Công ty Cổ phần SJ GROUP

Báo cáo tài chính riêng

Quý 3 năm 2026

Người ký: CÔNG TY CỔ PHẦN SJ GROUP
Email: info@sjgroup.vn
Thời gian ký: 14.10.2026 15:07:53 +07:00

Công ty Cổ phần SJ GROUP

MỤC LỤC

	Trang
Thông tin chung	1 - 2
Bảng cân đối kế toán riêng	3 - 9
Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng	10
Báo cáo lưu chuyển tiền tệ riêng	11 - 12
Thuyết minh báo cáo tài chính riêng	13 - 44

Công ty Cổ phần SJ GROUP

THÔNG TIN CHUNG

CÔNG TY

Công ty Cổ phần SJ GROUP ("Công ty") là một công ty cổ phần được thành lập theo Luật Doanh nghiệp của Việt Nam theo Giấy Chứng nhận Đăng ký Doanh nghiệp số 0103002731 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hà Nội cấp ngày 8 tháng 8 năm 2003. Công ty sau đó cũng nhận được các Giấy Chứng nhận Đăng ký Doanh nghiệp sửa đổi với lần gần nhất là lần thứ 16 số 0101399461 được cấp ngày 14 tháng 5 năm 2026.

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

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

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

HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

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

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

BAN KIỂM SOÁT

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

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

BAN KIỂM TOÁN NỘI BỘ

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

Ông Phạm Quốc Thắng	Trưởng ban	Bổ nhiệm ngày 20 tháng 4 năm 2026
Bà Phạm Thị Ngân	Trưởng ban	Miễn nhiệm ngày 20 tháng 4 năm 2026

BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

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

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

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

B01 - DN

Đơn vị tính: VND

Mã số	*TÀI SẢN*	*Thuyết minh*	*Ngày 30 tháng 9 năm 2026*	*Ngày 31 tháng 12 năm 2025*
100	**A. TÀI SẢN NGẮN HẠN**		**6.118.291.493.612**	**4.862.077.289.289**
110	***I. Tiền và các khoản tương đương tiền***	***4***	***95.474.135.814***	***128.014.595.035***
111	1. Tiền		95.464.533.777	117.961.156.227
112	2. Các khoản tương đương tiền		9.602.037	10.053.438.808
120	***II. Đầu tư tài chính ngắn hạn***	***5***	***3.786.450.000***	***6.458.152.882***
121	1. Chứng khoán kinh doanh	5	17.817.000.000	17.817.000.000
122	2. Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh	5	(14.055.550.000)	(11.423.510.000)
123	3. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn ngắn hạn		2.574.508.000	2.614.170.882
124	4. Dự phòng đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn ngắn hạn		(2.549.508.000)	(2.549.508.000)
125	5. Đầu tư ngắn hạn khác	7	-	-
126	6. Dự phòng tổn thất các khoản đầu tư ngắn hạn khác	7	-	-
130	***III. Các khoản phải thu ngắn hạn***		***899.585.086.720***	***515.120.884.159***
131	1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	6.1	361.413.039.073	205.329.310.787
132	2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	6.2	200.617.319.684	134.266.130.491
133	3. Phải thu nội bộ ngắn hạn		-	-
135	4. Phải thu ngắn hạn khác	8	447.958.338.384	278.161.212.963
136	5. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi		(110.403.610.421)	(102.635.770.082)
140	***IV. Hàng tồn kho***	***10***	***4.709.330.955.341***	***4.194.073.653.311***
141	1. Hàng tồn kho		4.709.330.955.341	4.194.073.653.311
150	***V. Tài sản sinh học ngắn hạn***		***-***	***-***
160	***VI. Tài sản ngắn hạn khác***		***410.114.865.737***	***18.410.003.902***
161	1. Chi phí chờ phân bổ ngắn hạn	11	18.184.352.063	17.478.165.706
162	2. Thuế GTGT được khấu trừ	20	920.782.208	931.838.196
165	3. Tài sản ngắn hạn khác		391.009.731.466	-

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

Đơn vị tính: VND

Mã số	*TÀI SẢN*	*Thuyết minh*	*Ngày 30 tháng 9 năm 2026*	*Ngày 31 tháng 12 năm 2025*
200	**B. TÀI SẢN DÀI HẠN**		**3.048.065.869.486**	**3.504.871.853.989**
210	***I. Các khoản phải thu dài hạn***		***212.936.269.542***	***212.936.269.542***
212	1. Trả trước cho người bán dài hạn	6.2	49.982.867.975	49.982.867.975
214	2. Phải thu nội bộ dài hạn		-	-
215	3. Phải thu dài hạn khác	8	162.953.401.567	162.953.401.567
220	***II. Tài sản cố định***	***13***	***190.687.510.007***	***212.034.606.950***
221	1. Tài sản cố định hữu hình		190.687.510.007	212.034.606.950
222	- Nguyên giá		240.968.348.605	308.325.006.874
223	- Giá trị hao mòn lũy kế		(50.280.838.598)	(96.290.399.924)
227	2. Tài sản cố định vô hình		-	-
228	- Nguyên giá		53.180.000	53.180.000
229	- Giá trị hao mòn lũy kế		(53.180.000)	(53.180.000)
230	***III. Tài sản sinh học dài hạn***		**-**	**-**
240	***IV. Bất động sản đầu tư***	***14***	***19.539.607.061***	***3.797.996.882***
241	- Nguyên giá		84.353.671.209	15.832.845.014
242	- Giá trị hao mòn lũy kế		(64.814.064.148)	(12.034.848.132)
250	***V. Tài sản dở dang dài hạn***	***16***	***1.686.769.273.129***	***2.141.862.676.270***
251	1. Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang dài hạn	16.1	1.531.104.342.550	2.128.103.132.480
252	2. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	16.2	155.664.930.579	13.759.543.790
260	***VI. Đầu tư tài chính dài hạn***	***17***	***923.332.209.857***	***915.629.345.213***
261	1. Đầu tư vào công ty con	17.1	963.101.400.000	955.671.600.000
262	2. Đầu tư vào công ty liên kết, liên doanh		-	-
263	3. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	17.2	58.243.068.750	58.243.068.750
264	4. Dự phòng tổn thất đầu tư vào đơn vị khác dài hạn	17	(115.201.146.893)	(115.474.211.537)
265	5. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn dài hạn		17.188.888.000	17.188.888.000
266	6. Dự phòng đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn dài hạn		-	-
270	***VII. Tài sản dài hạn khác***		***14.800.999.890***	***18.610.959.132***
271	1. Chi phí chờ phân bổ dài hạn	11	9.525.034.616	10.418.052.404
272	2. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại		5.275.965.274	8.192.906.728
280	**TỔNG CỘNG TÀI SẢN**		**9.166.357.363.098**	**8.366.949.143.278**

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

Đơn vị tính: VND

Mã số	*NGUỒN VỐN*	*Thuyết minh*	*Ngày 30 tháng 9 năm 2026*	*Ngày 31 tháng 12 năm 2025*
300	**C. NỢ PHẢI TRẢ**		**4.306.000.995.380**	**4.935.686.273.123**
310	***I. Nợ ngắn hạn***		***2.571.955.448.537***	***2.150.441.235.899***
311	1. Phải trả người bán ngắn hạn	18.1	181.831.066.962	71.642.187.981
312	2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	18.2	14.480.878.563	679.532.944.363
313	3. Phải trả cổ tức, lợi nhuận	19	1.802.000	1.802.000
314	4. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước ngắn hạn	20	516.216.886.404	117.500.199.915
315	5. Phải trả người lao động		10.133.053.048	9.368.369.907
316	6. Chi phí phải trả ngắn hạn	21	533.905.899.746	410.090.683.404
319	7. Doanh thu chờ phân bổ ngắn hạn	22	-	-
320	8. Phải trả ngắn hạn khác	23	684.246.598.972	142.976.257.689
321	9. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	24.1	562.535.174.056	650.236.159.854
322	10. Dự phòng phải trả ngắn hạn		-	-
323	11. Quỹ khen thưởng phúc lợi	25	68.604.088.786	69.092.630.786
330	***II. Nợ dài hạn***		***1.734.045.546.843***	***2.785.245.037.224***
332	1. Người mua trả tiền trước dài hạn	18.2	193.208.327.754	193.208.327.754
334	2. Chi phí phải trả dài hạn	21	3.452.162.560	3.452.162.560
338	3. Phải trả dài hạn khác	23	56.327.730.193	201.593.895.636
339	4. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	24.2	1.480.942.838.911	2.386.772.069.096
343	5. Dự phòng phải trả dài hạn		114.487.425	218.582.178

