12. CHI PHÍ TRẢ TRƯỚC

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<i>Số cuối năm</i>	<i>Số đầu năm</i>
<b>Ngắn hạn</b>		
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 trả trước ngắn hạn khác	2.390.076.746	959.902.332
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>18.859.184.270</b>	<b>17.429.009.856</b>
<b>Dài hạn</b>		
Hỗ trợ tài chính theo hợp đồng hợp tác kinh doanh dịch vụ giáo dục (**)	9.649.517.127	10.060.134.879
Chi phí sửa chữa lớn	3.376.773.009	3.231.546.154
Chi phí trả trước dài hạn khác	162.040.608	637.397.713
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>13.188.330.744</b>	<b>13.929.078.746</b>

(\*) 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.

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT** (tiếp theo)

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

**13. TÀI SẢN CÓ ĐỊNH HỮU HÌNH**

	Nhà cửa, vật kiến trúc (*)	Máy móc, thiết bị	Phương tiện vận tải	Thiết bị văn phòng	Tài sản cố định khác	Đơn vị tính: VND
<b>Nguyên giá:</b>						
Số đầu năm	303.122.638.105	1.649.646.014	23.890.507.803 (6.189.445.418)	3.493.067.898	945.695.748	333.101.555.568
Thanh lý, nhượng bán	-	-		-	-	(6.189.445.418)
Số cuối năm	303.122.638.105	1.649.646.014	17.701.062.385	3.493.067.898	945.695.748	326.912.110.150
<b>Trong đó:</b>						
Đã khấu hao hết	9.338.284.722	1.134.746.578	18.477.054.137	2.615.548.364	945.695.748	32.511.329.549
<b>Giá trị khấu hao lũy kế:</b>						
Số đầu năm	76.011.926.646	1.567.874.114	23.626.845.077	3.293.434.594	945.695.748	105.445.776.179
Khấu hao trong năm	7.753.234.788	39.730.102	33.594.541 (6.189.445.418)	74.673.342	-	7.901.232.773
Thanh lý, nhượng bán	-	-		-	-	(6.189.445.418)
Số cuối năm	83.765.161.434	1.607.604.216	17.470.994.200	3.368.107.936	945.695.748	107.157.563.534
<b>Giá trị còn lại:</b>						
Số đầu năm	227.110.711.459	81.771.900	263.662.726	199.633.304	-	227.655.779.389
Số cuối năm	219.357.476.671	42.041.798	230.068.185	124.959.962	-	219.754.546.616

(\*) 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 31 tháng 12 năm 2024, Công ty đang hoàn thiện hồ sơ chứng từ để hoàn tất việc ký hợp đồng thuê đất với Sở Tài nguyên và Môi trường Thành phố Hà Nội.

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

#### 14. BẤT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<i>Nhà cửa, vật kiến trúc</i>	
<b>Nguyên giá:</b>		
Số đầu năm		15.832.845.014
Số cuối năm		<u>15.832.845.014</u>
<b>Giá trị khấu hao lũy kế:</b>		
Số đầu năm		10.768.220.556
- Khấu hao trong năm		633.313.788
Số cuối năm		<u>11.401.534.344</u>
<b>Giá trị còn lại:</b>		
Số đầu năm		5.064.624.458
Số cuối năm		<u><u>4.431.310.670</u></u>

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

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

#### 15. CHI PHÍ ĐI VAY ĐƯỢC VỐN HÓA

Trong năm, Công ty và các công ty con đã vốn hóa các chi phí đi vay với tổng số tiền là 277,9 tỷ VND (năm 2023: 304,7 tỷ VND) liên quan đến các khoản vốn vay để đầu tư phát triển Dự án Khu Đô thị mới Nam An Khánh và Dự án Khu dân cư Thịnh Lang - Hòa Bình.

#### 16. TÀI SẢN DỜ DANG DÀI HẠN

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

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<i>Giá gốc (đồng thời là giá trị có thể thu hồi)</i>	
	<i>Số cuối năm</i>	<i>Số đầu năm</i>
Dự án Khu Đô thị mới Hòa Hải – Đà Nẵng	1.240.755.269.391	1.238.027.191.934
Dự án Khu Đô thị Mỹ Đình – Mễ Trì	174.514.961.000	172.917.044.334
Dự án Tiên Xuân	157.326.206.765	156.716.265.602
Dự án Khu Đô thị Nam An Khánh mở rộng	110.833.590.663	109.310.494.838
Dự án Khu Đô thị Thịnh Lang – Hòa Bình	138.700.171.052	60.377.540.308
Dự án Văn La – Văn Khê – Hà Đông	548.552.572.080	543.315.277.652
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>2.370.682.770.951</u></b>	<b><u>2.280.663.814.668</u></b>

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

##### 16.2 Chi phí xây dựng cơ bản dở dang

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<i>Số cuối năm</i>	<i>Số đầu năm</i>
Dự án Khu sinh thái Sông Đà – Ngọc Vũng	13.086.859.963	11.545.035.264
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>13.086.859.963</u></b>	<b><u>11.545.035.264</u></b>

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

**17. ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH DÀI HẠN**

Thuyết minh	Số cuối năm		Số đầu năm		Đơn vị tính: VND
	Giá gốc	Dự phòng	Giá trị ghi sổ	Dự phòng	
Đầu tư vào công ty liên kết	-	-	-	-	8.997.050.899
Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	58.243.068.750 (15.644.426.420)	-	42.598.642.330	58.243.068.750 (14.986.369.373)	43.256.699.377
Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	-	-	-	1.000.000.000	- 1.000.000.000
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>58.243.068.750 (15.644.426.420)</b>	<b>-</b>	<b>42.598.642.330</b>	<b>68.240.119.649 (14.986.369.373)</b>	<b>53.253.750.276</b>

**17.1 Đầu tư vào công ty liên kết**

Tên đơn vị	Ngày 31 tháng 12 năm 2024		Ngày 31 tháng 12 năm 2023	
	Tỷ lệ vốn nắm giữ	Tỷ lệ quyền biểu quyết	Tỷ lệ vốn nắm giữ	Tỷ lệ quyền biểu quyết
Công ty Cổ phần Xây dựng Sudico (*)	0%	0%	26%	33,3%

(\*) Căn cứ theo Nghị quyết số 21/NQ-CT-HĐQT ngày 22 tháng 4 năm 2024, Hội đồng Quản trị Công ty đã phê duyệt chủ trương thoái vốn của Công ty và các công ty con tại Công ty Cổ phần Xây dựng Sudico. Công ty đã hoàn tất chuyển nhượng toàn bộ cổ phần tại Công ty Cổ phần Xây dựng Sudico cho một đối tác cá nhân với tổng giá trị chuyển nhượng 10,5 tỷ VND và ghi nhận khoản lãi 500 triệu VND từ thanh lý khoản đầu tư này (Thuyết minh số 26.2).

