

Công ty Cổ phần SJ Group

Báo cáo tài chính hợp nhất

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

Người ký:
CÔNG TY CỔ
PHẦN SJ
GROUP



Email:
info@sjgroup.vn
Thời gian ký:
28.03.2026
10:28:37 +07:00



Shape the future
with confidence

Công ty Cổ phần SJ Group

Báo cáo tài chính hợp nhất

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



MỤC LỤC

	<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 - 60

030
3RN
V
1NH

Công ty Cổ phần SJ Group

THÔNG TIN CHUNG

CÔNG TY

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

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

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

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

HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

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

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

BAN KIỂM SOÁT

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

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

BAN KIỂM TOÁN NỘI BỘ

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

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

Công ty Cổ phần SJ Group

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

NGƯỜI ĐẠI DIỆN THEO PHÁP LUẬT

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

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

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

KIỂM TOÁN VIÊN

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

Công ty Cổ phần SJ Group

BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

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

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

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

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

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

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

CÔNG BỐ CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

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

Thay mặt Ban Tổng Giám đốc:



Nguyễn Hải Ninh
Giám đốc Tài chính

Hà Nội, Việt Nam

Ngày 20 tháng 3 năm 2026



Shape the future
with confidence

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

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

Số tham chiếu: 11448693/68653713 - HN

BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP

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

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

Trách nhiệm của Ban Tổng Giám đốc Công ty

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

Trách nhiệm của Kiểm toán viên

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

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

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



Shape the future
with confidence

Ý kiến của Kiểm toán viên

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

Công ty Trách nhiệm Hữu hạn Ernst & Young Việt Nam



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

Nguyễn Văn Huy
Kiểm toán viên
Số Giấy CNĐKHN kiểm toán: 5592-2025-004-1

Hà Nội, Việt Nam

Ngày 26 tháng 3 năm 2026

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

Đơn vị tính: VND

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

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

Đơn vị tính: VND

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

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

Đơn vị tính: VND

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

Hà Nội, Việt Nam

Ngày 20 tháng 3 năm 2026

Nguyễn Thị Quỳnh
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 2025

Đơn vị tính: VND

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

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

Đơn vị tính: VND

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

Hà Nội, Việt Nam

Ngày 20 tháng 3 năm 2026

Nguyễn Thị Quỳnh
Người lập

Trần Việt Dũng
Kế toán trưởng



Nguyễn Hải Ninh
Giám đốc Tài chính

02.
TY
1
YOU
NAM
5C

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

Đơn vị tính: VND

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

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

Đơn vị tính: VND

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

Hà Nội, Việt Nam

Ngày 20 tháng 3 năm 2026

Nguyễn Thị Quỳnh
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 2025 và cho giai đoạn tài chính kết thúc cùng ngày

1. THÔNG TIN VỀ CÔNG TY

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

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

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

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

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

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

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

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

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2025 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 2025, Công ty có 5 chi nhánh hạch toán phụ thuộc (tại ngày 31 tháng 12 năm 2024: 5 chi nhánh hạch toán phụ thuộc). Chi tiết như sau:

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

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

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2025 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

1. THÔNG TIN VỀ CÔNG TY (tiếp theo)

Cơ cấu tổ chức (tiếp theo)

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

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2025 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 2025.

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

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

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2025 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.

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

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

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

3. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU

3.1 Tiền và các khoản tương đương tiền

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

3.2 Hàng tồn kho

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

Hàng hóa bất động sản

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

Giá thành của hàng hóa bất động sản bao gồm:

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2025 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)

Hàng hóa bất động sản (tiếp theo)

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

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

Dự phòng giảm giá hàng tồn kho

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

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

3.3 Các khoản phải thu

Các khoản phải thu được trình bày trên bảng cân đối kế toán hợp nhất theo giá trị ghi sổ các khoản phải thu từ khách hàng và phải thu khác sau khi 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 2025 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	5 - 50 năm
Máy móc, thiết bị	3 - 7 năm
Phương tiện vận tải	5 - 7 năm
Thiết bị văn phòng	3 - 5 năm
Tài sản cố định khác	3 - 10 năm

3.7 Bất động sản đầu tư

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

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2025 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 3.16, khấu hao và hao mòn bất động sản đầu tư này được ghi nhận toàn bộ một lần cùng thời điểm ghi nhận doanh thu.

