Người ký: CÔNG TY CỔ PHẦN SJ GROUP
Thời gian ký: 23.10.2025 14:52:57 +07:00

Công ty Cổ phần SJ GROUP

Báo cáo tài chính hợp nhất

Quý 3 năm 2025

MỤC LỤC

	rang
Thông tin chung	1 - 2
Bảng cân đối kế toán hợp nhất	3 - 6
Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất	7 - 8
Báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất	9 - 10
Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất	11 - 47

Công ty Cổ phần SJ GROUP

THÔNG TIN CHUNG

CÔNG TY

Công ty Cổ phần SJ GROUP ("Công ty") là một công ty cổ phần được thành lập theo Luật Doanh nghiệp của Việt Nam theo Giấy Chứng nhận Đăng ký Doanh nghiệp số 0103002731 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hà Nội cấp ngày 8 tháng 8 năm 2003. Công ty sau đó cũng nhận được các Giấy Chứng nhận Đăng ký Doanh nghiệp sửa đổi với lần gần nhất là lần thứ 15 số 0101399461 được cấp ngày 25 tháng 9 năm 2025.

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

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

Công ty có trụ sở chính tại Ô đất 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 kỳ và vào ngày lập báo cáo này như sau:

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

BAN KIỂM SOÁT

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

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

BAN KIỂM TOÁN NỘI BỘ

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

Ông Nguyễn Minh Sơn	Trưởng ban

BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

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

Ông Trần Như Trung	Tổng giám đốc	Bổ nhiệm ngày 04 tháng 4 năm 2025
	Phó Tổng Giám đốc	Đến ngày 04 tháng 4 năm 2025
Ông Nguyễn Việt Cường	Phó Tổng Giám đốc	Bổ nhiệm ngày 04 tháng 4 năm 2025
	Quyền Tổng Giám đốc	Miễn nhiệm ngày 04 tháng 4 năm 2025
Ông Trần Oanh	Phó Tổng Giám đốc	
Ông Nguyễn Trần Dũng	Phó Tổng Giám đốc	
Ông Nguyễn Công Chính	Phó Tổng Giám đốc	
Ông Nguyễn Hải Ninh	Giám đốc Tài chính	

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT
Ngày 30 tháng 9 năm 2025

B01 - DN/HN

Đơn vị tính: VND

Mã số	TÀI SẢN	Thuyết minh	Ngày 30 tháng 9 năm 2025	Ngày 31 tháng 12 năm 2024
100	**A. TÀI SẢN NGẮN HẠN**		**5.195.816.443.912**	**5.038.895.124.317**
110	***I. Tiền và các khoản tương đương tiền***	***4***	***150.677.551.214***	***172.907.922.346***
111	1. Tiền		140.173.429.859	155.271.833.314
112	2. Các khoản tương đương tiền		10.504.121.355	17.636.089.032
120	***II. Đầu tư tài chính ngắn hạn***	***5***	***40.739.559.250***	***18.324.664.452***
121	1. Chứng khoán kinh doanh		17.817.000.000	17.817.000.000
122	2. Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh		(13.441.520.000)	(10.988.400.000)
123	3. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn		36.364.079.250	11.496.064.452
130	***III. Các khoản phải thu***		***595.981.869.769***	***623.255.756.061***
131	1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	6.1	189.772.590.117	213.928.461.543
132	2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	6.2	48.156.933.031	43.782.834.765
135	3. Phải thu về cho vay ngắn hạn	7	-	6.000.000.000
136	4. Phải thu ngắn hạn khác	8	501.282.803.475	496.312.882.764
137	5. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi		(143.230.456.854)	(136.768.423.011)
140	***IV. Hàng tồn kho***	***10***	***4.351.637.239.896***	***4.201.847.486.703***
141	1. Hàng tồn kho		4.356.328.111.572	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***		***56.780.223.783***	***22.559.294.755***
151	1. Chi phí trả trước ngắn hạn	11	51.739.654.663	18.859.184.270
152	2. Thuế GTGT được khấu trừ	18	4.245.029.652	2.781.414.661
153	3. Thuế và các khoản phải thu Nhà nước		795.539.468	918.695.824

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT (Tiếp theo) B01 - DN/HN
Ngày 30 tháng 9 năm 2025

Đơn vị tính: VND

Mã số	*TÀI SẢN*	*Thuyết minh*	*Ngày 30 tháng 9 năm 2025*	*Ngày 31 tháng 12 năm 2024*
200	**B. TÀI SẢN DÀI HẠN**		**2.849.763.212.256**	**2.805.367.424.813**
210	***I. Các khoản phải thu dài hạn***		***117.053.467.975***	***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	8	67.070.600.000	67.070.600.000
220	***II. Tài sản cố định***	***12***	***215.727.754.569***	***220.499.841.314***
221	1. Tài sản cố định hữu hình		214.997.147.970	219.754.546.616
222	- Nguyên giá		328.066.554.282	326.912.110.150
223	- Giá trị hao mòn lũy kế		(113.069.406.312)	(107.157.563.534)
227	2. Tài sản cố định vô hình		730.606.599	745.294.698
228	- Nguyên giá		999.212.051	999.212.051
229	- Giá trị hao mòn lũy kế		(268.605.452)	(253.917.353)
230	***III. Bất động sản đầu tư***	***13***	***3.956.325.329***	***4.431.310.670***
231	- Nguyên giá		15.832.845.014	15.832.845.014
232	- Giá trị hao mòn lũy kế		(11.876.519.685)	(11.401.534.344)
240	***IV. Tài sản dở dang dài hạn***		***2.443.613.435.898***	***2.383.769.630.914***
241	1. Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang dài hạn	15.1	2.430.073.545.429	2.370.682.770.951
242	2. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	15.2	13.539.890.469	13.086.859.963
250	***V. Đầu tư tài chính dài hạn***	***16***	***42.270.283.007***	***42.598.642.330***
251	1. Đầu tư vào công ty liên kết, liên doanh		-	-
252	2. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	16.1	58.243.068.750	58.243.068.750
253	3. Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn	16.1	(15.972.785.743)	(15.644.426.420)
255	4. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn		-	-
260	***VI. Tài sản dài hạn khác***		***27.141.945.478***	***37.014.531.610***
261	1. Chi phí trả trước dài hạn	11	12.893.184.198	13.188.330.744
262	2. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại		14.248.761.280	23.826.200.866
270	**TỔNG CỘNG TÀI SẢN**		**8.045.579.656.168**	**7.844.262.549.130**

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT (Tiếp theo) B01 - DN/HN
Ngày 30 tháng 9 năm 2025

Đơn vị tính: VND

Mã số	*NGUỒN VỐN*	*Thuyết minh*	*Ngày 30 tháng 9 năm 2025*	*Ngày 31 tháng 12 năm 2024*
300	**C. NỢ PHẢI TRẢ**		**4.788.717.025.007**	**4.850.384.833.056**
310	***I. Nợ ngắn hạn***		***2.201.992.024.089***	***2.257.149.727.818***
311	1. Phải trả người bán ngắn hạn	17.1	91.400.187.677	113.384.793.963
312	2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	17.2	683.259.700.391	655.544.874.240
313	3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	18	47.074.599.779	186.036.837.668
314	4. Phải trả người lao động		13.739.799.424	14.509.278.596
315	5. Chi phí phải trả ngắn hạn	19	596.832.817.400	659.810.021.510
318	6. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	20	698.669.543	675.259.724
319	7. Phải trả ngắn hạn khác	21	528.081.305.281	336.932.307.523
320	8. Vay ngắn hạn	22	148.380.000.000	197.380.000.000
321	9. Dự phòng phải trả ngắn hạn		-	-
322	10. Quỹ khen thưởng phúc lợi	23	92.524.944.594	92.876.354.594
330	***II. Nợ dài hạn***		***2.586.725.000.918***	***2.593.235.105.238***
332	1. Người mua trả tiền trước dài hạn	17.2	193.208.327.754	193.208.327.754
333	2. Chi phí phải trả dài hạn	19	3.205.579.520	3.205.579.520
337	3. Phải trả dài hạn khác	21	1.581.250.489.233	1.986.815.822.463
338	4. Vay dài hạn	22	807.138.953.910	408.046.870.000
342	5. Dự phòng phải trả dài hạn		1.921.650.501	1.958.505.501