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

Đơn vị tính: VND

Mã số	*NGUỒN VỐN*	*Thuyết minh*	*Ngày 30 tháng 9 năm 2026*	*Ngày 31 tháng 12 năm 2025*
400	**D. VỐN CHỦ SỞ HỮU**	**26**	**4.860.356.367.718**	**3.431.262.870.155**
411	1. Vốn góp của chủ sở hữu		2.974.748.280.000	2.974.748.280.000
411a	*- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết*		*2.974.748.280.000*	*2.974.748.280.000*
412	2. Thặng dư vốn		29.654.860.000	29.654.860.000
415	3. Cổ phiếu mua lại của chính mình		-	-
418	4. Quỹ đầu tư phát triển		1.022.060.851	1.022.060.851
419	5. Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu		7.523.041.519	7.523.041.519
420	6. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối		1.847.408.125.348	418.314.627.785
420a	*- LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối kỳ trước*		*836.018.695.670*	*62.951.646.454*
420b	*- LNST chưa phân phối kỳ này*		*1.011.389.429.678*	*355.362.981.331*
440	**TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN**		**9.166.357.363.098**	**8.366.949.143.278**

Phê duyệt, ngày 14 tháng 10 năm 2026

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

Công ty Cổ phần SJ GROUP

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH - RIÊNG
Kỳ kế toán từ ngày 01 tháng 7 đến ngày 30 tháng 9 năm 2026

B02 - DN

Đơn vị tính: VND

STT	Diễn giải	Thuyết minh	Quý 3		Lũy kế từ đầu năm	
			Năm nay	Năm trước	Năm nay	Năm trước
1	Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	27.1	1.772.638.473.940	11.807.732.115	2.499.591.050.281	327.442.127.731
2	*Các khoản giảm trừ*		-	-	-	-
3	Doanh thu thuần bán hàng và cung cấp dịch vụ		1.772.638.473.940	11.807.732.115	2.499.591.050.281	327.442.127.731
4	Giá vốn hàng bán	28	487.752.945.604	6.656.800.942	647.481.886.865	80.951.384.118
5	Lợi nhuận gộp bán hàng và cung cấp dịch vụ		1.284.885.528.336	5.150.931.173	1.852.109.163.416	246.490.743.613
6	Lãi/lỗ của hoạt động bán, thanh lý bất động sản đầu tư		-	-	-	-
7	Doanh thu hoạt động tài chính	27.2	12.417.041	491.126.936	2.540.049.995	910.617.189
8	Chi phí tài chính	29	3.203.400.000	2.294.830.000	13.015.358.918	2.739.047.204
	Trong đó: Lãi vay phải trả		-	-	*711.383.562*	*64.560.883*
9	Chi phí bán hàng	30	8.387.507.245	-	17.952.732.657	1.200.491.059
10	Chi phí quản lý doanh nghiệp	30	8.941.039.662	-	33.009.064.818	25.047.221.407
11	Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh		1.264.365.998.470	3.347.228.109	1.790.672.057.018	218.414.601.132
12	Thu nhập khác	31	4.584.024	-	15.601.429	1.401.826
13	Chi phí khác	31	1.205.387	-	730.375.498	54.671.486
14	Lợi nhuận khác		3.378.637	-	(714.774.069)	(53.269.660)
15	Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế		1.264.369.377.107	3.347.228.109	1.789.957.282.949	218.361.331.472
16	Chi phí thuế thu nhập hiện hành	32	252.979.947.429	720.344.022	352.789.393.110	45.687.531.175
17	Chi phí thuế thu nhập hoãn lại	32	-	-	6.652.583.207	(265.084.445)
18	Lợi nhuận sau thuế		1.011.389.429.678	2.626.884.087	1.430.515.306.632	172.938.884.742

Phê duyệt, ngày 14 tháng 10 năm 2026

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

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

B03 - DN
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		1.940.921.559.154	513.046.589.515
2 . Tiền chi trả cho người cung cấp hàng hoá và dịch vụ	2		(500.967.416.268)	(58.728.431.837)
3 . Tiền chi trả cho người lao động	3		(46.756.225.990)	(26.351.237.527)
4 . Chi phí đi vay đã trả	4		(95.061.737.119)	(218.993.667.963)
5 . Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	5		(91.431.085.036)	(88.503.428.452)
6 . Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh	6		1.027.759.777.145	591.459.707.613
7 . Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh	7		(1.823.031.971.408)	(744.540.037.069)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	**20**		**411.432.900.478**	**(32.610.505.720)**
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		-	-
2 . Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán TSCĐ và các tài sản dài hạn	22		-	-
3 . Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác	23		-	-
4 . Tiền thu hồi cho vay, bán lại công cụ nợ của đơn vị khác	24		-	6.000.000.000
5 . Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	25		(15.558.800.000)	(18.327.000.000)
6 . Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	26		-	-
7 . Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27		140.358.848	912.504.096
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	**30**		**(15.418.441.152)**	**(11.414.495.904)**

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ - RIÊNG *(Tiếp theo)*

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

Đơn vị tính: VND

Chỉ tiêu	Mã số	Thuyết minh	Luỹ kế từ đầu năm đến cuối quý này	
			Năm nay	Năm trước
III. Lưu chuyển tiền từ hoạt động tài chính				
1 . Tiền thu từ phát hành cổ phiếu, nhận vốn góp của CSH	31		-	91.034.140.000
2 . Tiền trả lại vốn góp cho các chủ sở hữu, mua lại cổ phiếu đã phát hành	32		-	(227.585.350)
3 . Tiền thu từ đi vay và hợp tác kinh doanh	33		1.278.250.782.029	771.936.083.910
4 . Tiền trả nợ gốc vay và hợp tác kinh doanh	34		(1.706.805.700.576)	(781.531.920.584)
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**		**(428.554.918.547)**	**81.210.717.976**
Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ	**50**		**(32.540.459.221)**	**37.185.716.352**
Tiền và tương đương tiền đầu kỳ	**60**		**128.014.595.035**	**105.237.632.751**
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**	**95.474.135.814**	**142.423.349.103**

Phê duyệt, ngày 14 tháng 10 năm 2026

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

1. THÔNG TIN VỀ CÔNG TY

Công ty Cổ phần SJ GROUP ("Công ty") là một công ty cổ phần được thành lập theo Luật Doanh nghiệp của Việt Nam theo Giấy Chứng nhận Đăng ký Doanh nghiệp số 0103002731 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hà Nội cấp vào ngày 8 tháng 8 năm 2003. Công ty sau đó cũng nhận được các Giấy Chứng nhận Đăng ký Doanh nghiệp sửa đổi với lần gần nhất là lần thứ 16 số 0101399461 được cấp ngày 14 tháng 5 năm 2026.