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

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

3.8 *Chi phí đi vay*

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

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

3.9 *Chi phí trả trước*

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

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

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2025 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 ngay vào chi phí sản xuất, kinh doanh (nếu giá trị nhỏ) hoặc được phân bổ theo phương pháp đường thẳng trong thời gian hữu ích được ước tính là mười (10) năm (nếu giá trị lớn). Định kỳ, Công ty phải đánh giá tổn thất lợi thế thương mại tại công ty con, nếu có bằng chứng cho thấy số lợi thế thương mại bị tổn thất lớn hơn số phân bổ hàng năm thì phân bổ theo số lợi thế thương mại bị tổn thất ngay trong năm phát sinh.

3.11 *Các khoản đầu tư*

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

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

Dự phòng giảm giá trị các khoản đầu tư

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

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

Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn

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

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

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

3.13 *Các khoản dự phòng*

Dự phòng chung

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

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2025 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

3.13 Các khoản dự phòng (tiếp theo)

Dự phòng chung (tiếp theo)

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

Trợ cấp thôi việc phải trả

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

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

3.14 Vốn góp của chủ sở hữu

Cổ phiếu phổ thông

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

Thặng dư vốn cổ phần

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

Cổ phiếu quỹ

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

3.15 Phân chia lợi nhuận

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

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2025 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

3.15 *Phân chia lợi nhuận* (tiếp theo)

Quỹ đầu tư và phát triển

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

Quỹ khen thưởng, phúc lợi

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

3.16 *Ghi nhận doanh thu*

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

Doanh thu chuyển nhượng bất động sản

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

Doanh thu cung cấp dịch vụ

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

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

Doanh thu từ tiền lãi

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

Cổ tức và lợi nhuận được chia

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2025 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 cho thuê bất động sản

Doanh thu cho thuê ghi nhận hàng kỳ

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

Doanh thu cho thuê ghi nhận một lần

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

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

Thu nhập từ hoạt động hợp tác kinh doanh

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

3.17 Giá vốn bất động sản được chuyển nhượng

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

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2025 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

3.18 Thuế

Thuế thu nhập hiện hành

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

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

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

Thuế thu nhập hoãn lại

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

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

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

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

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2025 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)

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

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

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

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

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

3.19 Thông tin bộ phận

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

Hoạt động kinh doanh bất động sản và cung cấp các dịch vụ liên quan trong lãnh thổ Việt Nam là hoạt động chủ yếu tạo ra doanh thu và lợi nhuận cho Công ty và các công ty con, trong khi các khoản kinh doanh khác chiếm tỷ trọng nhỏ trong tổng doanh thu của Công ty và các công ty con. Do vậy, Ban Tổng Giám đốc 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.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2025 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

3.20 Các bên liên quan

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

4. TIỀN VÀ CÁC KHOẢN TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN

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

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



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2025 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

5. ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH NGẮN HẠN

5.1 Chứng khoán kinh doanh

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

5.2 Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2025 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

6.1 Phải thu ngắn hạn của khách hàng

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

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

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

6.2 Trả trước cho người bán

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2025 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