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT (Tiếp theo)
Ngày 30 tháng 9 năm 2025

B01 - DN/HN

Đơn vị tính: VND

Mã số	*NGUỒN VỐN*	*Thuyết minh*	*Ngày 30 tháng 9 năm 2025*	*Ngày 31 tháng 12 năm 2024*
400	**D. VỐN CHỦ SỞ HỮU**		**3.256.862.631.161**	**2.993.877.716.074**
410	***I. Vốn chủ sở hữu***	***24***	***2.974.748.280.000***	***1.148.555.400.000***
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	24	29.872.610.000	219.017.196.787
414	3. Vốn khác của chủ sở hữu	24	48.750.000.000	48.750.000.000
415	4. Cổ phiếu quỹ	24	-	(61.161.904.650)
418	5. Quỹ đầu tư phát triển	23	4.431.939.342	749.270.472.555
420	6. Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu	23	7.523.041.519	7.523.041.519
421	7. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	24	177.854.383.465	866.237.448.209
421a	*- LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối kỳ trước*		*174.973.192.724*	*597.729.396.647*
421b	*- LNST chưa phân phối kỳ này*		*2.881.190.741*	*268.508.051.562*
429	8. Lợi ích của cổ đông không kiểm soát	25	13.682.376.835	15.686.061.654
440	**TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN**		**8.045.579.656.168**	**7.844.262.549.130**

M.S.D.N: 0101399461 - C.T.C.P
CÔNG TY CỔ PHẦN SJ GROUP
THÀNH PHỐ HÀ NỘI

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

Hà Nội, Việt Nam
Ngày 22 tháng 10 năm 2025

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

Quý 3 năm 2025

Đơn vị tính: VND

STT	Diễn giải	Thuyết minh	Quý 3		Lũy kế từ đầu năm	
			Năm nay	Năm trước	Năm nay	Năm trước
1	Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	26.1	26.720.121.562	127.609.603.210	370.719.139.667	364.702.674.595
2	Các khoản giảm trừ	26.1	-	-	-	-
3	Doanh thu thuần bán hàng và cung cấp dịch vụ	*26.1*	26.720.121.562	127.609.603.210	370.719.139.667	364.702.674.595
4	Giá vốn hàng bán	27	19.757.050.868	57.650.287.621	118.139.948.906	146.706.490.860
5	Lợi nhuận gộp bán hàng và cung cấp dịch vụ		6.963.070.694	69.959.315.589	252.579.190.761	217.996.183.735
6	Doanh thu hoạt động tài chính	26.2	777.119.743	985.043.059	1.760.260.068	4.203.617.507
7	Chi phí tài chính	28	2.294.830.000	(1.465.264.910)	2.781.479.323	(885.450.345)
	Trong đó: Lãi vay phải trả		-	-	-	598.356.165
8	Chi phí bán hàng	29	-	459.984.376	1.200.491.059	1.567.390.730
9	Chi phí quản lý doanh nghiệp	29	1.511.133.113	7.996.603.427	29.570.035.799	27.053.222.258
10	Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh		3.934.227.324	63.953.035.755	220.787.444.648	194.464.638.599
11	Thu nhập khác	30	503	30.800.924	8.780.587	40.170.047
12	Chi phí khác	30	254.745	358.165.114	329.656.679	1.739.933.623
13	Lỗ/Lợi nhuận khác	30	(254.242)	(327.364.190)	(320.876.092)	(1.699.763.576)
14	Phần lãi hoặc lỗ trong công ty liên kết, liên doanh		-	-	-	-
15	Tổng lợi nhuận trước thuế		3.933.973.082	63.625.671.565	220.466.568.556	192.764.875.023
16	Chi phí thuế thu nhập hiện hành	31	836.894.969	16.348.108.899	46.085.778.056	49.154.556.543
17	Chi phí thuế thu nhập hoãn lại	31	-	-	165.248.412	735.085.316

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT (Tiếp theo) B02 - DN/HN
Quý 3 năm 2025

STT	Diễn giải	Thuyết minh	Quý 3		Lũy kế từ đầu năm đến cuối quý này	
			Năm nay	Năm trước	Năm nay	Năm trước
18	Lợi nhuận sau thuế		3.097.078.113	47.277.562.666	174.546.038.912	144.345.403.796
19	Lợi nhuận sau thuế của Công ty Mẹ		2.881.190.741	47.069.080.618	174.001.148.600	143.410.903.092
20	Lợi nhuận sau thuế của cổ đông không kiểm soát	25	215.887.372	208.482.048	544.890.312	934.500.704
21	Lãi cơ bản trên cổ phiếu		10	413	585	1.259
22	Lãi suy giảm trên cổ phiếu					

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

Hà Nội, Việt Nam

Ngày 22 tháng 10 năm 2025

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT
Quý 3 năm 2025

B03 - DN/HN

Đơn vị tính: VND

Chỉ tiêu	Mã số	Thuyết minh	Luỹ kế từ đầu năm đến cuối quý này	
			Năm nay	Năm trước
I. Lưu chuyển tiền từ hoạt động kinh doanh				
1. Tiền thu từ bán hàng, cung cấp dịch vụ và doanh thu khác	1		576.575.458.599	453.709.287.395
2. Tiền chi trả cho người cung cấp hàng hoá và dịch vụ	2		(115.054.172.502)	(192.486.711.617)
3. Tiền chi trả cho người lao động	3		(42.044.239.583)	(37.345.926.689)
4. Tiền lãi vay đã trả	4		(218.993.667.963)	(417.768.496.495)
5. Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	5		(96.253.378.147)	(80.138.310.717)
6. Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh	6		581.170.566.847	2.403.823.648.241
7. Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh	7		(721.181.019.763)	(1.301.246.258.663)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	**20**		**(35.780.452.512)**	**828.547.231.455**
II. Lưu chuyển tiền từ hoạt động đầu tư				
1. Tiền chi để mua sắm, xây dựng TSCĐ và các tài sản dài hạn khác	21		(8.137.271.285)	(252.000.000)
2. Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán TSCĐ và các tài sản dài hạn	22		-	6.484.000
3. Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác	23		(34.500.000.000)	(27.600.000.000)
4. Tiền thu hồi cho vay, bán lại công cụ nợ của đơn vị khác	24		22.970.221.291	16.403.174.052
5. Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	25		-	-
6. Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	26		-	10.500.000.000
7. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27		1.006.413.398	1.201.828.950
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	**30**		**(18.660.636.596)**	**259.487.002**

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT (Tiếp theo) B03 - DN/HN
Quý 3 năm 2025

Đơn vị tính: VND

Chỉ tiêu	Mã số	Thuyết minh	Luỹ kế từ đầu năm đến cuối quý này	
			Năm nay	Năm trước
III. Lưu chuyển tiền từ hoạt động tài chính				
1 . Tiền thu từ phát hành cổ phiếu, nhận vốn góp của CSH	31		91.034.140.000	-
2 . Tiền trả lại vốn góp cho các chủ sở hữu, mua lại cổ phiếu doanh nghiệp đã phát hành	32		(227.585.350)	-
3 . Tiền thu từ đi vay và hợp tác kinh doanh	33		771.936.083.910	40.000.000.000
4 . Tiền trả nợ gốc vay và hợp tác kinh doanh	34		(830.531.920.584)	(902.000.186.328)
5 . Tiền trả nợ gốc thuê tài chính	35		-	-
6 . Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu	36		-	-
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính	**40**		**32.210.717.976**	**(862.000.186.328)**
Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ	**50**		**(22.230.371.132)**	**(33.193.467.871)**
Tiền và tương đương tiền đầu kỳ	**60**		**172.907.922.346**	**68.219.290.512**
Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ	61			
Tiền và tương đương tiền cuối kỳ(70=50+60+61)	**70**	**4**	**150.677.551.214**	**35.025.822.641**

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

Hà Nội, Việt Nam

Ngày 22 tháng 10 năm 2025

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 số 0101399461 được cấp ngày 25 tháng 9 năm 2025.