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

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

**17.1 Đầu tư vào công ty liên kết** (tiếp theo)

Giá trị khoản đầu tư vào các công ty liên kết này như sau:

*Đơn vị tính: VND*

*Công ty Cổ phần Xây  
dựng Sudico*

**Giá trị đầu tư:**

Số đầu năm	10.000.000.000
- Giảm do thanh lý	<u>(10.000.000.000)</u>

Số cuối năm	<u>-</u>
-------------	----------

**Phần lũy kế lỗ sau khi mua công ty liên kết:**

Số đầu năm	(1.002.949.101)
- Giảm do thanh lý	<u>(1.002.949.101)</u>

Số cuối năm	<u>-</u>
-------------	----------

**Giá trị còn lại:**

Số đầu năm	<u>8.997.050.899</u>
------------	----------------------

Số cuối năm	<u><u>-</u></u>
-------------	-----------------

## Công ty Cổ phần SJ Group

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

B09-DN/HN

### THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)

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

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

##### 17.2 Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác

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

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



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

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

**18.1 Phải trả người bán ngắn hạn**

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<i>Giá trị (Đồng thời là số có khả năng trả nợ)</i>	
	<i>Số cuối năm</i>	<i>Số đầu năm</i>
Công ty TNHH Xây dựng và Phát triển Hạ tầng Ánh Dương	15.949.386.093	27.820.346.089
Công ty Cổ phần SDP	10.671.917.606	10.671.917.606
Công ty Cổ phần Xây dựng Sao Vàng	12.871.841.500	12.871.841.500
Phải trả đối tượng khác	73.891.648.764	89.795.349.708
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>113.384.793.963</b>	<b>141.159.454.903</b>

**18.2 Người mua trả tiền trước**

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<i>Số cuối năm</i>	<i>Số đầu năm</i>
	<b>Ngắn hạn</b>	
Công ty Cổ phần đầu tư Sài Gòn – Hà Nội	652.145.494.817	-
Người mua trả tiền trước khác	3.399.379.423	3.338.191.261
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>655.544.874.240</b>	<b>3.338.191.261</b>
<b>Dài hạn</b>		
Dự án Khu đô thị Mỹ Đình – Mỹ Trì	193.208.327.754	193.208.327.754
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>193.208.327.754</b>	<b>193.208.327.754</b>

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

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

	Đơn vị tính: VND			
	Số đầu năm	Số phát sinh trong năm	Số đã cần trừ trong năm	Số cuối năm
<b>Phải thu</b>				
Thuế giá trị gia tăng	2.554.248.869	12.418.803.876	(12.191.638.084)	2.781.414.661
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>2.554.248.869</b>	<b>12.418.803.876</b>	<b>(12.191.638.084)</b>	<b>2.781.414.661</b>

	Đơn vị tính: VND			
	Số đầu năm	Số phải nộp trong năm	Số đã nộp/cần trừ trong năm	Số cuối năm
<b>Phải nộp</b>				
Thuế thu nhập doanh nghiệp	109.978.736.586	96.227.889.152	(110.461.180.727)	95.745.445.011
Thuế giá trị gia tăng	5.673.158.028	120.507.236.679	(37.066.793.913)	89.113.600.794
Thuế thu nhập cá nhân	1.051.826.773	7.076.567.347	(7.068.357.918)	1.060.036.202
Thuế, phí khác	119.053.400	93.121.511	(94.419.250)	117.755.661
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>116.822.774.787</b>	<b>223.904.814.689</b>	<b>(154.690.751.808)</b>	<b>186.036.837.668</b>

**20. CHI PHÍ PHẢI TRẢ**

	Đơn vị tính: VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
<b>Ngắn hạn:</b>		
Chi phí phát triển cơ sở hạ tầng và chi phí xây dựng trích trước (*)	490.574.245.949	602.580.918.417
Chi phí lãi vay phải trả	83.072.574.464	511.623.279.180
Trích trước phải trả và lãi trả chậm (**)	59.169.433.600	30.011.384.261
Chi phí hỗ trợ lãi suất	20.006.504.936	13.060.921.448
Các khoản khác	6.903.262.561	6.727.694.909
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>659.810.021.510</b>	<b>1.164.004.198.215</b>
<b>Dài hạn:</b>		
Chi phí thuê đất	3.205.579.520	2.958.996.480
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>3.205.579.520</b>	<b>2.958.996.480</b>