7. PHẢI THU KHÁC

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

- (i) Đây là khoản hỗ trợ tài chính của Công ty cho một số khách hàng mua bất động sản tại một dự án của Công ty để khách hàng hoàn thiện các bất động sản này.
- (ii) Đây là khoản phải thu chuyển nhượng cổ phần Công ty Cổ phần Xi măng Hạ Long của Công ty cho Tổng Công ty Sông Đà theo hợp đồng số 01/2015/HĐ-CNCP. Theo đó Công ty sẽ thu hồi được khoản phải thu này khi Công ty Cổ phần Xi măng Hạ Long thanh toán khoản nợ của Tổng Công ty Sông Đà theo phương án tái cơ cấu Công ty Cổ phần Xi măng Hạ Long của Nhà nước. Tại ngày 31 tháng 12 năm 2025, các bên vẫn đang trong quá trình hoàn tất thu hồi khoản công nợ này và Công ty dự kiến việc thu hồi khoản này sẽ trên 12 tháng, theo đó ghi nhận khoản phải thu này là phải thu dài hạn.
- (iii) Đây là khoản đặt cọc cho một cá nhân theo Hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng phần vốn góp số 01/HĐĐC/SUDICO-LQA ngày 16 tháng 5 năm 2023 và phụ lục điều chỉnh hợp đồng ngày 15 tháng 12 năm 2025 nhằm mục đích mua vốn góp của một đối tác doanh nghiệp hoạt động trong lĩnh vực bất động sản. Các bên thỏa thuận việc chuyển nhượng sẽ được thực hiện không muộn hơn ngày 31 tháng 12 năm 2027.

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

	Đơn vị tính: VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Số đầu năm	60.227.962.580	56.071.712.580
Cộng: Dự phòng trích lập trong năm	10.137.173.458	4.156.250.000
Số cuối năm	70.365.136.038	60.227.962.580

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2025 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

8. NỢ PHẢI THU QUÁ HẠN

Đơn vị tính: VND

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



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2025 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

9. HÀNG TỒN KHO

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

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

- Quyền tài sản phát sinh từ các lô đất cao tầng với diện tích 73.689 m² và các lô đất thấp tầng với diện tích 10.170 m² thuộc Dự án Khu đô thị Nam An Khánh đã được thế chấp cho Hợp đồng hợp tác đầu tư của Công ty với một đối tác doanh nghiệp.
- Quyền tài sản phát sinh từ các lô đất hỗn hợp, cao tầng với tổng diện tích 49.147 m² thuộc Dự án Khu đô thị Nam An Khánh đã được thế chấp cho Hợp đồng hợp tác đầu tư của Công ty với một đối tác doanh nghiệp.
- Quyền tài sản phát sinh từ các lô đất hỗn hợp, cao tầng với diện tích 32.634 m² và các lô đất thấp tầng với diện tích 11.124 m² thuộc Dự án Khu đô thị Nam An Khánh đã được thế chấp cho Hợp đồng hợp tác đầu tư của Công ty với một đối tác doanh nghiệp.
- Quyền tài sản phát sinh từ các lô đất thấp tầng với tổng diện tích 17.175 m² thuộc dự án Khu đô thị Nam An Khánh đã được thế chấp cho khoản vay của Công ty với một ngân hàng thương mại.
- Quyền tài sản phát sinh từ các lô đất thấp tầng với tổng diện tích 15.008 m² thuộc dự án Khu đô thị Nam An Khánh đã được thế chấp cho khoản vay của Công ty với một ngân hàng thương mại.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2025 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