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

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

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

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

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

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

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

THÔNG TIN VỀ CÔNG TY (Tiếp theo)

Cơ cấu tổ chức

Tại ngày 30 tháng 9 năm 2026, Công ty có 5 chi nhánh hạch toán phụ thuộc (tại ngày 31 tháng 12 năm 2025: 5 chi nhánh hạch toán phụ thuộc). Chi tiết như sau:

Tên	*Địa chỉ*
Chi nhánh An Khánh - Công ty Cổ phần SJ Group	Khu đô thị mới Nam An Khánh, xã An Khánh, thành phố Hà Nội
Chi nhánh Quảng Ninh - Công ty Cổ phần SJ Group	Tổ 1, khu 2, phường Hạ Long, tỉnh Quảng Ninh
Chi nhánh Đà Nẵng - Công ty Cổ phần SJ Group	Tầng 12, Tòa nhà Ngân hàng Phát triển Việt Nam khu vực Quảng Nam - Đà Nẵng, 74 Quang Trung, phường Hải Châu, thành phố Đà Nẵng
Sàn giao dịch BĐS SJ GROUP - Công ty Cổ phần SJ Group	Tòa nhà Sudico, đường Mễ Trì, phường Từ Liêm, thành phố Hà Nội
Ban quản lý dự án Văn La thuộc Công ty Cổ phần SJ Group	Lô TT2-13, dự án khu nhà ở Văn La, Phường Kiến Hưng, Thành phố Hà Nội

Tại Ngày 30 tháng 9 năm 2026, Công ty có 7 công ty con (tại ngày 31 tháng 12 năm 2025: 7 công ty con) với thông tin chi tiết như sau :

STT	*Tên công ty*	*Tỷ lệ biểu quyết*	*Tỷ lệ lợi ích*	*Trụ sở chính*	*Hoạt động chính*
1	Công ty TNHH Một thành viên SJ Tiến Xuân	100%	100%	Khu đất Dịch Vụ 1-2, ngõ 323, đường Trần Hưng Đạo, phường Hòa Bình, tỉnh Phú Thọ, Việt Nam	Kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, chủ sử dụng hoặc đi thuê; cung cấp dịch vụ hoạt động thể thao, vui chơi và giải trí của các cơ sở thể thao, các công viên vui chơi và các công viên theo chủ đề.
2	Công ty TNHH Sudico Thăng Long	99,97%	99,97%	Khu Đô thị mới Nam An Khánh, xã An Khánh, thành phố Hà Nội, Việt Nam	Tư vấn quản lý; tư vấn đầu tư; kinh doanh bất động sản; tư vấn, quảng cáo và quản lý bất động sản và các hoạt động khác.
3	Công ty Cổ phần SJ Dịch vụ	80%	80%	Tầng M3, tòa nhà CT1, khu đô thị Mỹ Đình, phường Từ Liêm, thành phố Hà Nội, Việt Nam	Kinh doanh các dịch vụ bất động sản; Kinh doanh khai thác các dịch vụ về nhà ở, khu đô thị và khu công nghiệp.
4	Công ty Cổ phần Sudico Miền Trung (*)	100%	100%	Tầng 2, tòa nhà 12 Hồ Xuân Hương, phường Mỹ An, thành phố Đà Nẵng, Việt Nam	Tư vấn đầu tư, lập, thẩm định và thực hiện các dự án đầu tư xây dựng; kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, chủ sử dụng hoặc đi thuê.

THÔNG TIN VỀ CÔNG TY (Tiếp theo)

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

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

2. CƠ SỞ TRÌNH BÀY

2.1 Mục đích lập Báo cáo tài chính riêng Quý 3 năm 2026

Công ty có các công ty con như được trình bày tại Thuyết minh số 1 và Thuyết minh số 16. Công ty đã lập báo cáo tài chính riêng Quý 3 năm 2026 này nhằm đáp ứng các yêu cầu về công bố thông tin, cụ thể là theo quy định tại Thông tư số 96/2020/TT-BTC - Hướng dẫn công bố thông tin trên thị trường chứng khoán. Theo quy định tại Thông tư này, Công ty cũng đã lập Báo cáo tài chính hợp nhất Quý 3 năm 2026 của Công ty và các công ty con ngày 30 tháng 9 năm 2026.

Người sử dụng Báo cáo tài chính riêng Quý 3 năm 2026 nên đọc báo cáo này cùng với Báo cáo tài chính hợp nhất Quý 3 năm 2026 của Công ty và các công ty con nêu trên để có được các thông tin đầy đủ về tình hình tài chính hợp nhất, kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất Quý 3 năm 2026 của Công ty và các công ty con.

2.2 Cơ sở lập Báo cáo tài chính riêng Quý 3 năm 2026

Báo cáo tài chính riêng Quý 3 năm 2026 của Công ty được lập trên cơ sở tổng hợp báo cáo tài chính Quý 3 năm 2026 của văn phòng Công ty và các đơn vị trực thuộc. Báo cáo tài chính Quý 3 năm 2026 của các đơn vị trực thuộc được lập cùng kỳ với Báo cáo tài chính Quý 3 năm 2026 của văn phòng Công ty và sử dụng các chính sách kế toán một cách thống nhất.

Các chỉ tiêu của Báo cáo tài chính riêng Quý 3 năm 2026 được tổng hợp bằng cách hợp cộng các chỉ tiêu tương ứng của tất cả Báo cáo tài chính Quý 3 năm 2026 của Văn phòng Công ty và các đơn vị trực thuộc.

Các giao dịch đầu tư vốn, cung cấp hàng hóa, dịch vụ, sản phẩm, thu hộ, chi hộ, ... giữa văn phòng Công ty với các đơn vị trực thuộc hoặc giữa các đơn vị trực thuộc với nhau được gán trừ vào chỉ tiêu tương ứng trên Báo cáo tài chính riêng Quý 3 năm 2026.

2. CƠ SỞ TRÌNH BÀY *(Tiếp theo)*

2.3 Chuẩn mực và Chế độ kế toán áp dụng

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

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

Theo đó, Báo cáo tài chính riêng Quý 3 năm 2026 được trình bày kèm theo và việc sử dụng báo cáo này không dành cho các đối tượng không được cung cấp các thông tin về các thủ tục và nguyên tắc và thông lệ kế toán tại Việt Nam và hơn nữa không được chủ định trình bày tình hình tài chính riêng Quý 3 năm 2026, kết quả hoạt động kinh doanh riêng Quý 3 năm 2026 và lưu chuyển tiền tệ riêng Quý 3 năm 2026 theo các nguyên tắc và thông lệ kế toán được chấp nhận rộng rãi ở các nước và lãnh thổ khác ngoài Việt Nam.

2.4 Hình thức sổ kế toán áp dụng

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

2.5 Kỳ kế toán

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

Báo cáo tài chính riêng Quý 3 này được lập cho kỳ kế toán từ ngày 01 tháng 7 đến ngày 30 tháng 9 năm 2026

2.6 Đơn vị tiền tệ trong kế toán

Báo cáo tài chính riêng Quý 3 năm 2026 được lập bằng đơn vị tiền tệ trong kế toán của Công ty là VND.

3. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU

3.1 Thay đổi trong các chính sách kế toán và thuyết minh

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

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

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

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

3.2 Tiền và các khoản tương đương tiền

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

3.3 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, 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 tại ngày kết thúc kỳ kế toán và trừ chi phí ước tính để hoàn thành và chi phí bán hàng ước tính.

Giá vốn của bất động sản đã bán được ghi nhận trên báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng Quý 3 năm 2026 theo phương pháp tính theo giá đích danh.

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, hư hỏng, kém phẩm chất, lỗi thời 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 dựa trên bằng chứng hợp lý về sự suy giảm giá trị tại ngày kết thúc kỳ kế toán Quý 3 năm 2026.

Số tăng hoặc giảm khoản dự phòng giảm giá hàng tồn kho được hạch toán vào giá vốn hàng bán trên báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng Quý 3 năm 2026. Khi hàng tồn kho bị hủy bỏ do hết hạn sử dụng, mất phẩm chất, hư hỏng, không còn giá trị sử dụng, các khoản chênh lệch phát sinh giữa số dự phòng giảm giá hàng tồn kho đã trích lập và giá gốc hàng tồn kho được hạch toán vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng Quý 3 năm 2026.

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

3.4 Các khoản phải thu

Các khoản phải thu được trình bày trên Báo cáo tài chính riêng Quý 3 năm 2026 theo giá trị ghi sổ các khoản phải thu từ khách hàng và phải thu khác sau khi cấn trừ các khoản dự phòng được lập cho các khoản phải thu khó đòi.

Dự phòng nợ phải thu khó đòi thể hiện phần giá trị của các khoản phải thu mà Công ty dự kiến không có khả năng thu hồi tại ngày kết thúc kỳ kế toán Quý 3 năm 2026. Tăng hoặc giảm số dư tài khoản dự phòng được hạch toán vào chi phí quản lý doanh nghiệp trong báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng Quý 3 năm 2026. Khi các khoản nợ phải thu khó đòi được xác định là không thể thu hồi được và kế toán thực hiện xóa nợ, các khoản chênh lệch phát sinh giữa số dự phòng nợ phải thu khó đòi và giá gốc nợ phải thu được hạch toán vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng Quý 3 năm 2026.