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

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

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

**21. PHẢI TRẢ KHÁC**

		<i>Đơn vị tính: VND</i>	
		<i>Số cuối năm</i>	<i>Số đầu năm</i>
<b>Ngắn hạn</b>			
Phải trả hợp tác kinh doanh	(iii)	225.000.000.000	299.997.910.000
Tiền góp vốn vào dự án Khu đô thị mới Nam An Khánh của khách hàng	(i)	43.704.177.857	43.704.177.857
Quỹ bảo trì		24.771.823.089	22.575.945.615
Phải trả ngân sách Thành phố Hà Nội	(ii)	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
Cổ tức phải trả		55.875.000	212.939.760.000
Các khoản phải trả khác		<u>18.793.487.521</u>	<u>20.153.558.562</u>
<b>TỔNG CỘNG</b>		<b><u>336.932.307.523</u></b>	<b><u>623.978.296.090</u></b>
<i>Trong đó:</i>			
<i>Phải trả ngắn hạn khác</i>		<i>336.932.307.523</i>	<i>623.978.296.090</i>
<b>Dài hạn</b>			
Phải trả hợp tác kinh doanh	(iii)	1.784.320.000.000	700.000.000.000
Tiền góp vốn dự án Khu đô thị Văn La – Văn Khê của khách hàng	(iv)	154.941.892.200	154.941.892.200
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		<u>8.669.082.852</u>	<u>6.159.648.909</u>
<b>TỔNG CỘNG</b>		<b><u>1.986.815.822.463</u></b>	<b><u>899.986.388.520</u></b>
<i>Trong đó:</i>			
<i>Phải trả dài hạn cho các bên liên quan (Thuyết minh số 32)</i>		<i>1.127.000.000</i>	<i>1.127.000.000</i>
<i>Phải trả dài hạn khác</i>		<i>1.985.688.822.463</i>	<i>898.859.388.520</i>

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

**21. PHẢI TRẢ KHÁC** (tiếp theo)

- (i) Theo các hợp đồng góp vốn và nhận phân chia nhà ở thuộc Dự án Khu đô thị mới Nam An Khánh, các bên tham gia góp vốn với số tiền được xác định trên cơ sở diện tích lô đất là sản phẩm dự kiến được phân chia để Công ty sử dụng cho việc đầu tư xây dựng nhà ở của dự án. Khi hoàn thành, Công ty và bên góp vốn sẽ thực hiện mọi hành động cần thiết để thanh lý chuyển toàn bộ số tiền góp vốn từ Hợp đồng góp vốn sang ký kết Hợp đồng mua bán cho quyền sử dụng lô đất cùng căn nhà được xác định trên cho bên tham gia.
- (ii) Theo Công văn số 230/UBND-KT của Ủy ban Nhân dân Thành phố Hà Nội, Công ty được giao thực hiện xây dựng và bán các căn hộ thuộc đơn nguyên 3 của tòa nhà CT9, Khu đô thị Mỹ Đình - Mễ Trì và phần lợi nhuận thu được phải nộp lại ngân sách Nhà nước. Công ty đã tạm tính phần lợi nhuận phải nộp lại là 13.084.244.056 VND.
- (iii) Tại ngày 31 tháng 12 năm 2024, các khoản phải trả dài hạn về hợp tác kinh doanh bao gồm:
- Hợp đồng Hợp tác kinh doanh với một đối tác doanh nghiệp ngày 30 tháng 10 năm 2023:

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

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

Tài sản đảm bảo cho hợp đồng hợp tác kinh doanh kể trên là quyền tài sản phát sinh từ các lô đất cao tầng với diện tích 73.689 m<sup>2</sup> và các lô đất thấp tầng với diện tích 10.170 m<sup>2</sup> có ký hiệu thuộc Dự án Khu đô thị Nam An Khánh và phần mở rộng khu B.

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

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

**21. PHẢI TRẢ KHÁC** (tiếp theo)

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

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

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

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

Tài sản đảm bảo cho hợp đồng hợp tác kinh doanh kể trên là quyền tài sản phát sinh từ lô đất hỗn hợp, cao tầng có ký hiệu HH2C với diện tích 49.147 m<sup>2</sup> thuộc Dự án Khu đô thị Nam An Khánh và phần mở rộng khu B.

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2024, số tiền vốn góp phải trả của hợp đồng hợp tác kinh doanh này là 611 tỷ VND.

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

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

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

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

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

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

**21. PHẢI TRẢ KHÁC (tiếp theo)**

- (iv) Theo các hợp đồng thỏa thuận về việc góp vốn cho Dự án Khu đô thị Văn La – Văn Khê, các bên tham gia góp vốn sẽ triển khai đầu tư, kinh doanh và phát triển dự án. Khi hoàn thành, tài sản sẽ được các bên thống nhất kinh doanh theo các hình thức phù hợp với quy định của pháp luật và lợi nhuận thu được sẽ được phân chia cho các bên tham gia theo tỷ lệ quy định trong hợp đồng. Theo đó, các khoản thanh toán theo hợp đồng này được ghi nhận là các khoản phải trả thay vì là các khoản trả trước của khách hàng.
- (v) Theo Quyết định số 4651/QĐ-UBND ngày 26 tháng 8 năm 2016 của Ủy ban Nhân dân Thành phố Hà Nội về việc phê duyệt quy hoạch và thực hiện dự án đầu tư xây dựng Học viện Chính sách và Phát triển, Công ty có trách nhiệm bàn giao lại lô đất CQ thuộc Khu đô thị mới Nam An Khánh mở rộng với diện tích 50.876 m<sup>2</sup> cho Ủy ban Nhân dân Thành phố Hà Nội để giao cho Học viện Chính sách và Phát triển thực hiện dự án xây dựng Học viện Chính sách và Phát triển theo Quyết định số 136/QĐ-BKHĐT ngày 5 tháng 2 năm 2016 của Bộ Kế hoạch và Đầu tư. Tại ngày 31 tháng 12 năm 2024, 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 31 tháng 12 năm 2024, Công ty đã nhận trước tiền bồi hoàn với số tiền là 10,9 tỷ VND.