10. CHI PHÍ TRẢ TRƯỚC

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

- (i) Đây là chi phí phát triển hạ tầng của lô đất TH1 và TH2 thuộc dự án Mỹ Đình - Mễ Trì dự kiến sẽ được các bên nhận bàn giao các lô đất này bồi hoàn cho Công ty. Theo Quyết định số 20/2004/QĐ-UBND ngày 19 tháng 2 năm 2004 của Ủy ban Nhân dân Thành phố Hà Nội về việc phê duyệt quy hoạch chi tiết Khu đô thị Mỹ Đình – Mễ Trì và Quyết định số 5577/QĐ-UBND ngày 15 tháng 12 năm 2006 của Ủy ban Nhân dân Thành phố Hà Nội về việc điều chỉnh một số chỉ tiêu về sử dụng đất để xây dựng Khu đô thị Mỹ Đình – Mễ Trì, Công ty có trách nhiệm đầu tư đồng bộ hạ tầng kỹ thuật theo quy hoạch và bàn giao lại 2 lô đất TH1 và TH2 để xây dựng trường tiểu học và trung học. Công ty đã thực hiện tạm thời bàn giao lô đất TH1 cho Trường Trung học Phổ thông Dân lập Marie Curie vào ngày 28 tháng 6 năm 2012 và lô đất TH2 cho Ủy ban Nhân dân Quận Nam Từ Liêm để xây dựng Trường Tiểu học và Trung học Cơ sở Mỹ Đình 1 theo Quyết định số 2066/QĐ-UBND ngày 8 tháng 5 năm 2015 của Ủy ban Nhân dân Thành phố Hà Nội.
- (ii) Đây là khoản chi phí trả trước liên quan đến lợi ích góp vốn mà Công ty đã trả cho các đối tác, phát sinh từ hợp đồng hợp tác kinh doanh để thực hiện các hoạt động sản xuất và kinh doanh tại khu đô thị mới Nam An Khánh.
- (iii) Đây là khoản cam kết hỗ trợ tài chính mà Công ty đã trả cho một đối tác là đơn vị cung cấp dịch vụ giáo dục để vận hành hoạt động trường phổ thông liên cấp nằm trong Khu đô thị mới Nam An Khánh theo hợp đồng hợp tác kinh doanh dịch vụ giáo dục được ký kết ngày 29 tháng 5 năm 2017.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2025 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

11. TÀI SẢN CỐ ĐỊNH HỮU HÌNH

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

(*) Nhà cửa, vật kiến trúc bao gồm các tầng từ 15 đến 18 của tòa nhà hỗn hợp HH3, Khu Đô thị Mỹ Đình – Mỹ 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 2025, Công ty đang hoàn thiện hồ sơ chứng từ để hoàn tất việc ký hợp đồng thuê đất với Sở Nông nghiệp và Môi trường Thành phố Hà Nội.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2025 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

12. BẤT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ

Đơn vị tính: VND

Nhà cửa, vật kiến trúc

Nguyên giá:

Số đầu năm 15.832.845.014

Số cuối năm 15.832.845.014

Giá trị khấu hao lũy kế:

Số đầu năm 11.401.534.344

- Khấu hao trong năm 633.313.788

Số cuối năm 12.034.848.132

Giá trị còn lại:

Số đầu năm 4.431.310.670

Số cuối năm 3.797.996.882

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

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

13. CHI PHÍ ĐI VAY ĐƯỢC VỐN HÓA

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

14. TÀI SẢN DỜ DANG DÀI HẠN

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

Đơn vị tính: VND

Giá gốc (đồng thời là giá trị có thể thu hồi)

	Số cuối năm	Số đầu năm
Dự án Khu Đô thị mới Hòa Hải – Đà Nẵng	1.244.053.310.196	1.240.755.269.391
Dự án Văn La – Văn Khê – Hà Đông	598.794.336.052	548.552.572.080
Dự án Khu Đô thị Mỹ Đình – Mễ Trì	174.514.961.000	174.514.961.000
Dự án Khu Đô thị Tiến Xuân	158.551.420.134	157.326.206.765
Dự án Khu Đô thị Nam An Khánh mở rộng	111.894.456.674	110.833.590.663
Dự án Khu Đô thị Thịnh Lang – Hòa Bình	152.976.909.164	138.700.171.052
TỔNG CỘNG	2.440.785.393.220	2.370.682.770.951

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

14.2 Chi phí xây dựng cơ bản dở dang

Đơn vị tính: VND

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2025 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

15. ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH DÀI HẠN

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

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

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

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2025 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

16.1 Phải trả người bán ngắn hạn

Đơn vị tính: VND

Giá trị (Đồng thời là số có
khả năng trả nợ)