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

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

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

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

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

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

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

THÔNG TIN VỀ CÔNG TY (Tiếp theo)

Cơ cấu tổ chức

Tại Ngày 30 tháng 9 năm 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	Số nhà 801, tổ 5, khu 9 đường Nguyễn Văn Cừ, phường Hồng Hải, tỉnh Quảng Ninh
Chi nhánh Đà Nẵng - Công ty Cổ phần SJ Group	Tầng 12, Tòa nhà Ngân hàng Phát triển Việt Nam khu vực Quảng Nam – Đà Nẵng, số 74 Quang Trung, Phường Hải Châu, Thành phố Đà Nẵng
Sàn giao dịch BĐS SJ GROUP - Công ty Cổ phần SJ Group	Tòa nhà Sudico, Đường Mễ Trì, Phường Từ Liêm, Thành phố Hà Nội
Ban quản lý dự án Văn La thuộc Công ty Cổ phần SJ Group	Lô TT2-13, dự án khu nhà ở Văn La, Phường Kiến Hưng, Thành phố Hà Nội.

Tại Ngày 30 tháng 9 năm 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; cung cấp dịch vụ hoạt động thể thao, vui chơi và giải trí của các cơ sở thể thao, các công viên vui chơi và các công viên theo chủ đề.
2	Công ty TNHH Sudico Thăng Long	99,97%	99,97%	Khu đô thị mới Nam An Khánh, Xã An Khánh, Thành phố Hà Nội, Việt Nam	Tư vấn quản lý; tư vấn đầu tư; kinh doanh bất động sản; tư vấn, quảng cáo và quản lý bất động sản và các hoạt động khác.
3	Công ty Cổ phần SJ Dịch vụ	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.
4	Công ty Cổ phần Sudico Miền Trung (*)	100%	100%	Tầng 2, tòa nhà 12 Hồ Xuân Hương, Phường Mỹ An, Thành phố Đà Nẵng, Việt Nam	Tư vấn đầu tư, lập, thẩm định và thực hiện các dự án đầu tư xây dựng; kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, chủ sử dụng hoặc đi thuê.

THÔNG TIN VỀ CÔNG TY (Tiếp theo)

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

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

2. CƠ SỞ TRÌNH BÀY

2.1 Chuẩn mực và Chế độ kế toán áp dụng

Báo cáo tài chính hợp nhất Quý 3 năm 2025 của Công ty và các công ty con được trình bày bằng đồng Việt Nam ("VND") và được lập phù hợp với Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và Chuẩn mực kế toán Việt Nam số 27 – Báo cáo tài chính Quý 3 năm 2025 và các Chuẩn mực kế toán Việt Nam do Bộ Tài chính ban hành theo:

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

Theo đó, báo cáo tài chính hợp nhất Quý 3 năm 2025 được trình bày kèm theo và việc sử dụng báo cáo này không dành cho các đối tượng không được cung cấp các thông tin về các thủ tục và nguyên tắc và thông lệ kế toán tại Việt Nam và hơn nữa không được chủ định trình bày tình hình tài chính hợp nhất Quý 3 năm 2025, kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất Quý 3 năm 2025 và lưu chuyển tiền tệ hợp nhất Quý 3 năm 2025 theo các nguyên tắc và thông lệ kế toán được chấp nhận rộng rãi ở các nước và lãnh thổ khác ngoài Việt Nam.

2.2 Hình thức sổ kế toán áp dụng

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

2. CƠ SỞ TRÌNH BÀY *(Tiếp theo)*

2.3 Kỳ kế toán 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 Quý 3 năm 2025 được lập bằng đơn vị tiền tệ trong kế toán của Công ty và các công ty con là VND.

2.5 Cơ sở hợp nhất

Báo cáo tài chính hợp nhất Quý 3 năm 2025 bao gồm Báo cáo tài chính Quý 3 năm 2025 của Công ty và các công ty con Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc Ngày 30 tháng 9 năm 2025.

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

Các Báo cáo tài chính Quý 3 năm 2025 của Công ty mẹ và các công ty con sử dụng để hợp nhất được lập cho cùng một kỳ kế toán và được áp dụng các chính sách kế toán một cách thống nhất.

Số dư các tài khoản trên bảng cân đối kế toán Quý 3 năm 2025 giữa Công ty và các công ty con, các khoản thu nhập và chi phí, các khoản lãi hoặc lỗ nội bộ chưa thực hiện phát sinh từ các giao dịch này được loại trừ hoàn toàn.

Lợi ích của các cổ đông không kiểm soát là phần lợi ích trong lãi, hoặc lỗ, và trong tài sản thuần của công ty con không được nắm giữ bởi Công ty và các công ty con và được trình bày riêng biệt trên báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất Quý 3 năm 2025 và trong phần vốn chủ sở hữu trên bảng cân đối kế toán hợp nhất Quý 3 năm 2025.

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

3. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU

3.1 Tiền và các khoản tương đương tiền

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

3.2 Các khoản phải thu

Các khoản phải thu được trình bày trên Báo cáo tài chính hợp nhất Quý 3 năm 2025 theo giá trị ghi sổ các khoản phải thu từ khách hàng và phải thu khác sau khi cấn trừ các khoản dự phòng được lập cho các khoản phải thu khó đòi.

Dự phòng nợ phải thu khó đòi thể hiện phần giá trị của các khoản phải thu mà Công ty và các công ty con dự kiến không có khả năng thu hồi tại ngày kết thúc kỳ kế toán Quý 3 năm 2025. Tăng hoặc giảm số dư tài khoản dự phòng được hạch toán vào chi phí quản lý doanh nghiệp trên báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất Quý 3 năm 2025. Khi các khoản nợ phải thu khó đòi được xác định là không thể thu hồi được và kế toán thực hiện xóa nợ, các khoản chênh lệch phát sinh giữa số dự phòng nợ phải thu khó đòi và giá gốc nợ phải thu được hạch toán vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất Quý 3 năm 2025.

3.3 Hàng tồn kho

Hàng hóa bất động sản

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

Giá thành của hàng hóa bất động sản bao gồm:

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

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

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

Dự phòng giảm giá hàng tồn kho

Dự phòng giảm giá hàng tồn kho được trích lập cho phần giá trị dự kiến bị tổn thất do các khoản suy giảm trong giá trị (do giảm giá v.v.) có thể xảy ra đối với bất động sản được mua hoặc được xây dựng để bán thuộc quyền sở hữu của Công ty và các công ty con dựa trên bằng chứng hợp lý về sự suy giảm giá trị tại ngày kết thúc kỳ kế toán Quý 3 năm 2025.

Số tăng hoặc giảm khoản dự phòng giảm giá hàng tồn kho được hạch toán vào giá vốn hàng bán trên báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất Quý 3 năm 2025. Khi hàng tồn kho bị hủy bỏ do hết hạn sử dụng, mất phẩm chất, hư hỏng, không còn giá trị sử dụng, các khoản chênh lệch phát sinh giữa số dự phòng giảm giá hàng tồn kho đã trích lập và giá gốc hàng tồn kho được hạch toán vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất Quý 3 năm 2025.

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

3.4 Tài sản cố định hữu hình

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

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

Các chi phí mua sắm, nâng cấp và đổi mới tài sản cố định hữu hình được ghi tăng nguyên giá của tài sản và chi phí bảo trì, sửa chữa được hạch toán vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất Quý 3 năm 2025 khi phát sinh.

Khi tài sản cố định hữu hình được bán hay thanh lý, các khoản lãi hoặc lỗ phát sinh do thanh lý tài sản (là phần chênh lệch giữa giữa tiền thu thuần từ việc bán tài sản với giá trị còn lại của tài sản) được hạch toán vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất Quý 3 năm 2025.

3.5 Thuê tài sản

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

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

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

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

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

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

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

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

3.6 Khấu hao và hao mòn

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

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

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

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 và các công ty con có khả năng thu được các lợi ích kinh tế trong tương lai nhiều hơn mức hoạt động được đánh giá ban đầu của bất động sản đầu tư đó.