# Công ty Cổ phần SJ Group

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

B09-DN/HN

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

## 22. VAY

Thuyết minh	Số đầu năm		Số phát sinh trong năm		Số cuối năm		Đơn vị tính: VND
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Tăng	Giảm	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	
<b>Vay ngắn hạn</b>							
Vay dài hạn đến hạn trả	22.1	899.095.000.000	148.380.000.000	(899.095.000.000)	148.380.000.000	148.380.000.000	
Vay cá nhân	22.2	-	89.000.000.000	(40.000.000.000)	49.000.000.000	49.000.000.000	
<b>TỔNG CỘNG</b>		<b>899.095.000.000</b>	<b>237.380.000.000</b>	<b>(939.095.000.000)</b>	<b>197.380.000.000</b>	<b>197.380.000.000</b>	
<b>Vay dài hạn</b>							
Vay ngân hàng	22.1	556.426.870.000	-	(148.380.000.000)	408.046.870.000	408.046.870.000	
<b>TỔNG CỘNG</b>		<b>556.426.870.000</b>	<b>-</b>	<b>(148.380.000.000)</b>	<b>408.046.870.000</b>	<b>408.046.870.000</b>	

## 22.1 Vay ngân hàng

Bên cho vay	Số cuối năm (VND)	Lãi suất	Thời hạn và thanh toán	Tài sản đảm bảo
Ngân hàng TMCP Quân Đội	556.426.870.000	Lãi suất 10%/năm đến hết ngày 6 tháng 12 năm 2024. Sau đó lãi suất sẽ được điều chỉnh 3 tháng 1 lần.	Trả nợ gốc định kỳ 3 tháng một lần, kỳ trả nợ gốc đầu tiên vào ngày 6 tháng 6 năm 2024 và kỳ trả nợ gốc cuối cùng ngày 6 tháng 12 năm 2028.	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.

## TỔNG CỘNG

**556.426.870.000**

Trong đó:

Vay dài hạn

Vay dài hạn đến hạn trả

408.046.870.000

148.380.000.000

## Công ty Cổ phần SJ Group

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

B09-DN/HN

### THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)

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

#### 22. VAY (tiếp theo)

##### 22.2 Vay cá nhân

Đối tượng	Số cuối năm (VND)	Kỳ hạn trả gốc và lãi	Lãi suất	Hình thức đảm bảo
Ông Nguyễn Anh Quân	49.000.000.000	12 tháng kể từ ngày giải ngân (ngày 10 tháng 7 năm 2024). Tiền lãi được tất toán khi thanh lý hợp đồng.	11%/năm	Tin chấp
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>49.000.000.000</b>			

#### 23. QUỸ KHEN THƯỞNG, PHÚC LỢI

	Năm nay	Năm trước	Đơn vị tính: VND
Số đầu năm	93.404.631.832	94.707.262.030	
Trích quỹ trong năm (Thuyết minh số 24)	251.299.361	547.725.345	
Sử dụng trong năm	(779.576.599)	(1.850.355.543)	
<b>Số cuối năm</b>	<b>92.876.354.594</b>	<b>93.404.631.832</b>	

# Công ty Cổ phần SJ Group

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

B09-DN/HN

## THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)

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

### 24. VỐN CHỦ SỞ HỮU

#### 24.1 *Tình hình tăng, giảm vốn chủ sở hữu*

	Vốn thuộc về các cổ đông của công ty mẹ							Lợi ích cổ đông không kiểm soát	Tổng cộng
	Vốn cổ phần	Thặng dư vốn cổ phần	Cổ phiếu quỹ	Vốn khác của chủ sở hữu	Quỹ đầu tư phát triển	Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối		
<b>Năm trước</b>									
Số đầu năm	1.148.555.400.000	219.017.196.787	(61.161.904.650)	48.750.000.000	749.270.472.555	7.523.041.519	406.871.991.921	56.616.345.254	2.575.442.543.386
- Lợi nhuận trong năm	-	-	-	-	-	-	185.337.121.512	(1.571.539.959)	183.765.581.553
- Trích quỹ khen thưởng, phúc lợi	-	-	-	-	-	-	(279.339.926)	(268.385.419)	(547.725.345)
- Cổ tức chia cho các cổ đông không kiểm soát	-	-	-	-	-	-	-	(735.000.000)	(735.000.000)
- Tặng khác	-	-	-	-	-	-	3.661.176.177	-	3.661.176.177
Số cuối năm	1.148.555.400.000	219.017.196.787	(61.161.904.650)	48.750.000.000	749.270.472.555	7.523.041.519	595.590.949.684	54.041.419.876	2.761.586.575.771
<b>Năm nay</b>									
Số đầu năm	1.148.555.400.000	219.017.196.787	(61.161.904.650)	48.750.000.000	749.270.472.555	7.523.041.519	595.590.949.684	54.041.419.876	2.761.586.575.771
- Lợi nhuận trong năm	-	-	-	-	-	-	268.508.051.562	881.688.102	269.389.739.664
- Trích quỹ khen thưởng, phúc lợi (*)	-	-	-	-	-	-	(128.162.674)	(123.136.687)	(251.299.361)
- Cổ tức chia cho các cổ đông không kiểm soát (**)	-	-	-	-	-	-	-	(735.000.000)	(735.000.000)
- Thay đổi tỷ lệ kiểm soát ở công ty con (***)	-	-	-	-	-	-	2.266.609.637	(38.378.909.637)	(36.112.300.000)
Số cuối năm	1.148.555.400.000	219.017.196.787	(61.161.904.650)	48.750.000.000	749.270.472.555	7.523.041.519	866.237.448.209	15.686.061.654	2.993.877.716.074

## Công ty Cổ phần SJ Group

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

B09-DN/HIN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)

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

### 24. VỐN CHỦ SỞ HỮU (tiếp theo)

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

(\*) Theo Nghị quyết số 01/2024/NQ-ĐHĐCĐ ngày 10 tháng 5 năm 2024 của Đại hội đồng Cổ đông Công ty Cổ phần SJ Dịch vụ, công ty con của Công ty, công ty này đã trích quỹ khen thưởng, phúc lợi với số tiền là 251.299.632 VND và thông qua việc chi trả cổ tức với số tiền là 1.500.000.000 VND từ lợi nhuận sau thuế năm 2023 của công ty này (trong đó chi trả cổ tức bằng tiền cho cổ đông không kiểm soát là 735 triệu VND).

(\*\*) Căn cứ theo Nghị quyết số 108/NQ-CT-HĐQT ngày 26 tháng 12 năm 2023, vào ngày 3 tháng 1 năm 2024, Công ty đã hoàn tất việc mua thêm 31,4% cổ phần tại Công ty Cổ phần Sudico Hòa Bình, một công ty con của Công ty, từ các cổ đông cá nhân với giá phí chuyển nhượng là 36.112.300.000 VND. Theo đó, tỷ lệ biểu quyết và tỷ lệ lợi ích của Công ty tại công ty con này tăng từ 65% lên 96,4%.