3.5 Tài sản cố định hữu hình

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

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

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

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

3.6 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 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 riêng theo phương pháp đường thẳng trong suốt thời hạn của hợp đồng thuê.

Trong trường hợp Công ty 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 riêng. 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 riêng 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 3.18 – 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 riêng theo phương pháp đường thẳng trong suốt thời gian cho thuê.

3.7 Khấu hao

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

Nhà cửa, vật kiến trúc	6 - 50 năm
Máy móc, thiết bị	3 - 5 năm
Phương tiện vận tải	6 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)*

3.8 Bất động sản đầu tư

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

Các khoản chi phí liên quan đến bất động sản đầu tư phát sinh sau ghi nhận ban đầu được hạch toán vào giá trị còn lại của bất động sản đầu tư khi Công ty 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 riêng Quý 3 năm 2026 sau khi đã bán hoặc sau khi bất động sản đầu tư đã không còn được sử dụng và xét thấy không thu được lợi ích kinh tế trong tương lai từ việc thanh lý bất động sản đầu tư đó. Chênh lệch giữa tiền thu thuần từ việc bán tài sản với giá trị còn lại của bất động sản đầu tư được ghi nhận vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng Quý 3 năm 2026 trong kỳ thanh lý.

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

3.9 Chi phí xây dựng cơ bản dở dang

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

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

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

3.10 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.

Chi phí đi vay được hạch toán như chi phí phát sinh trong kỳ ngoại trừ các khoản được vốn hóa theo nội dung của đoạn tiếp theo.

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

3.11 Chi phí chờ phân bổ

Chi phí chờ phân bổ được phân bổ trong khoảng thời gian trả trước hoặc thời gian các lợi ích kinh tế tương ứng được tạo ra từ các chi phí này.

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

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

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

3.12 Các khoản đầu tư

Đầu tư vào công ty con

Khoản đầu tư vào công ty con mà trong đó Công ty nắm quyền kiểm soát được trình bày theo phương pháp giá gốc.

Các khoản phân phối mà Công ty nhận được từ số lợi nhuận lũy kế của công ty con sau ngày Công ty nắm quyền kiểm soát được ghi nhận vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng Quý 3 năm 2026 của Công ty. Các khoản phân phối khác được xem như phần thu hồi của các khoản đầu tư và được trừ vào giá trị đầu tư.

Đầu tư vào các công ty liên kết

Các khoản đầu tư vào các công ty liên kết mà trong đó Công ty có ảnh hưởng đáng kể được trình bày theo phương pháp giá gốc.

Các khoản phân phối từ lợi nhuận thuần lũy kế của các công ty liên kết sau ngày Công ty có ảnh hưởng đáng kể được ghi nhận vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng Quý 3 năm 2026 của Công ty. Các khoản phân phối khác được xem như phần thu hồi các khoản đầu tư và được trừ vào giá trị 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 Quý 3 năm 2026. Tăng hoặc giảm số dư dự phòng được hạch toán vào chi phí tài chính trong báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng Quý 3 năm 2026.

3.13 Các khoản phải trả và các khoản chi phí phải trả

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

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

3.14 Trợ cấp thôi việc phải trả

Trợ cấp thôi việc cho nhân viên được trích trước vào cuối mỗi kỳ báo cáo cho người lao động đã làm việc thường xuyên từ đủ 12 tháng trở lên tại Công ty. Mức trích lập được tính bằng một nửa tháng lương cho mỗi năm làm việc đủ điều kiện hưởng trợ cấp thôi việc theo Luật lao động và các văn bản hướng dẫn có liên quan. Mức lương bình quân tháng dùng để tính trợ cấp thôi việc sẽ được điều chỉnh vào cuối mỗi kỳ báo cáo theo mức lương bình quân của sáu tháng gần nhất tính đến thời điểm lập báo cáo. Tăng hoặc giảm trong khoản trích trước này ngoại trừ phần thanh toán thực tế cho người lao động sẽ được ghi nhận vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng giữa niên độ.

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

3.15 Các khoản dự phòng

Dự phòng chung

Công ty 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 có thể đưa ra được một ước tính đáng tin cậy về giá trị của nghĩa vụ nợ đó.

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

Khi Công ty 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 riêng Quý 3 năm 2026 sau khi đã trừ đi các khoản bồi hoàn.

Nếu ảnh hưởng về giá trị thời gian của tiền là trọng yếu thì giá trị của một khoản dự phòng cần được chiết khấu về giá trị hiện tại sử dụng tỷ lệ chiết khấu là tỷ lệ trước thuế và phản 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.

3.16 Vốn góp của chủ sở hữu

Cổ phiếu phổ thông

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

Thặng dư vốn cổ phần

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

3.17 Phân chia lợi nhuận

Lợi nhuận thuần sau thuế thu nhập doanh nghiệp có thể được chia cho các cổ đông sau khi được đại hội đồng cổ đông phê duyệt và sau khi đã trích lập các quỹ dự phòng theo Điều lệ của Công ty và các quy định của pháp luật Việt Nam.

Công ty trích lập các quỹ dự phòng sau từ lợi nhuận thuần sau thuế thu nhập doanh nghiệp của Công ty 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.

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 riêng Quý 3 năm 2026.

3.18 Ghi nhận doanh thu

Doanh thu được ghi nhận khi Công ty 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 riêng Quý 3 năm 2026 đến khi tất cả các điều kiện nêu trên được đáp ứng.

Doanh thu cho thuê.

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

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

Doanh thu cung cấp dịch vụ

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

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

Doanh thu từ tiền lãi

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

Cổ tức

Cổ tức 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.

Các khoản giảm trừ doanh thu

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

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

3.19 Giá vốn bất động sản được chuyển nhượng

Giá vốn bất động sản được chuyển nhượng 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..).

3.20 Chi phí bán hàng

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

3.21 Chi phí quản lý doanh nghiệp

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

3.22 Thuế

Thuế thu nhập hiện hành

Tài sản thuế thu nhập và thuế thu nhập phải nộp cho kỳ hiện hành và các kỳ trước được xác định bằng số tiền dự kiến được thu hồi từ hoặc phải nộp cho cơ quan thuế, dựa trên các mức thuế suất và các luật thuế có hiệu lực đến ngày kết thúc kỳ kế toán Quý 3 năm 2026.

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

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

Công ty chỉ được bù trừ các tài sản thuế thu nhập hiện hành và thuế thu nhập hiện hành phải nộp khi Công ty 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 dự định thanh toán thuế thu nhập hiện hành phải nộp 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 2026 giữa cơ sở tính thuế thu nhập của các tài sản và nợ phải trả và giá trị ghi sổ của các khoản mục này trong báo cáo tài chính riêng Quý 3 năm 2026.

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

- Thuế thu nhập hoãn lại phải trả phát sinh từ ghi nhận ban đầu của một tài sản hay nợ phải trả từ một giao dịch mà giao dịch này không có ảnh hưởng đến lợi nhuận kế toán và lợi nhuận tính thuế thu nhập (hoặc lỗ tính thuế) tại thời điểm phát sinh giao dịch; và
- 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 có khả năng kiểm soát thời gian hoàn nhập khoản chênh lệch tạm thời và chắc chắn khoản chênh lệch tạm thời sẽ không được hoàn nhập trong tương lai có thể dự đoán.

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

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

Giá trị ghi sổ của tài sản thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại phải được xem xét lại vào ngày kết thúc kỳ kế toán Quý 3 năm 2026 và phải giảm giá trị ghi sổ của tài sản thuế thu nhập hoãn lại đến mức bảo đảm chắc chắn có đủ lợi nhuận tính thuế cho phép lợi ích của một phần hoặc toàn bộ tài sản thuế thu nhập hoãn lại được sử dụng. Các tài sản thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại chưa được ghi nhận trước đây được xem xét lại vào ngày kết thúc kỳ kế toán Quý 3 năm 2026 và được ghi nhận khi chắc chắn có đủ lợi nhuận tính thuế trong tương lai để có thể sử dụng các tài sản thuế thu nhập hoãn lại chưa ghi nhận này.