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

Nhà cửa, vật kiến trúc	25 năm

Đối với các bất động sản đầu tư cho thuê dài hạn có nhận trước tiền cho thuê của nhiều kỳ mà doanh thu được ghi nhận một lần cho toàn bộ số tiền cho thuê nhận trước như được trình bày tại Thuyết minh số 13, khấu hao và hao mòn bất động sản đầu tư này được ghi nhận toàn bộ một lần cùng thời điểm ghi nhận doanh thu.

Bất động sản đầu tư không còn được trình bày trong bảng cân đối kế toán hợp nhất Quý 3 năm 2025 sau khi đã bán hoặc sau khi bất động sản đầu tư đã không còn được sử dụng và xét thấy không thu được lợi ích kinh tế trong tương lai từ việc thanh lý bất động sản đầu tư đó. Chênh lệch giữa tiền thu thuần từ việc bán tài sản với giá trị còn lại của bất động sản đầu tư được ghi nhận vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất Quý 3 năm 2025 trong kỳ thanh lý.

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

3.8 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 kỳ ngoại trừ các khoản được vốn hóa như theo nội dung của đoạn tiếp theo.

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

3.9 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 Quý 3 năm 2025 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 đều ghi nhận theo giá trị hợp lý tại ngày hợp nhất kinh doanh.

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

Lợi thế thương mại phát sinh từ hợp nhất kinh doanh được ghi nhận ban đầu theo giá gốc, là phần chênh lệch giữa giá phí hợp nhất kinh doanh so với phần sở hữu của bên mua trong giá trị hợp lý của tài sản, nợ phải trả có thể xác định được và các khoản nợ tiềm tàng đã ghi nhận. Nếu giá phí hợp nhất kinh doanh thấp hơn giá trị hợp lý của tài sản thuần của bên bị mua, phần chênh lệch đó sẽ được ghi nhận vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất Quý 3 năm 2025. Sau ghi nhận ban đầu, lợi thế thương mại được xác định giá trị bằng nguyên giá trừ đi giá trị phân bổ lũy kế. Lợi thế thương mại phân bổ theo phương pháp đường thẳng trong thời gian hữu ích được ước tính là mười (10) năm. Định kỳ, Công ty mẹ phải đánh giá tổn thất lợi thế thương mại tại công ty con, nếu có bằng chứng cho thấy số lợi thế thương mại bị tổn thất lớn hơn số phân bổ hàng năm thì phân bổ theo số lợi thế thương mại bị tổn thất ngay trong kỳ phát sinh.

3.11 Các khoản đầu tư

Đầu tư vào các công ty liên kết

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

Theo phương pháp vốn chủ sở hữu, khoản đầu tư được ghi nhận ban đầu trên bảng cân đối kế toán hợp nhất Quý 3 năm 2025 theo giá gốc, sau đó được điều chỉnh theo những thay đổi của phần sở hữu của Công ty trong giá trị tài sản thuần của công ty liên kết sau khi mua. Lợi thế thương mại phát sinh từ việc đầu tư vào công ty liên kết được phản ánh trong giá trị còn lại của khoản đầu tư. Công ty không phân bổ lợi thế thương mại này mà hàng năm thực hiện đánh giá xem lợi thế thương mại có bị suy giảm giá trị hay không.

Phần sở hữu của nhà đầu tư trong lợi nhuận/(lỗ) của công ty liên kết sau khi mua được phản ánh trên báo cáo kết quả kinh doanh hợp nhất Quý 3 năm 2025 và phần sở hữu của nhà đầu tư trong thay đổi sau khi mua của các quỹ của công ty liên kết được ghi nhận vào các quỹ. Thay đổi lũy kế sau khi mua được điều chỉnh vào giá trị còn lại của khoản đầu tư vào công ty liên kết. Cổ tức nhận được/Lợi nhuận được chia từ công ty liên kết được cấn trừ vào khoản đầu tư vào công ty liên kết.

Báo cáo tài chính của công ty liên kết được lập cùng kỳ với báo cáo tài chính hợp nhất Quý 3 năm 2025 của Công ty và các công ty con và sử dụng các chính sách kế toán nhất quán với Công ty và các công ty con. Các điều chỉnh hợp nhất thích hợp đã được ghi nhận để bảo đảm các chính sách kế toán được áp dụng nhất quán với Công ty và các công ty con trong trường hợp cần thiết.

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

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

Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn

Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn được ghi nhận theo giá gốc. Sau khi ghi nhận ban đầu, các khoản đầu tư này được ghi nhận theo giá trị có thể thu hồi. Các khoản suy giảm giá trị của khoản đầu tư nếu phát sinh được hạch toán vào chi phí tài chính trong báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất Quý 3 năm 2025 và giảm trừ trực tiếp giá trị đầu tư.

Dự phòng giảm giá trị các khoản đầu tư

Dự phòng cho việc giảm giá trị của các khoản đầu tư được lập khi có bằng chứng chắc chắn cho thấy có sự suy giảm giá trị của các khoản đầu tư này vào ngày kết thúc kỳ kế toán Quý 3 năm 2025.

Tăng hoặc giảm số dư dự phòng được hạch toán vào chi phí tài chính trong báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất Quý 3 năm 2025.

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

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 Quý 3 năm 2025 sau khi đã trừ đi các khoản bồi hoàn.

Nếu ảnh hưởng về giá trị thời gian của tiền là trọng yếu thì giá trị của một khoản dự phòng cần được chiết khấu về giá trị hiện tại sử dụng tỷ lệ chiết khấu là tỷ lệ trước thuế và phản ảnh 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 người lao động đã làm việc thường xuyên từ đủ 12 tháng trở lên tại Công ty và các công ty con. Mức trích lập được tính bằng một nửa tháng lương cho mỗi năm làm việc đủ điều kiện hưởng trợ cấp thôi việc theo Luật lao động và các văn bản hướng dẫn có liên quan. Mức lương bình quân tháng dùng để tính trợ cấp thôi việc sẽ được điều chỉnh vào cuối mỗi kỳ báo cáo theo mức lương bình quân của sáu tháng gần nhất tính đến thời điểm lập báo cáo. 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 kinh doanh hợp nhất Quý 3 năm 2025.

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

Thặng dư vốn cổ phần

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

Cổ phiếu quỹ

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

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

3.15 Phân chia lợi nhuận

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

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

Quỹ đầu tư và phát triển

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

Quỹ khen thưởng, phúc lợi

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

3.16 Ghi nhận doanh thu

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

Doanh thu từ chuyển nhượng bất động sản

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

Nếu một giao dịch không đáp ứng được điều kiện ghi nhận doanh thu nói trên, các khoản thanh toán theo tiến độ nhận được từ khách hàng được ghi nhận vào khoản mục người mua trả tiền trước trên bảng cân đối kế toán hợp nhất Quý 3 năm 2025 đến khi tất cả các điều kiện nêu trên được đáp ứng.

Doanh thu cung cấp dịch vụ

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

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

Doanh thu từ tiền lãi

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

Cổ tức và lợi nhuận được chia

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

Doanh thu cho thuê bất động sản

Doanh thu cho thuê ghi nhận hàng kỳ

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

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

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.

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 và các chi phí khác có liên quan được phân bổ trên cơ sở hợp lý cho các hoạt động này bao gồm:

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

3.18 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 Quý 3 năm 2025.

Thuế thu nhập hiện hành được ghi nhận vào kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất Quý 3 năm 2025 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 Quý 3 năm 2025 giữa cơ sở tính thuế thu nhập của các tài sản và nợ phải trả và giá trị ghi sổ của các khoản mục này trong báo cáo tài chính hợp nhất Quý 3 năm 2025.

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.

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

- Các chênh lệch tạm thời chịu thuế gắn liền với các khoản đầu tư vào công ty con, công ty liên kết khi Công ty và các công ty con có khả năng kiểm soát thời gian hoàn nhập khoản chênh lệch tạm thời và chắc chắn khoản chênh lệch tạm thời sẽ không được hoàn nhập trong tương lai có thể dự đoán.