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

**24. VỐN CHỦ SỞ HỮU** (tiếp theo)

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

	Số cuối năm			Số đầu năm		
	Tổng số	Cổ phiếu thường	Cổ phiếu ưu đãi	Tổng số	Cổ phiếu thường	Cổ phiếu ưu đãi
Công ty Cổ phần Thương mại Dịch vụ Đầu tư An Phát	417.458.620.000	417.458.620.000	-	417.458.620.000	417.458.620.000	-
Các cổ đồng khác	731.096.780.000	731.096.780.000	-	731.096.780.000	731.096.780.000	-
Thặng dư vốn cổ phần	219.017.196.787	219.017.196.787	-	219.017.196.787	219.017.196.787	-
Cổ phiếu quỹ	(61.161.904.650)	(61.161.904.650)	-	(61.161.904.650)	(61.161.904.650)	-
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>1.306.410.692.137</b>	<b>1.306.410.692.137</b>	<b>-</b>	<b>1.306.410.692.137</b>	<b>1.306.410.692.137</b>	<b>-</b>

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

	Đơn vị tính: VND	
	Năm nay	Năm trước
<b>Vốn đã góp</b>		
Số đầu năm	1.148.555.400.000	1.148.555.400.000
Số cuối năm	1.148.555.400.000	1.148.555.400.000
<b>Cổ tức đã công bố</b>	-	-
<b>Cổ tức đã trả</b>	<b>212.937.958.000</b>	-
Trong đó		
<b>Cổ tức trả bằng tiền</b>	<b>212.937.958.000</b>	-

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

**24. VỐN CHỦ SỞ HỮU** (tiếp theo)

**24.4 Cổ phiếu**

	<i>Số lượng (cổ phiếu)</i>	
	<i>Số cuối năm</i>	<i>Số đầu năm</i>
<b>Cổ phiếu đã phát hành</b>	<b>114.855.540</b>	<b>114.855.540</b>
Cổ phiếu phổ thông đã phát hành và được góp vốn đầy đủ	114.855.540	114.855.540
<b>Cổ phiếu quỹ</b>	<b>958.060</b>	<b>958.060</b>
Cổ phiếu quỹ (cổ phiếu phổ thông)	958.060	958.060
<b>Cổ phiếu đang lưu hành</b>	<b>113.897.480</b>	<b>113.897.480</b>
Cổ phiếu phổ thông	113.897.480	113.897.480

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

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

**25. LỢI ÍCH CỔ ĐÔNG KHÔNG KIỂM SOÁT**

*Đơn vị tính: VND*

*Số tiền*

**Vào ngày 31 tháng 12 năm 2024**

Vốn điều lệ đã góp	2.110.300.000
Thặng dư vốn cổ phần	117.250.000
Quỹ đầu tư phát triển	2.326.996.666
Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	11.131.514.988
	<b>15.686.061.654</b>

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

Phần lãi thuộc về cổ đông không kiểm soát	881.688.102
	<b>881.688.102</b>



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

## 26. DOANH THU

### 26.1 Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ

	Đơn vị tính: VND	
	Năm nay	Năm trước
<b>Tổng doanh thu</b>	<b>646.014.829.304</b>	<b>416.023.571.847</b>
<i>Trong đó:</i>		
<i>Doanh thu từ chuyển nhượng bất động sản</i>	564.510.493.504	334.461.452.804
<i>Doanh thu cung cấp dịch vụ</i>	74.070.805.325	64.929.037.523
<i>Doanh thu cho thuê bất động sản đầu tư</i>	7.433.530.475	12.346.341.520
<i>Doanh thu cho thuê dài hạn ghi nhận một lần</i>	-	4.286.740.000
<b>Các khoản giảm trừ doanh thu</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>Doanh thu thuần</b>	<b>646.014.829.304</b>	<b>416.023.571.847</b>
<i>Trong đó:</i>		
<i>Doanh thu thuần từ chuyển nhượng bất động sản</i>	564.510.493.504	334.461.452.804
<i>Doanh thu thuần từ cung cấp dịch vụ</i>	74.070.805.325	64.929.037.523
<i>Doanh thu thuần từ cho thuê bất động sản đầu tư</i>	7.433.530.475	12.346.341.520
<i>Doanh thu thuần từ cho thuê ghi nhận một lần</i>	-	4.286.740.000
<i>Trong đó:</i>		
<i>Doanh thu đối với các bên liên quan (thuyết minh số 32)</i>	81.387.204.750	-
<i>Doanh thu đối với bên khác</i>	564.627.624.554	416.023.571.847

Trong các năm trước, Công ty đã ghi nhận doanh thu một lần đối với toàn bộ số tiền cho thuê dài hạn nhận trước của một số ki-ốt tại tầng 1 tòa nhà CT4, CT5 thuộc Khu đô thị Mỹ Đình – Mễ Trì có nhận trước tiền thuê của nhiều kỳ và có thời gian cho thuê chiếm trên 90% thời gian sử dụng hữu ích của tài sản, theo chính sách kế toán được trình bày tại Thuyết minh số 3.15. Nếu doanh thu từ việc cho thuê Ki-ốt này được phân bổ trong thời hạn thuê, ảnh hưởng đến doanh thu, giá vốn bán hàng và cung cấp dịch vụ và lợi nhuận trước và sau thuế thu nhập doanh nghiệp của Công ty là như sau:

	Đơn vị tính: VND			
	Năm nay		Năm trước	
	<i>Trường hợp doanh thu được ghi nhận một lần</i>	<i>Trường hợp doanh thu được phân bổ trong thời hạn thuê</i>	<i>Trường hợp doanh thu được ghi nhận một lần</i>	<i>Trường hợp doanh thu được phân bổ trong thời hạn thuê</i>
Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	646.014.829.304	650.747.250.522	416.023.571.847	404.058.610.445
Giá vốn hàng bán và dịch vụ cung cấp	(209.298.963.958)	(209.470.207.800)	(228.830.861.296)	(228.263.404.818)
Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ	436.715.865.346	441.277.042.722	187.192.710.551	175.795.205.627