	Số cuối năm	Số đầu năm
Công ty Cổ phần Xây dựng Sao Vàng	13.258.612.500	12.871.841.500
Công ty Cổ phần SDP	10.671.917.606	10.671.917.606
Công ty TNHH Xây dựng và Phát triển Hạ tầng Ảnh Dương	2.983.619.330	15.949.386.093
Phải trả đối tượng khác	64.772.183.935	73.891.648.764
TỔNG CỘNG	91.686.333.371	113.384.793.963

16.2 Người mua trả tiền trước

Đơn vị tính: VND

Số cuối năm Số đầu năm

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2025 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

Đơn vị tính: VND				
	Số đầu năm	Số phát sinh trong năm	Số đã cần trừ trong năm	Số cuối năm
Phải thu				
Thuế giá trị gia tăng	2.781.414.661	13.320.573.047	(14.335.096.335)	1.766.891.373
TỔNG CỘNG	2.781.414.661	13.320.573.047	(14.335.096.335)	1.766.891.373
	Số đầu năm	Số phải nộp trong năm	Số đã nộp/cần trừ trong năm	Số cuối năm
Phải nộp				
Thuế thu nhập doanh nghiệp	95.745.445.011	91.396.187.639	(99.418.623.873)	87.723.008.777
Thuế giá trị gia tăng	89.113.600.794	76.280.681.702	(136.813.786.603)	28.580.495.893
Thuế thu nhập cá nhân	1.060.036.202	3.426.992.520	(3.015.603.811)	1.471.424.911
Thuế, phí khác	117.755.661	103.201.617	(103.201.617)	117.755.661
TỔNG CỘNG	186.036.837.668	171.207.063.478	(239.351.215.904)	117.892.685.242

18. CHI PHÍ PHẢI TRẢ

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

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

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2025 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

19. PHẢI TRẢ KHÁC

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

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

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

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

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

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

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2025 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

19. PHẢI TRẢ KHÁC (tiếp theo)

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

vào ngày 31 tháng 12 năm 2025 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

19. PHẢI TRẢ KHÁC (tiếp theo)

- (ii) Theo các hợp đồng góp vốn và nhận phân chia nhà ở thuộc Dự án Khu đô thị mới Nam An Khánh, các bên tham gia góp vốn với số tiền được xác định trên cơ sở diện tích lô đất là sản phẩm dự kiến được phân chia để Công ty sử dụng cho việc đầu tư xây dựng nhà ở của dự án. Khi hoàn thành, Công ty và bên góp vốn sẽ thực hiện mọi hành động cần thiết để thanh lý chuyển toàn bộ số tiền góp vốn từ Hợp đồng góp vốn sang ký kết Hợp đồng mua bán cho quyền sử dụng lô đất cùng căn nhà được xác định trên cho bên tham gia.
- (iii) Theo Công văn số 230/UBND-KT của Ủy ban Nhân dân Thành phố Hà Nội, Công ty được giao thực hiện xây dựng và bán các căn hộ thuộc đơn nguyên 3 của tòa nhà CT9, Khu đô thị Mỹ Đình - Mễ Trì và phần lợi nhuận thu được phải nộp lại ngân sách Nhà nước. Đây là khoản tạm tính phần lợi nhuận phải nộp lại ngân sách Nhà nước.
- (iv) Theo các hợp đồng thỏa thuận về việc góp vốn cho Dự án Khu đô thị Văn La – Văn Khê, các bên tham gia góp vốn sẽ triển khai đầu tư, kinh doanh và phát triển dự án. Khi hoàn thành, tài sản sẽ được các bên thống nhất kinh doanh theo các hình thức phù hợp với quy định của pháp luật và lợi nhuận thu được sẽ được phân chia cho các bên tham gia theo tỷ lệ quy định trong hợp đồng. Theo đó, các khoản thanh toán theo hợp đồng này được ghi nhận là các khoản phải trả thay vì là các khoản trả trước của khách hàng.
- (v) Theo Quyết định số 4651/QĐ-UBND ngày 26 tháng 8 năm 2016 của Ủy ban Nhân dân Thành phố Hà Nội về việc phê duyệt quy hoạch và thực hiện dự án đầu tư xây dựng Học viện Chính sách và Phát triển, Công ty có trách nhiệm bàn giao lại lô đất CQ thuộc Khu đô thị mới Nam An Khánh mở rộng với diện tích 50.876 m2 cho Ủy ban Nhân dân Thành phố Hà Nội để giao cho Học viện Chính sách và Phát triển thực hiện dự án xây dựng Học viện Chính sách và Phát triển theo Quyết định số 136/QĐ-BKHĐT ngày 5 tháng 2 năm 2016 của Bộ Kế hoạch và Đầu tư. Tại ngày 31 tháng 12 năm 2025, Công ty đã nhận ứng trước tiền bồi hoàn với số tiền là 27,9 tỷ VND.
- (vi) Theo Quyết định số 20/2004/QĐ-UBND ngày 19 tháng 2 năm 2004 của Ủy ban Nhân dân Thành phố Hà Nội về việc phê duyệt quy hoạch chi tiết Khu đô thị Mỹ Đình – Mễ Trì và Quyết định số 5577/QĐ-UBND ngày 15 tháng 12 năm 2006 của Ủy ban Nhân dân Thành phố Hà Nội về việc điều chỉnh một số chỉ tiêu về sử dụng đất để xây dựng Khu đô thị Mỹ Đình – Mễ Trì, Công ty có trách nhiệm đầu tư đồng bộ hạ tầng kỹ thuật theo quy hoạch và bàn giao lại lô đất TH1 để xây dựng trường trung học. Công ty đã thực hiện tạm thời bàn giao lô đất TH1 cho Trường Trung học Phổ thông Dân lập Marie Curie vào ngày 28 tháng 6 năm 2012. Tại ngày 31 tháng 12 năm 2025, Công ty đã nhận ứng trước tiền bồi hoàn với số tiền là 10,9 tỷ VND.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2025 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