Tài sản thuế thu nhập hoãn lại và thuế thu nhập hoãn lại phải trả được xác định theo thuế suất dự tính sẽ áp dụng cho kỳ tài chính khi tài sản được thu hồi hay nợ phải trả được thanh toán, dựa trên các mức thuế suất và luật thuế có hiệu lực vào ngày kết thúc kỳ kế toán Quý 3 năm 2026.

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

Công ty chỉ được bù trừ các tài sản thuế thu nhập hoãn lại và thuế thu nhập hoãn lại phải trả khi Công ty 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

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

- Công ty dự định thanh toán thuế thu nhập hiện hành phải trả 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.

3.23 Thông tin theo bộ phận

Một bộ phận là một cấu phần có thể xác định riêng biệt của Công ty 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, trong khi các khoản kinh doanh khác chiếm tỷ trọng nhỏ trong tổng doanh thu của Công ty. Do vậy, Ban Tổng Giám đốc giả định rằng Công ty 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.

3.24 Các bên liên quan

Các bên được coi là bên liên quan của Công ty 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 bên kia cùng chịu sự kiểm soát chung hoặc ảnh hưởng đáng kể chung. Các bên liên quan nêu trên có thể là các công ty hoặc các cá nhân, bao gồm cả các thành viên mật thiết trong gia đình của họ.

3.25 Ước tính kế toán trọng yếu

Việc lập Báo cáo tài chính riêng Quý 3 năm 2026 tuân thủ theo các Chuẩn mực Kế toán Việt Nam, Chế độ Kế toán Doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính riêng Quý 3 năm 2026 yêu cầu Ban Tổng Giám đốc phải có những ước tính và giả định ảnh hưởng đến số liệu về tài sản, nợ phải trả và việc trình bày các khoản nợ và tài sản tiềm tàng tại ngày kết thúc năm tài chính cũng như các số liệu về doanh thu và chi phí trong suốt kỳ kế toán.

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

4. TIỀN VÀ CÁC KHOẢN TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN

Đơn vị tính: VND

	30/9/2026	31/12/2025
Tiền mặt	653.033.841	3.187.225.207
Tiền gửi không kỳ hạn	94.811.499.936	114.773.931.020
Các khoản tương đương tiền (*)	9.602.037	10.053.438.808
TỔNG CỘNG	**95.474.135.814**	**128.014.595.035**

(*) Đây là khoản tiền gửi với kỳ hạn 1 tháng.

5. ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH NGẮN HẠN

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

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

6.1 Phải thu ngắn hạn của khách hàng

	30/9/2026	31/12/2025
Phải thu từ các bên khác	359.138.610.310	198.999.554.445
Công ty Cổ phần SDP	*32.683.500.972*	*32.683.500.972*
Công ty Cổ phần Tập đoàn Đất Quảng	*12.689.317.360*	*12.689.317.360*
Công ty TNHH Xây dựng và Phát triển Dự án Việt Nam	*20.498.750.000*	*20.498.750.000*
Công ty TNHH Sản xuất Kinh doanh Xuất nhập khẩu Bình Minh	*18.951.528.945*	*18.951.528.945*
Công ty Cổ phần Đầu tư Kinh doanh và Phát triển Hạ tầng Khu Công nghiệp Phúc Hà	*15.419.772.082*	*15.419.772.082*
Công ty cổ phần đầu tư Sài Gòn - Hà Nội	*85.962.050.350*	*29.710.674.235*
Phải thu các khách hàng khác	*172.933.690.601*	*69.046.010.851*
Phải thu từ các bên liên quan *(Thuyết minh số 31)*	2.274.428.763	6.329.756.342
TỔNG CỘNG	**361.413.039.073**	**205.329.310.787**
Trong đó:		
Dự án Khu đô thị mới Nam An Khánh	*327.776.677.265*	*175.177.778.104*
Dự án Khu đô thị Mỹ Đình - Mễ Trì	*19.907.314.945*	*19.907.314.945*
Các dự án và phải thu thương mại khác	*13.729.046.863*	*10.244.217.738*

6.2 Trả trước cho người bán ngắn hạn

	30/9/2026	31/12/2025
Ngắn hạn		
Trả trước cho người bán	197.512.680.701	130.719.709.308
Công ty CP xây dựng số 1	*25.920.540.000*	*39.457.287.372*
TCT cổ phần xây dựng công trình Viettel	*31.595.173.132*	*35.469.300.797*
Công ty CP Tập đoàn GDC	*16.901.780.635*	*15.938.394.058*
Các khoản trả trước khác	*123.095.186.934*	*39.854.727.081*
Trả trước cho các bên liên quan	3.104.638.983	3.546.421.183
(Thuyết minh số 31)		
TỔNG CỘNG	**200.617.319.684**	**134.266.130.491**
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**

7. ĐẦU TƯ NẮM GIỮ ĐẾN NGÀY ĐÁO HẠN

Ngắn hạn	30/9/2026	31/12/2025
Phải thu về cho vay với các bên liên quan	2.574.508.000	2.614.170.882
Dự phòng phải thu về cho vay ngắn hạn	(2.549.508.000)	(2.549.508.000)
TỔNG CỘNG	**25.000.000**	**64.662.882**
Dài hạn		
Phải thu về cho vay với các bên liên quan	17.188.888.000	17.188.888.000
TỔNG CỘNG	**17.188.888.000**	**17.188.888.000**

8. PHẢI THU KHÁC

Ngắn hạn	30/9/2026	31/12/2025
Hỗ trợ tài chính (*)	234.505.986.831	106.186.681.281
Phải thu khác	213.452.351.553	171.974.531.682
TỔNG CỘNG	**447.958.338.384**	**278.161.212.963**
Dài hạn		
Đặt cọc theo hợp đồng chuyển nhượng phần vốn góp (**)	95.882.801.567	95.882.801.567
Phải thu về chuyển nhượng cổ phần tại Công ty CP Xi măng Hạ Long	67.070.600.000	67.070.600.000
TỔNG CỘNG	**162.953.401.567**	**162.953.401.567**

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

(**) Đây là khoản đặt cọc cho một cá nhân theo Hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng phần vốn góp số 01/HĐĐC/SUDICO-LQA ngày 16 tháng 5 năm 2023 và phụ lục điều chỉnh hợp đồng ngày 15 tháng 12 năm 2025 nhằm mục đích mua vốn góp của một đối tác doanh nghiệp hoạt động trong lĩnh vực bất động sản. Các bên thỏa thuận việc chuyển nhượng sẽ được thực hiện không muộn hơn ngày 31 tháng 12 năm 2027.

9. NỢ PHẢI THU QUÁ HẠN

	30/9/2026		31/12/2025	
	Giá gốc	*Giá trị có thể thu hồi*	*Giá gốc*	*Giá trị có thể thu hồi*
Công ty CP SDP	32.683.500.972	19.610.100.583	32.683.500.972	22.866.585.000
Công ty TNHH XD và phát triển dự án Việt Nam	20.498.750.000	-	20.498.750.000	-
Công ty TNHH SX kinh doanh XNK Bình Minh	18.951.528.945	10.423.340.920	18.951.528.945	13.290.519.751
Công ty CP đầu tư KD và phát triển hạ tầng KCN Phúc Hà	15.419.772.082	-	15.419.772.082	-
Công ty CP tập đoàn Đất Quảng	12.689.317.360	4.594.658.680	12.689.317.360	4.594.658.680
Các đối tượng khác	47.667.403.743	329.054.498	49.177.205.968	3.483.033.814
TỔNG CỘNG	**147.910.273.102**	**34.957.154.681**	**149.420.075.327**	**44.234.797.245**

10. HÀNG TỒN KHO

	30/9/2026		31/12/2025	
	Giá gốc	*Dự phòng*	*Giá gốc*	*Dự phòng*
Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang				
Dự án Khu đô thị mới Nam An Khánh	3.999.804.675.931	-	4.194.073.653.311	-
Dự án The Vista Văn La	708.439.430.319	-	-	-
Dự án khác	1.086.849.091			
TỔNG CỘNG	**4.709.330.955.341**	**-**	**4.194.073.653.311**	**-**