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

**26. DOANH THU** (tiếp theo)

**26.2 Doanh thu hoạt động tài chính**

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<i>Năm nay</i>	<i>Năm trước</i>
Lãi tiền gửi, tiền cho vay	3.189.442.881	5.167.820.043
Lãi chuyển nhượng các khoản đầu tư (Thuyết minh số 17.1)	1.502.949.101	108.722.911.536
Cổ tức, lợi nhuận được chia	383.625.000	-
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>5.076.016.982</u></b>	<b><u>113.890.731.579</u></b>

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

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<i>Năm nay</i>	<i>Năm trước</i>
Giá vốn của hoạt động chuyển nhượng bất động sản	153.591.698.499	179.450.732.553
Giá vốn hoạt động cung cấp dịch vụ	55.073.951.672	48.642.878.261
Giá vốn của hoạt động cho thuê bất động sản đầu tư	633.313.788	640.594.624
Giá vốn của hoạt động cho thuê tài sản ghi nhận một lần	-	96.655.858
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>209.298.963.958</u></b>	<b><u>228.830.861.296</u></b>

**28. CHI PHÍ QUẢN LÝ DOANH NGHIỆP**

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<i>Năm nay</i>	<i>Năm trước</i>
Chi phí dự phòng	28.817.878.721	487.856.383
Chi phí nhân công	19.867.068.655	27.855.921.368
Chi phí dịch vụ mua ngoài	6.028.413.742	4.544.646.745
Chi phí khấu hao TSCĐ	3.075.900.071	2.829.272.402
Chi phí dịch vụ chuyên nghiệp	790.000.000	790.000.000
Chi phí khác	9.212.216.829	9.980.631.189
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>67.791.478.018</u></b>	<b><u>46.488.328.087</u></b>

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

## 29. CHI PHÍ KHÁC

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<i>Năm nay</i>	<i>Năm trước</i>
Lãi chậm nộp thi hành án (*)	15.315.500.271	-
Chi phí khác	2.227.213.153	4.953.970.832
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>17.542.713.424</b>	<b>4.953.970.832</b>

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

## 30. CHI PHÍ KINH DOANH THEO YẾU TỐ

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<i>Năm nay</i>	<i>Năm trước</i>
Thay đổi giá trị hàng tồn kho và chi phí kinh doanh dở dang dài hạn	263.423.516.860	661.958.326.015
Chi phí nhân công	41.473.107.604	46.776.890.385
Chi phí khấu hao và hao mòn	7.721.860.397	7.151.051.987
Chi phí dịch vụ mua ngoài	32.816.695.266	30.882.486.753
Trích lập dự phòng	27.273.220.522	487.856.383
Chi phí khác	16.030.794.930	7.761.636.194
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>388.739.195.579</b>	<b>755.018.247.717</b>

## 31. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP

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

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

### 31.1 Chi phí thuế TNDN

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<i>Năm nay</i>	<i>Năm trước</i>
Chi phí thuế TNDN hiện hành	96.227.889.152	66.580.131.275
Điều chỉnh thuế TNDN trích thiếu trong những năm trước	-	4.963.681.625
Thu nhập thuế TNDN hoãn lại	(9.987.771.807)	(2.696.561.512)
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>86.240.117.345</b>	<b>68.847.251.388</b>

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

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

**31.1 Chi phí thuế TNDN (tiếp theo)**

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

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<i>Năm nay</i>	<i>Năm trước</i>
<b>Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế</b>	<b>355.629.857.009</b>	<b>252.612.832.941</b>
Thuế TNDN theo thuế suất 20%	71.125.971.402	50.522.566.588
<i>Các khoản điều chỉnh:</i>		
Chi phí lãi vay không được khấu trừ theo Nghị định 132/2020/NĐ-CP	3.983.955.148	18.420.209.546
Điều chỉnh thuế TNDN trích thiếu trong những năm trước	-	4.963.681.625
Tài sản thuế thu nhập hoãn lại trên lỗ thuế chưa được ghi nhận	(6.242.751)	1.605.999.130
Lỗ từ công ty liên kết	-	145.602.336
Chi phí dự phòng không được trừ khi tính thuế	5.476.356.181	-
Chi phí không được khấu trừ thuế khác	3.698.481.481	1.919.213.544
Điều chỉnh dự phòng đầu tư vào công ty con, công ty liên kết trên báo cáo tài chính hợp nhất	2.262.629.038	(1.645.322.441)
Điều chỉnh thu nhập trên báo cáo tài chính hợp nhất phát sinh từ giao dịch bán công ty liên kết	(200.589.820)	(120.947.646)
Hoàn nhập dự phòng trong năm đã loại khi tính thuế các năm trước	-	(315.170.954)
Cổ tức nhận được	(76.725.000)	-
Hoàn nhập dự phòng khoản phải thu	319.597.433	-
Lỗ năm trước chuyển sang	(343.315.767)	(6.648.580.340)
<b>Chi phí thuế TNDN</b>	<b>86.240.117.345</b>	<b>68.847.251.388</b>

**31.2 Thuế TNDN hiện hành**

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

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

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

#### 31.3 Thuế TNDN hoãn lại

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

*Đơn vị tính: VND*

	<i>Bảng cân đối kế toán hợp nhất</i>		<i>Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất</i>	
	<i>Số cuối năm</i>	<i>Số đầu năm</i>	<i>Năm nay</i>	<i>Năm trước</i>
<b>Tài sản thuế thu nhập hoãn lại</b>				
Lãi chưa thực hiện từ giao dịch nội bộ	13.551.094.514	9.795.481.073	4.366.191.607	3.355.595.095
Chênh lệch tạm thời liên quan đến dự phòng giảm giá hàng tồn kho và phải thu khó đòi	1.751.622.941	2.002.083.823	(250.460.882)	(45.849.679)
Thuế TNDN tạm nộp	6.625.926.585	715.049.803	5.910.876.782	(756.745.198)
Chi phí khấu hao vượt quy định	1.301.895.698	1.301.895.698	-	-
Chênh lệch tạm thời liên quan đến dự phòng trợ cấp thôi việc	315.917.795	305.121.739	10.796.056	(13.240.488)
Khác	279.743.333	329.375.089	(49.631.756)	156.801.782
	<b>23.826.200.866</b>	<b>14.449.007.225</b>		
<b>Thu nhập thuế thu nhập hoãn lại tính vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất</b>			<b>9.987.771.807</b>	<b>2.696.561.512</b>