20. VAY

Đơn vị tính: VND

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2025 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

20. VAY (tiếp theo)

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

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

21. QUỸ KHEN THƯỞNG, PHÚC LỢI

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<i>Năm nay</i>	<i>Năm trước</i>
Số đầu năm	92.876.354.594	93.404.631.832
Trích quỹ trong năm (Thuyết minh số 22)	-	251.299.361
Sử dụng trong năm	(454.260.000)	(779.576.599)
Số cuối năm	92.422.094.594	92.876.354.594

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2025 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

22. VỐN CHỦ SỞ HỮU

22.1 Tình hình tăng, giảm vốn chủ sở hữu

Đơn vị tính: VND

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2025 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

22. VỐN CHỦ SỞ HỮU (tiếp theo)

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

- (i) Theo Nghị quyết số 72/NQ-SJG-HĐQT ngày 11 tháng 7 năm 2025, Hội đồng Quản trị của Công ty đã thông qua kế hoạch phát hành cổ phiếu để tăng vốn cổ phần từ nguồn vốn chủ sở hữu với số lượng cổ phiếu dự kiến phát hành là 86.256.511 cổ phiếu để trả cổ tức và 96.363.798 cổ phiếu để tăng vốn cổ phần từ nguồn vốn chủ sở hữu. Trong năm, Công ty đã hoàn tất việc phát hành cổ phiếu trên, theo đó, vốn cổ phần của Công ty tăng từ 1.148.555.400.000 VND lên 2.974.748.280.000 VND.
- (ii) Căn cứ theo Nghị quyết số 108/NQ-CT-HĐQT ngày 26 tháng 12 năm 2023, vào ngày 3 tháng 1 năm 2025 Công ty đã nhận chuyển nhượng cổ phần tại Công ty Cổ phần Sudico Hòa Bình từ một đối tác cá nhân với giá trị chuyển nhượng là 2.300.000.000 VND, tương ứng 2% tỷ lệ sở hữu, và theo đó, nâng tỷ lệ sở hữu của Công ty tại Công ty Cổ phần Sudico Hòa Bình từ 96,4% lên 98,4%.
- (iii) Theo Nghị quyết số 45/NQ-SJG-HĐQT ngày 23 tháng 5 năm 2025 về việc phê duyệt phương án bán cổ phiếu quỹ, Hội đồng Quản trị Công ty đã thông qua phương án bán 958.060 cổ phiếu quỹ với mục đích bổ sung nguồn vốn kinh doanh, thời gian giao dịch từ ngày 12 tháng 6 năm 2025 đến ngày 11 tháng 7 năm 2025. Trong năm, Công ty đã hoàn thành giao dịch này.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2025 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