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

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

Giá trị ghi sổ của tài sản thuế thu nhập hoãn lại phải được xem xét lại vào ngày kết thúc kỳ kế toán Quý 3 năm 2025 và phải giảm giá trị ghi sổ của tài sản thuế thu nhập hoãn lại đến mức bảo đảm chắc chắn có đủ lợi nhuận tính thuế cho phép lợi ích của một phần hoặc toàn bộ tài sản thuế thu nhập hoãn lại được sử dụng. Các tài sản thuế thu nhập hoãn lại chưa được ghi nhận trước đây được xem xét lại vào ngày kết thúc kỳ kế toán Quý 3 năm 2025 và được ghi nhận khi chắc chắn có đủ lợi nhuận tính thuế trong tương lai để có thể sử dụng các tài sản thuế thu nhập hoãn lại chưa ghi nhận này.

Tài sản thuế thu nhập hoãn lại và thuế thu nhập hoãn lại phải trả được xác định theo thuế suất dự tính sẽ áp dụng cho kỳ tài chính khi tài sản được thu hồi hay nợ phải trả được thanh toán, dựa trên các mức thuế suất và luật thuế có hiệu lực vào ngày kết thúc kỳ kế toán Quý 3 năm 2025.

Thuế thu nhập hoãn lại được ghi nhận vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất Quý 3 năm 2025 ngoại trừ trường hợp thuế thu nhập phát sinh liên quan đến một khoản mục được ghi thẳng vào vốn chủ sở hữu, trong trường hợp này, thuế thu nhập hoãn lại cũng được ghi nhận trực tiếp vào vốn chủ sở hữu.

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

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

3.19 Thông tin bộ phận

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

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

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

3.20 Các bên liên quan

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

4. TIỀN VÀ CÁC KHOẢN TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN

Đơn vị tính: VND

	30/9/2025	31/12/2024
Tiền mặt	6.426.972.733	4.194.253.967
Tiền gửi ngân hàng	133.746.457.126	151.077.579.347
Các khoản tương đương tiền (*)	10.504.121.355	17.636.089.032
TỔNG CỘNG	**150.677.551.214**	**172.907.922.346**

(*) Số dư tại Ngày 30 tháng 9 năm 2025 bao gồm các khoản tiền gửi bằng VND tại các Ngân hàng Thương mại có kỳ hạn từ 1 đến 3 tháng.

5. ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH NGẮN HẠN

5.1 *Chứng khoán kinh doanh*

	30/9/2025			31/12/2024		
	Giá gốc	*Giá trị hợp lý*	*Dự phòng*	*Giá gốc*	*Giá trị hợp lý*	*Dự phòng*
Cổ phiếu	***17.817.000.000***	***4.375.480.000***	***(13.441.520.000)***	***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	3.798.960.000	(12.030.040.000)	15.829.000.000	6.331.600.000	(9.497.400.000)
Công ty Cổ phần đầu tư PV2	1.988.000.000	576.520.000	(1.411.480.000)	1.988.000.000	497.000.000	(1.491.000.000)
TỔNG CỘNG	**17.817.000.000**	**4.375.480.000**	**(13.441.520.000)**	**17.817.000.000**	**6.828.600.000**	**(10.988.400.000)**

5.2 *Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn*

	30/9/2025	31/12/2024
Tiền gửi có kỳ hạn	36.364.079.250	11.496.064.452
TỔNG CỘNG	**36.364.079.250**	**11.496.064.452**

Đây là các khoản tiền gửi bằng VND tại các ngân hàng thương mại, có kỳ hạn còn lại từ 6 tháng đến 12 tháng.

Tại Ngày 30 tháng 9 năm 2025, khoản tiền gửi với số tiền là 6.061.050.321 VND của Công ty Cổ phần Sudico Hòa Bình đang được dùng làm tài sản đảm bảo tại Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam cho mục đích thực hiện các dự án của công ty con này.

6. PHẢI THU NGẮN HẠN CỦA KHÁCH HÀNG

	30/9/2025	31/12/2024
Phải thu từ các bên khác	168.545.156.514	192.701.027.940
Công ty Cổ phần SDP	*32.683.500.972*	*32.683.500.972*
Công ty CP Tập đoàn Đất Quảng	*16.189.317.360*	*16.189.317.360*
Công ty TNHH Xây dựng và Phát triển Dự án Việt Nam	*20.498.750.000*	*20.498.750.000*
Công ty TNHH Sản xuất Kinh doanh Xuất nhập khẩu Bình Minh	*18.951.528.945*	*18.951.528.945*
Công ty Cổ phần Đầu tư Kinh doanh và Phát triển Hạ tầng Khu Công nghiệp Phúc Hà	*15.419.772.082*	*15.419.772.082*
Công ty CP đầu tư Sài Gòn - Hà Nội	*29.710.674.235*	*14.058.131.952*
Phải thu các khách hàng khác	35.091.612.920	74.900.026.629
Phải thu từ các bên liên quan	21.227.433.603	21.227.433.603
TỔNG CỘNG	**189.772.590.117**	**213.928.461.543**
Trong đó:		
Dự án Khu đô thị mới Nam An Khánh	*157.034.174.080*	*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	*12.831.101.092*	*16.925.755.786*

7. TRẢ TRƯỚC CHO NGƯỜI BÁN

	30/9/2025	31/12/2024
Ngắn hạn		
Trả trước cho người bán	6.290.899.997	16.406.990.766
Công ty TNHH Xây dựng và Phát triển Hạ tầng Ánh Dương	*2.195.583.158*	*911.082.314*
Công ty CP xây lắp điện công nghiệp	*1.898.292.402*	*13.298.884.015*
Công ty CP Sông Đà 8	*2.197.024.437*	*2.197.024.437*
Các khoản trả trước khác	41.866.033.034	27.375.843.999
TỔNG CỘNG	**48.156.933.031**	**43.782.834.765**
Dài hạn		
Hội đồng bồi thường giải phóng mặt bằng huyện Hoài Đức	49.982.867.975	49.982.867.975
TỔNG CỘNG	**49.982.867.975**	**49.982.867.975**

8. PHẢI THU KHÁC

	30/9/2025	31/12/2024
Ngắn hạn		
Đặt cọc theo hợp đồng chuyển nhượng phần vốn góp (*)	153.361.100.000	192.000.000.000
Phải thu khác	347.921.703.475	304.312.882.764
TỔNG CỘNG	**501.282.803.475**	**496.312.882.764**
Dài hạn		
Phải thu về chuyển nhượng cổ phần tại Công ty CP Xi măng Hạ Long	67.070.600.000	67.070.600.000
TỔNG CỘNG	**67.070.600.000**	**67.070.600.000**

(*) Đây là khoản đặt cọc theo Hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng phần vốn góp số 01/HĐĐC/SUDICO-LQA ngày 16 tháng 5 năm 2023 để mua vốn góp của một đối tác doanh nghiệp hoạt động trong lĩnh vực bất động sản.

9. NỢ QUÁ HẠN

	30/9/2025		31/12/2024	
	Giá gốc	*Giá trị có thể thu hồi*	*Giá gốc*	*Giá trị có thể thu hồi*
Công ty CP SDP	32.683.500.972	22.866.585.000	32.683.500.972	22.866.585.000
Công ty TNHH XD và phát triển dự án Việt Nam	20.498.750.000	-	20.498.750.000	-
Công ty TNHH SX kinh doanh XNK Bình Minh	18.951.528.945	13.290.519.751	18.951.528.945	13.290.519.751
Công ty CP đầu tư KD và phát triển hạ tầng KCN Phúc Hà	15.419.772.082	-	15.419.772.082	-
Công ty CP tập đoàn Đất Quảng	16.189.317.360	8.094.658.680	16.189.317.360	8.094.658.680
Các đối tượng khác	96.613.618.767	11.276.280.678	87.269.172.061	9.991.854.978
TỔNG CỘNG	**200.356.488.126**	**55.528.044.109**	**191.012.041.420**	**54.243.618.409**