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

##### Lỗi chuyển sang từ năm trước

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

*Đơn vị tính: VND*

<i>Năm phát sinh</i>	<i>Có thể chuyển lỗ đến năm</i>	<i>Lỗ tính thuế</i>	<i>Đã chuyển lỗ đến ngày 31/12/2024</i>	<i>Không được chuyển lỗ</i>	<i>Chưa chuyển lỗ tại ngày 31/12/2024</i>
2020	2025	22.772.947	-	-	22.772.947
2021	2026	5.641.338.285	5.528.182.105	-	113.156.180
2022 (*)	2027	34.803.311.730	29.728.698.746	-	5.074.612.984
2023 (*)	2028	8.136.024.066	-	-	8.136.024.066
<b>TỔNG CỘNG</b>		<b>48.603.447.028</b>	<b>35.256.880.851</b>	<b>-</b>	<b>13.346.566.177</b>

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

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

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

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

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

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

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

*Đơn vị tính: VND*

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

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

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



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

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

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

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

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

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

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

*Đơn vị tính: VND*

<i>Bên liên quan</i>	<i>Mối quan hệ</i>	<i>Nội dung nghiệp vụ</i>	<i>Năm nay</i>	<i>Năm trước</i>
Trần Anh Đức	Tổng Giám đốc đến ngày 8 tháng 6 năm 2023	Hoàn ứng	-	9.992.000.000
Nguyễn Công Chính	Phó Tổng Giám đốc	Doanh thu chuyển nhượng bất động sản	57.425.423.486	-
		Thu tiền chuyển nhượng bất động sản	53.464.505.316	-
Ông Nguyễn Việt Cường	Phó Tổng Giám đốc	Tạm ứng	9.172.500.000	77.171.000.000
		Hoàn ứng	5.141.679.927	81.976.000.000
		Hỗ trợ tài chính	18.869.825.406	-
		Hỗ trợ lãi suất	1.882.151.953	-
		Hỗ trợ lãi suất	1.521.396.199	-
Ông Nguyễn Văn Ngọc	Phó Tổng Giám đốc	Hoàn ứng	-	1.076.700.000
Ông Nguyễn Minh Sơn	Trưởng ban kiểm toán nội bộ	Thu tiền chuyển nhượng bất động sản	30.583.756.178	-
		Hỗ trợ tài chính	5.096.642.000	-
		Hỗ trợ lãi suất	6.505.724.802	-
Ông Nguyễn Đức Diện	Phó Tổng Giám đốc đến ngày 31 tháng 3 năm 2024	Tạm ứng	944.000.000	272.000.000
		Hoàn ứng	944.000.000	577.000.000

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

Số dư các khoản phải thu, phải trả tại ngày 31 tháng 12 năm 2024 không cần bảo đảm, không có lãi suất và sẽ được thanh toán bằng tiền. Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024, 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 2023: 0). Việc đánh giá này được thực hiện cho mỗi năm thông qua việc kiểm tra tình hình tài chính của bên liên quan và thị trường mà bên liên quan đó hoạt động.

Ngày 20 tháng 4 năm 2024, Hội đồng Quản trị Công ty Cổ phần SJ Group đã chấp thuận chủ trương thoái vốn của SJ Group và các Công ty con (Công ty TNHH MTV SJ Tiến Xuân, Công ty TNHH SUDICO Thăng Long) tại Công ty Cổ phần Xây dựng SUDICO với giá chuyển nhượng 10.500 đồng/cổ phần. Giá trị chuyển nhượng là 10,5 tỷ VND.

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

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

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

Đơn vị tính: VND

Bên liên quan	Mối quan hệ	Nội dung nghiệp vụ	Số cuối năm	Số đầu năm
<b>Phải thu ngắn hạn của khách hàng (Thuyết minh số 7.1)</b>				
Ông Nguyễn Phú Cường	Thành viên HĐQT	Phải thu chuyển nhượng bất động sản	2.920.164.637	2.920.164.646
Ông Nguyễn Công Chính	Phó Tổng Giám đốc	Phải thu chuyển nhượng bất động sản	9.434.912.704	-
Ông Nguyễn Việt Cường	Phó Tổng Giám đốc	Doanh thu chuyển nhượng bất động sản	6.916.068.000	6.916.068.000
Ông Nguyễn Minh Sơn	Trưởng ban kiểm toán nội bộ Công ty liên kết cho đến ngày 25 tháng 4 năm 2024	Doanh thu chuyển nhượng bất động sản	1.956.288.262	-
Công ty Cổ phần Xây dựng Sudico		Cho thuê Ki-ốt	-	131.040.000
			<b>21.227.433.603</b>	<b>9.967.272.646</b>
<b>Phải thu ngắn hạn khác (Thuyết minh số 9)</b>				
Nguyễn Công Chính	Phó Tổng Giám đốc	Tạm ứng Hỗ trợ tài chính	4.300.820.073	-
			18.869.825.406	-
Ông Nguyễn Minh Sơn	Trưởng ban kiểm toán nội bộ	Hỗ trợ tài chính	5.096.642.000	-
			<b>33.408.967.406</b>	<b>-</b>
<b>Phải trả dài hạn khác (Thuyết minh số 21)</b>				
Thành viên ban lãnh đạo	Bên liên quan khác	Góp vốn vào dự án Văn La Văn Khê	1.127.000.000	1.127.000.000
			<b>1.127.000.000</b>	<b>1.127.000.000</b>