22. VỐN CHỦ SỞ HỮU (tiếp theo)

22.2 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	1.073.240.620.000	1.073.240.620.000	-	417.458.620.000	417.458.620.000	-
Các cổ đông khác	1.901.507.660.000	1.901.507.660.000	-	731.096.780.000	731.096.780.000	-
Thặng dư vốn cổ phần	29.654.860.000	29.654.860.000	-	219.017.196.787	219.017.196.787	-
Cổ phiếu quỹ	-	-	-	(61.161.904.650)	(61.161.904.650)	-
TỔNG CỘNG	3.004.403.140.000	3.004.403.140.000	-	1.306.410.692.137	1.306.410.692.137	-

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

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2025 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

22. VỐN CHỦ SỞ HỮU (tiếp theo)

22.4 Cổ phiếu

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

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

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

23. LỢI ÍCH CỔ ĐÔNG KHÔNG KIỂM SOÁT

Đơn vị tính: VND

Số tiền

Vào ngày 31 tháng 12 năm 2025

Vốn điều lệ đã góp	22.722.600.000
Thặng dư vốn cổ phần	117.249.999
Quỹ đầu tư phát triển	2.326.996.666
Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	(10.316.313.756)
	14.850.532.909

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

Phản lãi thuộc về cổ đông không kiểm soát	1.645.367.912
	1.645.367.912

THUYẾT MINH BẢO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2025 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

24. DOANH THU

24.1 Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ

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

Trong các năm trước, Công ty đã ghi nhận doanh thu một lần đối với toàn bộ số tiền cho thuê dài hạn nhận trước của một số ki-ốt tại tầng 1 tòa nhà CT5 thuộc Khu đô thị Mỹ Đình – Mễ Trì có nhận trước tiền thuê của nhiều kỳ và có thời gian cho thuê chiếm trên 90% thời gian sử dụng hữu ích của tài sản, theo chính sách kế toán được trình bày tại Thuyết minh số 3.16. 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	
	Trường hợp doanh thu được ghi nhận một lần	Trường hợp doanh thu được phân bổ trong thời hạn thuê	Trường hợp doanh thu được ghi nhận một lần	Trường hợp doanh thu được phân bổ trong thời hạn thuê
Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	750.725.677.535	755.458.098.753	646.014.829.304	650.747.250.522
Giá vốn hàng bán và dịch vụ cung cấp	(220.045.373.860)	(220.216.617.702)	(209.298.963.958)	(209.470.207.800)
Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ	530.680.303.675	535.241.481.051	436.715.865.346	441.277.042.722

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2025 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

24. DOANH THU (tiếp theo)

24.2 Doanh thu hoạt động tài chính

Đơn vị tính: VND

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

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

Đơn vị tính: VND

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

25. GIÁ VỐN HÀNG BÁN VÀ DỊCH VỤ CUNG CẤP

Đơn vị tính: VND

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

26. CHI PHÍ QUẢN LÝ DOANH NGHIỆP

Đơn vị tính: VND

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2025 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

27. CHI PHÍ KHÁC

	Đơn vị tính: VND	
	Năm nay	Năm trước
Lãi chậm nộp thi hành án	-	15.315.500.271
Chi phí khác	341.313.848	2.227.213.153
TỔNG CỘNG	341.313.848	17.542.713.424