11. CHI PHÍ CHỜ PHÂN BỔ

	30/9/2026	31/12/2025
Ngắn hạn		
Chi phí hạ tầng lô đất TH1 và TH2 dự án Mỹ Đình - Mễ Trì (*)	16.469.107.524	16.469.107.524
Chi phí khác	1.715.244.539	1.009.058.182
TỔNG CỘNG	**18.184.352.063**	**17.478.165.706**
Dài hạn		
Hỗ trợ tài chính theo hợp đồng hợp tác kinh doanh dịch vụ giáo dục (**)	8.930.936.061	9.238.899.375
Chi phí khác	594.098.555	1.179.153.029
TỔNG CỘNG	**9.525.034.616**	**10.418.052.404**

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

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

12. TÀI SẢN NGẮN HẠN KHÁC

	30/9/2026	31/12/2025
Các khoản tiền và tương đương tiền doanh nghiệp đang nắm giữ nhưng bị hạn chế sử dụng kỹ quỹ dự án The Vista Văn La (i)	391.009.731.466	-
TỔNG CỘNG	**391.009.731.466**	**-**

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

13. TÀI SẢN CỐ ĐỊNH HỮU HÌNH

	Nhà cửa vật kiến trúc	Máy móc, thiết bị	Phương tiện vận tải	Thiết bị văn phòng	Tài sản cố định khác	Tổng cộng
Nguyên giá						
Ngày 31 tháng 12 năm 2025	295.109.036.419	982.516.578	6.952.341.114	3.670.527.453	1.610.585.310	308.325.006.874
- Tăng trong kỳ	-	-	396.800.000	500.017.926	267.350.000	1.164.167.926
- Giảm trong kỳ	68.520.826.195	-	-	-	-	68.520.826.195
Ngày 30 tháng 9 năm 2026	226.588.210.224	982.516.578	7.349.141.114	4.170.545.379	1.877.935.310	240.968.348.605
Trong đó:						
Đã khấu hao hết	4.127.682.468	982.516.578	6.952.341.114	2.347.325.106	945.695.748	15.355.561.014
Giá trị khấu hao lũy kế:						
Ngày 31 tháng 12 năm 2025	84.726.690.119	982.516.578	6.952.341.114	2.643.253.830	985.598.283	96.290.399.924
- Khấu hao trong kỳ	4.999.307.244	-	49.600.008	381.358.232	179.195.603	5.609.461.087
- Giảm trong kỳ	51.619.022.413	-	-	-	-	51.619.022.413
Ngày 30 tháng 9 năm 2026	38.106.974.950	982.516.578	7.001.941.122	3.024.612.062	1.164.793.886	50.280.838.598
Giá trị còn lại						
Ngày 31 tháng 12 năm 2025	210.382.346.300	-	-	1.027.273.623	624.987.027	212.034.606.950
Ngày 30 tháng 9 năm 2026	188.481.235.274	-	347.199.992	1.145.933.317	713.141.424	190.687.510.007

14. BẤT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ

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

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

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

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

15. CHI PHÍ ĐI VAY ĐƯỢC VỐN HÓA

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

16. TÀI SẢN DỞ DANG DÀI HẠN

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

	Giá gốc (đồng thời là giá trị có thể thu hồi)	
	30/9/2026	**31/12/2025**
Dự án Khu đô thị mới Hòa Hải – Đà Nẵng	1.244.581.476.632	1.244.053.310.196
Dự án The Vista Văn La	-	597.640.404.610
Dự án Khu đô thị Mỹ Đình – Mễ Trì	174.514.961.000	174.514.961.000
Dự án Khu đô thị mới Nam An Khánh mở rộng	112.007.904.918	111.894.456.674
TỔNG CỘNG	**1.531.104.342.550**	**2.128.103.132.480**

Số dư tại ngày 30 tháng 9 năm 2026 trình bày chi phí của các dự án đang trong quá trình đền bù, giải phóng mặt bằng và hoàn thiện các thủ tục pháp lý với các Cơ quan quản lý Nhà nước. Công ty đánh giá chưa thể hoàn thành các dự án này trong một chu kỳ kinh doanh và do đó, trình bày các dự án này là tài sản dở dang dài hạn.

16.2 Chi phí xây dựng cơ bản dở dang

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

17. ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH DÀI HẠN

	30/9/2026			31/12/2025		
	Giá gốc	*Dự phòng*	*Giá trị ghi sổ*	*Giá gốc*	*Dự phòng*	*Giá trị ghi sổ*
Đầu tư vào Công ty con *(Thuyết minh 17.1)*	**963.101.400.000**	**(98.889.346.168)**	**864.212.053.832**	**955.671.600.000**	**(99.162.410.812)**	**856.509.189.188**
Công ty TNHH Sudico Thăng Long	499.833.400.000	(56.117.952.509)	443.715.447.491	499.833.400.000	(56.117.952.509)	443.715.447.491
Công ty TNHH MTV SJ Tiến Xuân	350.000.000.000	(15.926.681.450)	334.073.318.550	350.000.000.000	(16.199.746.094)	333.800.253.906
Công ty CP Sudico Hòa Bình	70.912.300.000	-	70.912.300.000	70.912.300.000	-	70.912.300.000
Công ty CP Vật liệu xây dựng và đầu tư phát triển Sudico	15.300.000.000	(15.300.000.000)	-	15.300.000.000	(15.300.000.000)	-
Công ty CP SJ Dịch vụ	15.079.800.000	-	15.079.800.000	7.650.000.000	-	7.650.000.000
Công ty CP Sudico Miền Trung	7.076.000.000	(7.076.000.000)	-	7.076.000.000	(7.076.000.000)	-
Công ty CP Tư vấn Sudico	4.899.900.000	(4.468.712.209)	431.187.791	4.899.900.000	(4.468.712.209)	431.187.791
Đầu tư vào Công ty liên kết	-	-	-	-	-	-
Đầu tư vào đơn vị khác *(Thuyết minh 17.2)*	**58.243.068.750**	**(16.311.800.725)**	**41.931.268.025**	**58.243.068.750**	**(16.311.800.725)**	**41.931.268.025**
TỔNG CỘNG	**1.021.344.468.750**	**(115.201.146.893)**	**906.143.321.857**	**1.013.914.668.750**	**(115.474.211.537)**	**898.440.457.213**

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

17.1 Đầu tư vào các công ty con

	Ngày 30 tháng 9 năm 2026		*Ngày 31 tháng 12 năm 2025*	
	Tỷ lệ vốn nắm giữ (%)	*Tỷ lệ quyền biểu quyết (%)*	*Tỷ lệ vốn nắm giữ (%)*	*Tỷ lệ quyền biểu quyết (%)*
Công ty TNHH Sudico Thăng Long	99,97%	99,97%	99,97%	99,97%
Công ty TNHH Một Thành viên SJ Tiến Xuân	100%	100%	100%	100%
Công ty Cổ phần Sudico Hòa Bình	98,4%	98,4%	96,4%	96,4%
Công ty Cổ phần Vật liệu Xây dựng và Đầu tư Phát triển Sudico (*)	51%	71%	51%	71%
Công ty Cổ phần SJ Dịch vụ (**)	80%	80%	51%	51%
Công ty Cổ phần Sudico Miền Trung (***)	100%	100%	100%	100%
Công ty Cổ phần Tư vấn Sudico	57,84%	57,84%	57,84%	57,84%

(*) Tại ngày 30 tháng 9 năm 2026, Công ty nắm giữ 51% vốn chủ sở hữu. Bên cạnh đó, Công ty có quyền biểu quyết thông qua Công ty TNHH Sudico Thăng Long và Công ty TNHH Một Thành viên SJ Tiến Xuân, các công ty con của Công ty, lần lượt là 10% và 10%.

(**) Trong tháng 01 năm 2026 Công ty đã mua thêm 435.000 cổ phần tại Công ty CP SJ Dịch vụ tương ứng số lượng cổ phần năm giữ hiện tại là 1.200.000 cổ phần chiếm 80%.

(***) Theo Quyết định số 131/QĐ-CT-HĐQT của Hội đồng Quản trị Công ty ngày 20 tháng 11 năm 2012, Công ty Cổ phần Sudico Miền Trung đã chấm dứt hoạt động từ ngày 30 tháng 9 năm 2012. Hiện tại, công ty con này đang trong quá trình hoàn tất thủ tục giải thể doanh nghiệp.