10. HÀNG TỒN KHO

	30/9/2025		31/12/2024	
	Giá gốc	*Dự phòng*	*Giá gốc*	*Dự phòng*
Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang	4.356.290.932.930	(4.690.871.676)	4.206.500.529.737	(4.690.871.676)
Dự án Khu đô thị mới Nam An Khánh	*4.280.573.922.991*	-	*4.136.438.327.059*	-
Dự án mở rộng phía Đông Nam - Khu dân cư Bắc đường Trần Hưng Đạo	*57.239.753.179*	-	*56.145.291.958*	-
Các dự án khác	*18.477.256.760*	*(4.690.871.676)*	*13.916.910.720*	*(4.690.871.676)*
Công cụ dụng cụ	37.178.642	-	37.828.642	-
TỔNG CỘNG	**4.356.328.111.572**	**(4.690.871.676)**	**4.206.538.358.379**	**(4.690.871.676)**

11. CHI PHÍ TRẢ TRƯỚC

	30/9/2025	31/12/2024
Ngắn hạn		
Chi phí hạ tầng lô đất TH1 và TH2 dự án Mỹ Đình - Mễ Trì (*)	16.469.107.524	16.469.107.524
Chi phí khác	35.270.547.139	2.390.076.746
TỔNG CỘNG	**51.739.654.663**	**18.859.184.270**
Dài hạn		
Hỗ trợ tài chính theo hợp đồng hợp tác kinh doanh dịch vụ giáo dục (**)	9.341.553.813	9.649.517.127
Chi phí khác	3.551.630.385	3.538.813.617
TỔNG CỘNG	**12.893.184.198**	**13.188.330.744**

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

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

12. TÀI SẢN CỐ ĐỊNH HỮU HÌNH

	Nhà cửa vật kiến trúc (*)	Máy móc, thiết bị	Phương tiện vận tải	Thiết bị văn phòng	Tài sản cố định khác	Tổng cộng
Nguyên giá						
Ngày 31 tháng 12 năm 2024	303.122.638.105	1.649.646.014	17.701.062.385	3.493.067.898	945.695.748	326.912.110.150
- Tăng trong kỳ	51.500.000	-	-	866.164.166	272.111.784	1.189.775.950
- Giảm trong kỳ	-	-	-	35.331.818	-	35.331.818
Ngày 30 tháng 9 năm 2025	303.174.138.105	1.649.646.014	17.701.062.385	4.323.900.246	1.217.807.532	328.066.554.282
Trong đó:						
Đã khấu hao hết	*9.338.284.722*	*1.134.746.578*	*18.477.054.137*	*2.615.548.364*	*945.695.748*	*32.511.329.549*
Giá trị khấu hao lũy kế:						
Ngày 31 tháng 12 năm 2024	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 kỳ	5.770.135.103	17.499.996	22.613.391	126.932.182	9.993.924	5.947.174.596
- Giảm trong kỳ	-	-	-	35.331.818	-	35.331.818
Ngày 30 tháng 9 năm 2025	89.535.296.537	1.625.104.212	17.493.607.591	3.459.708.300	955.689.672	113.069.406.312
Giá trị còn lại						
Ngày 31 tháng 12 năm 2024	219.357.476.671	42.041.798	230.068.185	124.959.962	-	219.754.546.616
Ngày 30 tháng 9 năm 2025	213.638.841.568	24.541.802	207.454.794	864.191.946	262.117.860	214.997.147.970

(*) Nhà cửa, vật kiến trúc bao gồm các tầng từ 15 đến 18 của tòa nhà hỗn hợp HH3, Khu đô thị Mỹ Đình – Mễ Trì với tổng nguyên giá là 68,5 tỷ VND. Giá trị của tòa nhà hỗn hợp này đang được tạm hạch toán dựa trên dự toán tổng mức đầu tư của tòa nhà. Tại Ngày 30 tháng 9 năm 2025, Công ty đang hoàn thiện hồ sơ chứng từ để hoàn tất việc ký hợp đồng thuê đất với Thành phố Hà Nội.

13. BẤT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ

	Nhà cửa, vật kiến trúc
Nguyên giá	
Ngày 31 tháng 12 năm 2024	15.832.845.014
- Giảm trong kỳ	-
Ngày 30 tháng 9 năm 2025	15.832.845.014
Giá trị khấu hao lũy kế:	
Ngày 31 tháng 12 năm 2024	(11.401.534.344)
- Khấu hao trong kỳ	(474.985.341)
- Giảm trong kỳ	-
Ngày 30 tháng 9 năm 2025	(11.876.519.685)
Giá trị còn lại	
Ngày 31 tháng 12 năm 2024	4.431.310.670
Ngày 30 tháng 9 năm 2025	3.956.325.329

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

Công ty chưa thực hiện xác định giá trị hợp lý của các bất động sản đầu tư tại Ngày 30 tháng 9 năm 2025 do chưa thu thập đủ thông tin về thị trường để phục vụ cho mục đích xác định giá trị hợp lý.

14. TÀI SẢN DỞ DANG DÀI HẠN

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

	Giá gốc (đồng thời là giá trị có thể thu hồi)	
	30/9/2025	**31/12/2024**
Dự án Khu đô thị mới Hòa Hải – Đà Nẵng	1.241.965.504.428	1.240.755.269.391
Dự án Văn La - Văn Khê - Hà Đông	588.466.455.609	548.552.572.080
Dự án Khu đô thị Mỹ Đình – Mễ Trì	174.514.961.000	174.514.961.000
Dự án Tiến Xuân	157.681.914.407	157.326.206.765
Dự án Khu đô thị mới Nam An Khánh mở rộng	111.853.979.674	110.833.590.663
Dự án Khu đô thị Thịnh Lang - Hòa Bình	155.590.730.311	138.700.171.052
TỔNG CỘNG	**2.430.073.545.429**	**2.370.682.770.951**

14.2 Chi phí xây dựng cơ bản dở dang

	30/9/2025	**31/12/2024**
Dự án Khu sinh thái Sông Đà - Ngọc Vừng	13.539.890.469	13.086.859.963
TỔNG CỘNG	**13.539.890.469**	**13.086.859.963**

15. CHI PHÍ ĐI VAY ĐƯỢC VỐN HÓA

Trong năm, Công ty và các công ty con đã vốn hóa các chi phí đi vay với tổng số tiền là 212,8 tỷ VND liên quan đến các khoản vốn vay để đầu tư phát triển Dự án Khu đô thị mới Nam An Khánh.

16. ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH DÀI HẠN

	30/9/2025			31/12/2024		
	Giá gốc	*Dự phòng*	*Giá trị ghi sổ*	*Giá gốc*	*Dự phòng*	*Giá trị ghi sổ*
Đầu tư vào Công ty liên kết	-	-	-	-	-	-
Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	58.243.068.750	(15.972.785.743)	42.270.283.007	58.243.068.750	(15.644.426.420)	42.598.642.330
Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	-	-	-	-	-	-
TỔNG CỘNG	**58.243.068.750**	**(15.972.785.743)**	**42.270.283.007**	**58.243.068.750**	**(15.644.426.420)**	**42.598.642.330**

16.1 Đầu tư dài hạn khác

	30/9/2025			31/12/2024		
	Giá gốc	*Dự phòng*	*Giá trị ghi sổ*	*Giá gốc*	*Dự phòng*	*Giá trị ghi sổ*
Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Vân Phong	23.493.000.000	(8.650.131.890)	14.842.868.110	23.493.000.000	(8.650.131.890)	14.842.868.110
Công ty Cổ phần Đầu tư Vinare	10.000.000.000	(183.663.627)	9.816.336.373	10.000.000.000	(122.888.552)	9.877.111.448
Tổng công ty Cổ phần Bảo hiểm Toàn Cầu	11.550.068.750	-	11.550.068.750	11.550.068.750	-	11.550.068.750
Công ty Cổ phần ĐTPT nhà và đô thị HUDSE	7.200.000.000	(1.138.990.226)	6.061.009.774	7.200.000.000	(871.405.978)	6.328.594.022
Công ty CP gạch nhẹ Phúc Sơn	6.000.000.000	(6.000.000.000)	-	6.000.000.000	(6.000.000.000)	-
TỔNG CỘNG	**58.243.068.750**	**(15.972.785.743)**	**42.270.283.007**	**58.243.068.750**	**(15.644.426.420)**	**42.598.642.330**

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

(*) Trong tháng 3 năm 2025 thực hiện theo Nghị quyết ĐHĐCĐ thường niên 2024 GIC đã phát hành cổ phiếu để trả cổ tức (4%) từ lợi nhuận năm 2023 theo đó Công ty được nhận thêm 51.150 cổ phần. Như vậy, tổng số cổ phần hiện nay công ty đang năm giữ tại GIC là 1.329.900 cổ phần, tương ứng 13.299.000.000 đồng giá trị mệnh giá, chiếm tỷ lệ 2,75% vốn điều lệ tại GIC.