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

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

***Các giao dịch với các bên liên quan khác***

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

Tên	Chức vụ	Đơn vị tính: VND	
		Thu nhập	
		Năm nay	Năm trước
Ông Bùi Quang Bách	Chủ tịch HĐQT từ ngày 21 tháng 8 năm 2024	105.734.694	52.000.000
Ông Đỗ Văn Bình	Phó chủ tịch HĐQT từ ngày 21 tháng 8 năm 2024	831.812.504	927.827.241
Ông Phương Xuân Thụy	Phó chủ tịch HĐQT từ ngày 21 tháng 8 năm 2024	97.000.000	52.000.000
Ông Đỗ Trọng Quỳnh	Tổng Giám đốc đến ngày 15 tháng 7 năm 2024	424.076.512	297.435.559
Ông Nguyễn Việt Cường	Quyền Tổng Giám đốc từ ngày 15 tháng 7 năm 2024	248.135.731	-
Ông Trần Anh Đức	Tổng Giám đốc đến ngày 8 tháng 6 năm 2023	-	376.647.124
Ông Nguyễn Phú Cường	Thành viên HĐQT	561.548.215	603.302.127
Bà Chu Thị Thu Hương	Thành viên HĐQT	97.000.000	126.111.111
Ông Nguyễn Hải Dương	Thành viên HĐQT đến ngày 17 tháng 3 năm 2023	-	236.511.111
Ông Dương Phú Nam	Thành viên HĐQT đến ngày 17 tháng 3 năm 2023	-	74.111.111
Ông Nguyễn Công Chính	Phó Tổng Giám đốc	530.629.987	500.520.655
Ông Nguyễn Trần Dũng	Phó Tổng Giám đốc	528.543.962	500.520.655
Ông Trần Oanh	Phó Tổng Giám đốc	519.973.564	397.554.126
Ông Trần Như Trung	Phó Tổng Giám đốc	436.883.647	65.728.472
Ông Nguyễn Đức Diệm	Phó Tổng Giám đốc đến ngày 31 tháng 3 năm 2024	222.669.123	490.330.055
Ông Bùi Khắc Viện	Phó Tổng Giám đốc đến ngày 2 tháng 8 năm 2023	-	338.919.276
Ông Trần Đình Trụ	Phó Tổng Giám đốc đến ngày 22 tháng 3 năm 2023	-	23.499.583
Ông Nguyễn Văn Ngọc	Phó Tổng Giám đốc đến ngày 21 tháng 8 năm 2023	-	355.636.187
Ông Nguyễn Hải Ninh	Giám đốc Tài chính	496.100.689	217.043.734
<b>TỔNG CỘNG</b>		<b>5.100.108.628</b>	<b>5.635.698.127</b>

Tiền lương và chi phí hoạt động của Ban kiểm soát:

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

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

### 33. LÃI TRÊN CỔ PHIẾU

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

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<i>Năm nay</i>	<i>Năm trước (Trình bày lại)</i>
Lợi nhuận sau thuế phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông	268.508.051.562	185.337.121.512
Trích quỹ khen thưởng, phúc lợi (*)	-	(128.162.675)
<b>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</b>	<b><u>268.508.051.562</u></b>	<b><u>185.208.958.837</u></b>
Bình quân gia quyền của số cổ phiếu phổ thông (không bao gồm cổ phiếu quỹ) để tính lãi cơ bản trên cổ phiếu	<u>113.897.480</u>	<u>113.897.480</u>
<b>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</b>	<b><u>113.897.480</u></b>	<b><u>113.897.480</u></b>
Lãi cơ bản trên cổ phiếu	2.357	1.626
Lãi suy giảm trên cổ phiếu	2.357	1.626

(\*) Lợi nhuận dùng để tính lãi trên cổ phiếu cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024 đã được điều chỉnh lại so với số liệu đã trình bày trước đây để phản ánh khoản thực trích quỹ khen thưởng, phúc lợi từ lợi nhuận để lại của năm 2024 của Công ty Cổ phần SJ Dịch vụ theo Nghị quyết số 01/2024/NQ-ĐHĐCĐ ngày 10 tháng 5 năm 2024 của Đại hội đồng cổ đông của công ty con này, tương ứng với 51% phần sở hữu của Công ty mẹ.

Lợi nhuận dùng để tính lãi trên cổ phiếu cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024 chưa được điều chỉnh giảm cho khoản trích quỹ khen thưởng, phúc lợi từ lợi nhuận của năm 2024 do chưa có Nghị quyết Đại hội đồng Cổ đông của Công ty và các công ty con để trích lập quỹ từ nguồn lợi nhuận sau thuế cho năm nay.

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.

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

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

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

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

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

Tuy nhiên, tại ngày 31 tháng 12 năm 2023, Công ty vẫn đang trong quá trình làm việc với Ủy ban Nhân dân Thành phố Hà Nội và chưa quyết toán được (1) số tiền Công ty sẽ nhận bồi hoàn từ việc chuyển giao đất; (2) số lợi nhuận (từ bán căn hộ) phải chuyển lại ngân sách nhà nước; và (3) số tiền thuê đất khu nhà hỗn hợp HH3 kể trên.

###### *Dự án Khu Đô thị mới Nam An Khánh*

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

##### *Cam kết đầu tư xây dựng cơ bản*

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2024, Công ty và các công ty con có các hợp đồng liên quan đến việc xây dựng phát triển các dự án đầu tư bất động sản ở Khu đô thị mới Nam An Khánh và dự án Mở rộng phía Đông Nam – Khu dân cư Bắc đường Trần Hưng Đạo mở rộng với tổng số tiền là 851,9 tỷ VND (ngày 31 tháng 12 năm 2023: 907,7 tỷ VND).



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

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

***Cam kết cho thuê hoạt động***

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

	Đơn vị tính: VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Đến 1 năm	5.027.525.537	9.284.240.305
Trên 1 – 5 năm	3.938.911.906	4.194.255.910
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>8.966.437.443</b>	<b>13.478.496.215</b>

***Cam kết thuê hoạt động***

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

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

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

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

Hà Nội, Việt Nam

Ngày 7 tháng 3 năm 2025

Nguyễn Thị Quỳnh  
Người lập

Trần Việt Dũng  
Kế toán trưởng



Nguyễn Hải Ninh  
Giám đốc Tài chính