17.2 Đầu tư dài hạn khác

	30/9/2026			31/12/2025		
	Giá gốc	*Dự phòng*	*Giá trị ghi sổ*	*Giá gốc*	*Dự phòng*	*Giá trị ghi sổ*
Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Vân Phong	23.493.000.000	(8.650.063.844)	14.842.936.156	23.493.000.000	(8.650.063.844)	14.842.936.156
Công ty Cổ phần Đầu tư Vinare	10.000.000.000	(259.755.687)	9.740.244.313	10.000.000.000	(259.755.687)	9.740.244.313
Tổng công ty Cổ phần Bảo hiểm Toàn Cầu	11.550.068.750	-	11.550.068.750	11.550.068.750	-	11.550.068.750
Công ty Cổ phần ĐTPT nhà và đô thị HUDSE	7.200.000.000	(1.401.981.194)	5.798.018.806	7.200.000.000	(1.401.981.194)	5.798.018.806
Công ty CP gạch nhẹ Phúc Sơn	6.000.000.000	(6.000.000.000)	-	6.000.000.000	(6.000.000.000)	-
TỔNG CỘNG	**58.243.068.750**	**(16.311.800.725)**	**41.931.268.025**	**58.243.068.750**	**(16.311.800.725)**	**41.931.268.025**

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

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

18.1 Phải trả người bán

	Giá gốc (đồng thời là số có khả năng trả nợ)	
	30/9/2026	**31/12/2025**
Phải trả cho người bán	175.847.424.923	66.864.593.623
Công ty TNHH XD và phát triển hạ tầng Ánh Dương	*5.398.445.000*	*2.983.619.330*
Công ty Cổ phần SDP	*10.671.917.606*	*10.671.917.606*
Phải trả đối tượng khác	*159.777.062.317*	*53.209.056.687*
Phải trả cho các bên liên quan	5.983.642.039	4.777.594.358
(Thuyết minh số 31)		
TỔNG CỘNG	**181.831.066.962**	**71.642.187.981**

18.2 Người mua trả tiền trước

	30/9/2026	**31/12/2025**
Ngắn hạn		
Dự án Khu đô thị mới Nam An Khánh	13.409.534.675	678.653.939.313
Các dự án khác	1.071.343.888	879.005.050
TỔNG CỘNG	**14.480.878.563**	**679.532.944.363**

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

19. PHẢI TRẢ CỔ TỨC, LỢI NHUẬN

Cổ tức phải trả cho cổ đông	1.802.000	1.802.000
TỔNG CỘNG	**1.802.000**	**1.802.000**

20. THUẾ VÀ CÁC KHOẢN PHẢI THU/NỘP NHÀ NƯỚC NGẮN HẠN

	30/9/2026	31/12/2025
Phải thu		
Thuế GTGT	920.782.208	931.838.196
TỔNG CỘNG	**920.782.208**	**931.838.196**

Phải trả	**30/9/2026**	**31/12/2025**
Thuế GTGT	159.911.480.426	28.186.878.718
Thuế thu nhập doanh nghiệp	353.810.026.774	87.919.509.983
Thuế thu nhập cá nhân	2.381.536.991	1.279.969.001
Thuế, phí khác	113.842.213	113.842.213
TỔNG CỘNG	**516.216.886.404**	**117.500.199.915**

21. CHI PHÍ PHẢI TRẢ NGẮN HẠN

	30/9/2026	31/12/2025
Ngắn hạn		
Chi phí phát triển cơ sở hạ tầng và chi phí xây dựng trích trước	269.037.223.629	309.428.404.625
Chi phí phải trả ngắn hạn khác	264.868.676.117	100.662.278.779
TỔNG CỘNG	**533.905.899.746**	**410.090.683.404**
Trong đó:		
Phải trả các bên khác	*521.615.426.275*	*397.800.209.933*
Phải trả bên liên quan (Thuyết minh số 31)	*12.290.473.471*	*12.290.473.471*
Dài hạn		
Chi phí thuê đất	3.452.162.560	3.452.162.560
Chi phí phải trả dài hạn khác	-	-
TỔNG CỘNG	**3.452.162.560**	**3.452.162.560**

22. DOANH THU CHỜ PHÂN BỔ NGẮN HẠN

	30/9/2026	31/12/2025
Doanh thu cho thuê kios	-	-
TỔNG CỘNG	**-**	**-**

23. PHẢI TRẢ KHÁC

	30/9/2026	31/12/2025
Ngắn hạn		
Nhận ký quỹ, ký cược ngắn hạn	391.009.731.466	-
Tiền góp vốn Dự án The Vista Văn La của khách hàng	146.001.892.200	-
Tiền góp vốn Dự án Khu đô thị mới Nam An Khánh của khách hàng	29.554.728.100	38.053.550.233
Khen thưởng phải trả công nhân viên từ nguồn quỹ khen thưởng, phúc lợi	11.522.700.000	11.522.700.000
Quỹ trích trước CP sửa chữa tòa nhà SUDICO	26.354.328.664	24.966.270.049
Phải trả ngân sách thành phố Hà Nội (*)	13.084.244.056	13.084.244.056
Phải trả ngắn hạn khác	66.718.974.486	55.349.493.351
TỔNG CỘNG	**684.246.598.972**	**142.976.257.689**
Dài hạn		
Tiền góp vốn Dự án Khu đô Thị Văn La – Văn Khê của khách hàng	-	152.241.892.200
Nhận trước tiền bồi hoàn từ Học viện Chính sách và Phát triển	27.945.880.873	27.945.880.873
Nhận trước tiền bồi hoàn từ Trường THPT Dân lập Marie Curie	10.938.966.538	10.938.966.538
Các khoản đặt cọc thuê ki-ốt và đặt cọc khác	17.442.882.782	10.467.156.025
TỔNG CỘNG	**56.327.730.193**	**201.593.895.636**

(*) 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.

24. VAY VÀ NỢ THUÊ TÀI CHÍNH

24.1 Ngắn hạn

	30/9/2026		Phát sinh trong kỳ		31/12/2025	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Tăng	Giảm	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
Vay ngân hàng	562.535.174.056	562.535.174.056	389.480.196.071	162.825.022.015	335.880.000.000	335.880.000.000
Vay dài hạn đối tượng khác đến hạn trả	-	-	191.425.790.092	505.781.949.946	314.356.159.854	314.356.159.854
TỔNG CỘNG	**562.535.174.056**	**562.535.174.056**	**580.905.986.163**	**668.606.971.961**	**650.236.159.854**	**650.236.159.854**

24.2 Dài hạn

	30/9/2026		Phát sinh trong kỳ		31/12/2025	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Tăng	Giảm	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
Vay ngân hàng	834.606.604.647	834.606.604.647	495.624.782.029	389.480.196.071	728.462.018.689	728.462.018.689
Vay dài hạn đối tượng khác	85.059.079.416	85.059.079.416	782.626.000.000	1.810.590.054.109	1.113.023.133.525	1.113.023.133.525
Vay bên liên quan	561.277.154.848	561.277.154.848	33.000.000.000	17.009.762.034	545.286.916.882	545.286.916.882
TỔNG CỘNG	**1.480.942.838.911**	**1.480.942.838.911**	**1.311.250.782.029**	**2.217.080.012.214**	**2.386.772.069.096**	**2.386.772.069.096**

25. CÁC QUỸ CÔNG TY

	30/9/2026	31/12/2025
Quỹ khen thưởng, phúc lợi	68.604.088.786	69.092.630.786
Quỹ đầu tư phát triển	1.022.060.851	1.022.060.851
Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu	7.523.041.519	7.523.041.519
TỔNG CỘNG	**77.149.191.156**	**77.637.733.156**