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

17.1 Phải trả người bán ngắn hạn

	Giá gốc (đồng thời là số có khả năng trả nợ)	
	30/9/2025	**31/12/2024**
Công ty TNHH XD và phát triển hạ tầng Ánh Dương	6.295.495.243	15.949.386.093
Công ty Cổ phần SDP	10.671.917.606	10.671.917.606
Công ty CP XD và thương mại Vạn Thành Hà Nội	2.403.792.042	4.401.415.568
Công ty CP xây dựng Sao Vàng	12.871.841.500	12.871.841.500
Phải trả đối tượng khác	59.157.141.286	69.490.233.196
TỔNG CỘNG	**91.400.187.677**	**113.384.793.963**

17.2 Người mua trả tiền trước

	30/9/2025	**31/12/2024**
Ngắn hạn		
Dự án Khu đô thị mới Nam An Khánh	679.017.777.826	652.145.494.817
Người mua trả tiền trước khác	4.241.922.565	3.399.379.423
TỔNG CỘNG	**683.259.700.391**	**655.544.874.240**

	30/9/2025	**31/12/2024**
Dài hạn		
Dự án Khu đô thị Mỹ Đình - Mễ Trì	193.208.327.754	193.208.327.754
TỔNG CỘNG	**193.208.327.754**	**193.208.327.754**

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

	30/9/2025	**31/12/2024**
Phải thu		
Thuế giá trị gia tăng	4.245.029.652	2.781.414.661
TỔNG CỘNG	**4.245.029.652**	**2.781.414.661**

Phải trả	**30/9/2025**	**31/12/2024**
Thuế GTGT	877.209.004	95.745.445.011
Thuế thu nhập doanh nghiệp	44.774.107.054	89.113.600.794
Thuế thu nhập cá nhân	1.305.528.060	1.060.036.202
Phí, lệ phí và thuế phải nộp khác	117.755.661	117.755.661
TỔNG CỘNG	**47.074.599.779**	**186.036.837.668**

19. CHI PHÍ PHẢI TRẢ

	30/9/2025	31/12/2024
Ngắn hạn		
Chi phí phát triển cơ sở hạ tầng và chi phí xây dựng trích trước	431.557.698.919	490.574.245.949
Các khoản khác	165.275.118.481	169.235.775.561
TỔNG CỘNG	**596.832.817.400**	**659.810.021.510**
Dài hạn		
Chi phí thuê đất	3.205.579.520	3.205.579.520
Các khoản khác	-	-
TỔNG CỘNG	**3.205.579.520**	**3.205.579.520**

20. DOANH THU CHƯA THỰC HIỆN NGẮN HẠN

	30/9/2025	31/12/2024
Doanh thu cho thuê kiot thuộc Khu đô thị Mỹ Đình - Mễ Trì	-	-
Doanh thu chưa thực hiện khác	698.669.543	675.259.724
TỔNG CỘNG	**698.669.543**	**675.259.724**

21. PHẢI TRẢ KHÁC

	30/9/2025	31/12/2024
Ngắn hạn		
Phải trả cho các đối tác hợp tác kinh doanh	225.000.000.000	225.000.000.000
Tiền góp vốn Dự án Khu đô thị mới Nam An Khánh của khách hàng	43.704.177.857	43.704.177.857
Khen thưởng phải trả công nhân viên từ nguồn quỹ khen thưởng, phúc lợi	11.522.700.000	11.522.700.000
Quỹ trích trước CP sửa chữa tòa nhà SUDICO	25.233.751.863	24.771.823.089
Phải trả ngân sách thành phố Hà Nội (*)	13.084.244.056	13.084.244.056
Cổ tức phải trả (**)	55.875.000	55.875.000
Phải trả ngắn hạn khác	209.480.556.505	18.793.487.521
TỔNG CỘNG	**528.081.305.281**	**336.932.307.523**
Dài hạn		
Tiền góp vốn Dự án Khu đô Thị Văn La – Văn Khê của khách hàng	152.241.892.200	154.941.892.200
Nhận trước tiền bồi hoàn từ Học viện Chính sách và Phát triển	27.945.880.873	27.945.880.873
Nhận trước tiền bồi hoàn từ Trường THPT Dân lập Marie Curie	10.938.966.538	10.938.966.538
Phải trả cho các đối tác hợp tác kinh doanh	1.380.827.079.416	1.784.320.000.000
Các khoản đặt cọc thuê ki-ốt và đặt cọc mua nhà	9.296.670.206	8.669.082.852
TỔNG CỘNG	**1.581.250.489.233**	**1.986.815.822.463**

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

22. VAY

	30/9/2025		Phát sinh trong kỳ		31/12/2024	
Vay ngắn hạn	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Tăng	Giảm	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
Vay ngân hàng	-	-	-	-	-	-
Vay cá nhân	-	-	-	49.000.000.000	49.000.000.000	-
Vay dài hạn đến hạn trả	148.380.000.000	148.380.000.000	111.285.000.000	111.285.000.000	148.380.000.000	148.380.000.000
TỔNG CỘNG	**148.380.000.000**	**148.380.000.000**	**111.285.000.000**	**160.285.000.000**	**197.380.000.000**	**148.380.000.000**
Vay dài hạn						
Vay ngân hàng	807.138.953.910	807.138.953.910	510.377.083.910	111.285.000.000	408.046.870.000	408.046.870.000
TỔNG CỘNG	**807.138.953.910**	**807.138.953.910**	**-**	**-**	**408.046.870.000**	**408.046.870.000**

23. CÁC QUỸ CÔNG TY

	30/9/2025	31/12/2024
Quỹ khen thưởng, phúc lợi	92.524.944.594	92.876.354.594
Quỹ đầu tư phát triển	4.431.939.342	749.270.472.555
Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu	7.523.041.519	7.523.041.519
TỔNG CỘNG	**104.479.925.455**	**849.669.868.668**

24. VỐN CHỦ SỞ HỮU

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

	Vốn đầu tư của chủ sở hữu	*Thặng dư vốn cổ phần*	*Cổ phiếu quỹ*	*Vốn khác của chủ sở hữu*	*Quỹ đầu tư phát triển*	*Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu*	*Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối*	*Lợi ích cổ đông không kiểm soát*	***Tổng cộng***
Ngày 01 tháng 01 năm 2024	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 thuần trong năm	-	-	-	-	-	-	*268.508.051.562*	*881.688.102*	269.389.739.664
- Trích quỹ khen thưởng, phúc lợi	-	-	-	-	-	-	*(128.162.674)*	*(123.136.687)*	(251.299.361)
- Cổ tức chia cho các cổ đông không kiểm soát	-	-	-	-	-	-	-	*(735.000.000)*	(735.000.000)
- Thay đổi tỷ lệ kiểm soát ở công ty con	-	-	-	-	-	-	2.266.609.637	*(38.378.909.637)*	(36.112.300.000)
Ngày 31 tháng 12 năm 2024	1.148.555.400.000	219.017.196.787	(61.161.904.650)	48.750.000.000	749.270.472.555	7.523.041.519	866.237.448.209	15.686.061.654	2.993.877.716.074
- Lợi nhuận thuần trong năm	-	-	-	-	-	-	174.001.148.600	544.890.312	174.546.038.912
- Trích quỹ khen thưởng, phúc lợi	-	-	-	-	-	-	-	-	-
- Cổ tức chia cho các cổ đông không kiểm soát	-	-	-	-	-	-	-	-	-
- Thay đổi tỷ lệ kiểm soát ở công ty con	-	-	-	-	-	-	*178.418.239*	*(2.478.418.239)*	(2.300.000.000)
- Tăng trong kỳ	*1.826.192.880.000*	*29.994.315.000*	*61.161.904.650*	-	-	-	-	-	1.917.349.099.650
- Giảm trong kỳ	-	*(219.138.901.787)*	-	-	*(744.838.533.213)*	-	*(862.562.631.583)*	*(70.156.893)*	(1.826.610.223.476)
Ngày 30 tháng 9 năm 2025	2.974.748.280.000	29.872.610.000	-	48.750.000.000	4.431.939.342	7.523.041.519	177.854.383.465	13.682.376.835	3.256.862.631.161