28. CHI PHÍ KINH DOANH THEO YẾU TỐ

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

29. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP

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

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

29.1 Chi phí thuế TNDN

	Đơn vị tính: VND	
	Năm nay	Năm trước
Chi phí thuế TNDN hiện hành	91.396.187.641	96.227.889.152
Thu nhập thuế TNDN hoãn lại	(1.088.309.674)	(9.987.771.807)
TỔNG CỘNG	90.307.877.967	86.240.117.345

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2025 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

29. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP (tiếp theo)

29.1 Chi phí thuế TNDN (tiếp theo)

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

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

29.2 Thuế TNDN hiện hành

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2025 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

29. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP (tiếp theo)

29.3 Thuế TNDN hoãn lại

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

Đơn vị tính: VND

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

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

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

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

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

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2025 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

29. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP (tiếp theo)

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

Chi phí lãi vay vượt ngưỡng quy định

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

Đơn vị tính: VND

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

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

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2025 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

30. NGHIỆP VỤ VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN

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

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

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

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

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

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2025 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

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

Đơn vị tính: VND

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



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2025 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

Các giao dịch với các bên liên quan khác

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

Đơn vị tính: VND

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

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

Đơn vị tính: VND

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

Tiền lương của Ban Kiểm soát:

Đơn vị tính: VND

	<i>Năm nay</i>	<i>Năm trước</i>
Tiền lương	216.000.000	216.000.000

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2025 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

31. LÃI TRÊN CỔ PHIẾU

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

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

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

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



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2025 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

32. CÁC CAM KẾT VÀ CÁC KHOẢN NỢ TIỀM TÀNG

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

Dự án Khu Đô thị Mỹ Đình – Mỹ Trì

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

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2025 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

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

Dự án Khu Đô thị mới Nam An Khánh

- ▶ Theo Quyết định số 116/QĐ-UBND ngày 5 tháng 1 năm 2017 của Ủy ban Nhân dân thành phố Hà Nội, Công ty phải dành diện tích đất khoảng 4.903 m² bao gồm đất cơ quan và đất thấp tầng phục vụ việc di chuyển Phân viện Phòng chống vũ khí NBC và Khu gia đình của Bộ Tư lệnh Hóa học.
- ▶ Theo Quyết định số 4651/QĐ-UBND ngày 26 tháng 8 năm 2016 của Ủy ban Nhân dân Thành phố Hà Nội về việc phê duyệt quy hoạch và thực hiện dự án đầu tư xây dựng Học viện Chính sách và Phát triển, Công ty đã thực hiện tạm thời bàn giao lại lô đất CQ thuộc Khu đô thị mới Nam An Khánh mở rộng với diện tích 50.876 m² cho Ủy ban Nhân dân Thành phố Hà Nội để giao cho Học viện Chính sách và Phát triển thực hiện dự án xây dựng Học viện Chính sách và Phát triển theo Quyết định số 136/QĐ-BKHĐT ngày 5 tháng 2 năm 2016 của Bộ Kế hoạch và Đầu tư.

Cam kết đầu tư xây dựng cơ bản

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2025 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

Cam kết cho thuê hoạt động

Công ty và các công ty con hiện đang cho thuê văn phòng, 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	20.354.764.208	5.027.525.537
Trên 1 – 5 năm	49.340.422.310	3.938.911.906
TỔNG CỘNG	69.695.186.519	8.966.437.443

Cam kết thuê hoạt động

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

	Đơn vị tính: VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Đến 1 năm	3.888.000.000	3.888.000.000
Từ 1 đến 5 năm	7.452.000.000	11.340.000.000
TỔNG CỘNG	11.340.000.000	15.228.000.000

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

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

Hà Nội, Việt Nam

Ngày 20 tháng 3 năm 2026


Nguyễn Thị Quỳnh
Người lập


Trần Việt Dũng
Kế toán trưởng




Nguyễn Hải Ninh
Giám đốc Tài chính