24.2 Chi tiết vốn đầu tư của chủ sở hữu

	Ngày 30 tháng 9 năm 2025			*Ngày 31 tháng 12 năm 2024*		
	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	-	414.378.620.000	414.378.620.000	-
Các cổ đông khác	1.901.507.660.000	1.901.507.660.000	-	734.176.780.000	734.176.780.000	-
Thặng dư vốn cổ phần	29.872.610.000	29.872.610.000	-	219.017.196.787	219.017.196.787	-
Cổ phiếu quỹ	-	-	-	(61.161.904.650)	(61.161.904.650)	-
TỔNG CỘNG	**3.004.620..890.000**	**3.004.620.890.000**	**-**	**1.306.410.692.137**	**1.306.410.692.137**	**-**

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

	Ngày 30 tháng 9 năm 2025	*Ngày 31 tháng 12 năm 2024*
Vốn đã góp		
Số đầu kỳ	1.148.555.400.000	1.148.555.400.000
Tăng trong kỳ	1.826.182.880.000	-
Số cuối kỳ	2.974.748.280.000	1.148.555.400.000

Thực hiện Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông thường niên 2025, Công ty đã hoàn thành việc tăng Vốn điều lệ từ 1.148.555.400.000 đồng lên 2.974.748.280.000 đồng (tỷ lệ 1:1,59 để trả cổ tức và phát hành cổ phiếu để tăng vốn cổ phần từ nguồn vốn chủ sở hữu), theo đó việc thay đổi đăng ký niêm yết đã được Sở giao dịch chứng khoán Thành phố Hồ Chí Minh chấp thuận theo Quyết định số 731/QĐ-SGDTPHCM ngày 26 tháng 8 năm 2025.

24.4 *Cổ phiếu*

	Số lượng	
	Ngày 30 tháng 9 năm 2025	*Ngày 31 tháng 12 năm 2024*
Cổ phiếu đã phát hành	**114.855.540**	**114.855.540**
Cổ phiếu phổ thông đã phát hành và được góp vốn đầy đủ	114.855.540	114.855.540
Cổ phiếu quỹ	**-**	**958.060**
Cổ phiếu quỹ (cổ phiếu phổ thông)	-	958.060
Cổ phiếu phát hành thêm	**182.619.288**	**-**
Cổ phiếu phổ thông	182.619.288	-
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).

25. LỢI ÍCH CỦA CÁC CỔ ĐÔNG KHÔNG KIỂM SOÁT

Đơn vị tính: VND

Vốn điều lệ đã góp	2.110.300.000
Thặng dư vốn cổ phần	117.250.000
Chuyển nhượng CP làm giảm tỷ lệ sở hữu tại công ty con	(2.300.000.000)
Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	11.427.830.169
	13.682.376.835

Cho giai đoạn tài chính kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2025

Phần lãi/lỗ thuộc về cổ đông không kiểm soát	544.890.312
	544.890.312

26.DOANH THU

	Quý 3 năm 2025	Quý 3 năm 2024
Tổng doanh thu	**26.720.121.562**	**127.609.603.210**
Trong đó:		
Doanh thu từ chuyển nhượng bất động sản	-	*108.432.210.835*
Doan thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	*26.720.121.562*	*19.177.392.375*
Các khoản giảm trừ doanh thu	-	-
Doanh thu thuần	**26.720.121.562**	**127.609.603.210**

26.2 Doanh thu hoạt động tài chính

Lãi tiền gửi, tiền cho vay	777.119.743	551.418.059
Cổ tức, lợi nhuận được chia	-	383.625.000
Doanh thu hoạt động tài chính khác	-	50.000.000
TỔNG CỘNG	**777.119.743**	**985.043.059**

27. GIÁ VỐN HÀNG BÁN VÀ DỊCH VỤ CUNG CẤP

Giá vốn của hoạt động chuyển nhượng bất động sản	-	30.400.228.416
Giá vốn của hoạt động cung cấp dịch vụ	19.757.050.868	27.250.059.205
TỔNG CỘNG	**19.757.050.868**	**57.650.287.621**

28. CHI PHÍ TÀI CHÍNH

Lãi tiền vay	-	-
Hoàn nhập/Trích lập dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh và tổn thất đầu tư	2.294.830.000	(1.465.264.910)
TỔNG CỘNG	**2.294.830.000**	**(1.465.264.910)**

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

Chi phí bán hàng	-	459.984.376
Chi phí quản lý doanh nghiệp	1.511.133.113	7.996.603.427
TỔNG CỘNG	**1.511.133.113**	**8.456.587.803**

30. THU NHẬP VÀ CHI PHÍ KHÁC

	Quý 3 năm 2025	Quý 3 năm 2024
Thu nhập khác	503	30.800.924
Chi phí khác	254.745	358.165.114
(LỖ)/LỢI NHUẬN KHÁC	**(254.242)**	**(327.364.190)**

31. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP

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

Các báo cáo thuế của Công ty và các công ty con sẽ chịu sự kiểm tra của cơ quan thuế. Do việc áp dụng luật và các qui định về thuế có thể được giải thích theo nhiều cách khác nhau, số thuế được trình bày trên báo cáo tài chính hợp nhất Quý 3 năm 2025 có thể sẽ bị thay đổi theo quyết định cuối cùng của cơ quan thuế.

Chi phí thuế TNDN

	Quý 3 năm 2025	Quý 3 năm 2024
Chi phí thuế TNDN hiện hành	836.894.969	16.348.108.899
Chi phí/(thu nhập) thuế TNDN hoãn lại	-	-
TỔNG CỘNG	**836.894.969**	**16.348.108.899**

32. NGHIỆP VỤ VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN

Danh sách các bên liên quan tại Ngày 30 tháng 9 năm 2025 như sau:

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

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

Số dư các khoản phải thu, phải trả tại thời điểm Ngày 30 tháng 9 năm 2025 không cần bảo đảm, không có lãi suất và sẽ được thanh toán bằng tiền. Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc Ngày 30 tháng 9 năm 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 kỳ thông qua việc kiểm tra tình hình tài chính của bên liên quan và thị trường mà bên liên quan đó hoạt động.

33. LÃI TRÊN CỔ PHIẾU

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

	Quý 3 năm 2025	**Quý 3 năm 2024**
Lợi nhuận sau thuế phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông	2.881.190.741	47.069.080.618
Trích quỹ khen thưởng, phúc lợi	-	-
Lợi nhuận sau thuế phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông sau khi đã điều chỉnh cho các yếu tố suy giảm	**2.881.190.741**	**47.069.080.618**
Bình quân gia quyền của số cổ phiếu phổ thông (không bao gồm cổ phiếu quỹ) để tính lãi cơ bản trên cổ phiếu	297.474.828	113.897.480
Bình quân gia quyền của số cổ phiếu phổ thông (không bao gồm cổ phiếu quỹ) đã điều chỉnh cho các yếu tố suy giảm	**297.474.828**	**113.897.480**
Lãi cơ bản trên cổ phiếu	10	413
Lãi suy giảm trên cổ phiếu	10	413

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.

34. CÁC SỰ KIỆN PHÁT SINH SAU NGÀY KẾT THÚC KỲ KẾ TOÁN QUÝ 3 NĂM 2025

Không có các sự kiện nào phát sinh sau ngày kết thúc kỳ kế toán Quý 3 năm 2025 yêu cầu phải được điều chỉnh hay trình bày trong Báo cáo tài chính hợp nhất Quý 3 năm 2025 của Công ty.

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

Hà Nội, Việt Nam

Ngày 22 tháng 10 năm 2025