26. VỐN CHỦ SỞ HỮU

26.1 Tình hình tăng, giảm nguồn vốn chủ sở hữu

	Vốn đầu tư của chủ sở hữu	*Thặng dư vốn cổ phần*	*Cổ phiếu quỹ*	*Quỹ đầu tư phát triển*	*Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu*	*Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối*	*Tổng cộng*
Ngày 01 tháng 01 năm 2025	1.148.555.400.000	218.799.446.787	(61.161.904.650)	745.860.594.064	7.523.041.519	925.516.756.454	2.985.093.334.174
- Tăng vốn	963.627.770.000	(218.789.236.787)	-	(744.838.533.213)	-	-	-
- Chia cổ tức bằng cổ phiếu	862.565.110.000	-	-	-	-	(862.565.110.000)	-
- Lợi nhuận thuần trong kỳ	-	-	-	-	-	*355.362.981.331*	355.362.981.331
- Tăng, giảm khác	-	*29.644.650.000*	*61.161.904.650*	-	-	-	90.806.554.650
Ngày 31 tháng 12 năm 2025	2.974.748.280.000	29.654.860.000	-	1.022.060.851	7.523.041.519	418.314.627.785	3.431.262.870.155
- Lợi nhuận thuần trong kỳ	-	-	-	-	-	1.430.515.306.632	1.430.515.306.632
- Tăng trong kỳ	-	-	-	-	-	-	-
- Giảm trong kỳ	-	-	-	-	-	*(1.421.809.069)*	(1.421.809.069)
Ngày 30 tháng 9 năm 2026	2.974.748.280.000	29.654.860.000	-	1.022.060.851	7.523.041.519	1.847.408.125.348	4.860.356.367.718

26.2 Chi tiết vốn đầu tư của chủ sở hữu

	Ngày 30 tháng 9 năm 2026			*Ngày 31 tháng 12 năm 2025*		
	Tổng số	*Cổ phiếu thường*	*Cổ phiếu ưu đãi*	*Tổng số*	*Cổ phiếu thường*	*Cổ phiếu ưu đãi*
Công ty Cổ phần Thương mại Dịch vụ Đầu tư An Phát	634.510.620.000	634.510.620.000	-	1.073.240.620.000	1.073.240.620.000	-
Các cổ đông khác	2.340.237.660.000	2.340.237.660.000	-	1.901.507.660.000	1.901.507.660.000	-
Thặng dư vốn cổ phần	29.654.860.000	29.654.860.000	-	29.654.860.000	29.654.860.000	-
Cổ phiếu quỹ	-	-	-	-	-	-
TỔNG CỘNG	**3.004.403.140.000**	**3.004.403.140.000**	**-**	**3.004.403.140.000**	**3.004.403.140.000**	**-**

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

Đơn vị tính: VNĐ

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

26.4 Cổ phiếu

	Số lượng	
	Ngày 30 tháng 9 năm 2026	*Ngày 31 tháng 12 năm 2025*
Cổ phiếu đã phát hành	**297.474.828**	**297.474.828**
Cổ phiếu phổ thông đã phát hành và được góp vốn đầy đủ	297.474.828	297.474.828
Cổ phiếu quỹ	-	-
Cổ phiếu quỹ (cổ phiếu phổ thông)	-	-
Cổ phiếu phát hành thêm	-	-
Cổ phiếu phổ thông	-	-
Cổ phiếu đang lưu hành	**297.474.828**	**297.474.828**
Cổ phiếu phổ thông	297.474.828	297.474.828

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

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

27. DOANH THU

27.1 Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ

	Quý 3 năm 2026	Quý 3 năm 2025
Tổng doanh thu	**1.772.638.473.940**	**11.807.732.115**
Trong đó:		
Doanh thu từ chuyển nhượng bất động sản	*1.760.332.016.906*	-
Doan thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	*12.306.457.034*	*11.807.732.115*
Các khoản giảm trừ doanh thu	-	-
Doanh thu thuần	**1.772.638.473.940**	**11.807.732.115**

27.2 Doanh thu hoạt động tài chính

Lãi tiền gửi, tiền cho vay	12.417.041	491.126.936
Cổ tức, lợi nhuận được chia	-	-
Lãi từ thanh lý các khoản đầu tư vào công ty liên kết	-	-
TỔNG CỘNG	**12.417.041**	**491.126.936**

28. GIÁ VỐN HÀNG BÁN VÀ DỊCH VỤ CUNG CẤP

Giá vốn của hoạt động chuyển nhượng bất động sản	480.971.255.181	-
Giá vốn của hoạt động cung cấp dịch vụ	6.781.690.423	6.656.800.942
TỔNG CỘNG	**487.752.945.604**	**6.656.800.942**

29. CHI PHÍ TÀI CHÍNH

Chênh lệch phát sinh từ việc thanh lý hợp đồng hợp tác đầu tư	2.610.000.000	-
Hoàn nhập/Trích lập dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh và tổn thất đầu tư	593.400.000	2.294.830.000
TỔNG CỘNG	**3.203.400.000**	**2.294.830.000**

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

	Quý 3 năm 2026	Quý 3 năm 2025
Chi phí bán hàng	8.387.507.245	-
Chi phí quản lý doanh nghiệp	8.941.039.662	-
TỔNG CỘNG	**17.328.546.907**	**-**

31. THU NHẬP KHÁC VÀ CHI PHÍ KHÁC

	Quý 3 năm 2026	Quý 3 năm 2025
Thu nhập khác	4.584.024	-
Chi phí khác	1.205.387	-
(LỖ)/LỢI NHUẬN KHÁC	**3.378.637**	**-**

32. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP

Thuế thu nhập doanh nghiệp ("TNDN") áp dụng cho Công ty là 20% lợi nhuận chịu thuế.

Các báo cáo thuế của Công ty 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 riêng Quý 3 năm 2026 có thể sẽ bị thay đổi theo quyết định cuối cùng của cơ quan thuế.

	Quý 3 năm 2026	Quý 3 năm 2025
Chi phí thuế TNDN hiện hành	252.979.947.429	720.344.022
Chi phí/(thu nhập) thuế TNDN hoãn lại	-	-
TỔNG CỘNG	**252.979.947.429**	**720.344.022**

33. NGHIỆP VỤ VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN

Danh sách các bên liên quan của Công ty trong kỳ và tại ngày 30 tháng 9 năm 2026 như sau:

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

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

Bên liên quan	*Mối quan hệ*	*Nội dung nghiệp vụ*	*Giá trị*
Công ty CP SJ Dịch vụ	Công ty con	Thu hộ tiền thuê mặt bằng, phí dịch vụ	10.320.182.922
		Phí quản lý Khu đô thị Mỹ Đình - Mễ Trì	14.955.167.095
		Thanh toán phí quản lý, phí dịch vụ, vay	34.959.516.577
		Gán trừ công nợ, phí quản lý, phí dịch vụ	15.093.171.480
		Gán trừ tiền thuê văn phòng	1.502.769.000
Công ty TNHH MTV SJ Tiến Xuân	Công ty con	CP cho dịch vụ cây xanh, phí DV	2.711.018.312
		Cấp vốn chi lương	-
		Chi phí thuê xe	198.000.000
		Chuyển trả tiền	16.435.018.400
Công ty CP Tư vấn Sudico	Công ty con	Chi phí thuê xe	116.029.536

PHẢI THU, PHẢI TRẢ VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN

Bên liên quan	*Mối quan hệ*	*Nội dung nghiệp vụ*	*30/9/2026*
Phải thu ngắn hạn của khách hàng			
Công ty CP Tư vấn Sudico	Công ty con	Cho thuê kiot	879.429.442
Công ty CP SJ Dịch vụ	Công ty con	Phí DV	1.394.999.321
			2.274.428.763

Vào ngày kết thúc kỳ kế toán Quý 3 năm 2026, các khoản phải thu và phải trả với các bên liên quan như sau:

Bên liên quan	*Mối quan hệ*	*Nội dung nghiệp vụ*	*30/9/2026*
Trả trước cho người bán			
Công ty TNHH Sudico Thăng Long	Công ty con	Trả trước phí DV	1.405.136.909
Công ty CP Tư vấn Sudico	Công ty con	Trả trước phí tư vấn	691.933.074
Công ty TNHH MTV SJ Tiến Xuân	Công ty con	Trả trước KLHT	1.007.569.000
			3.104.638.983
Phải thu về cho vay ngắn hạn			
Công ty CP VLXD và ĐTPT Sudico	Công ty con	Cho vay tín chấp	1.632.123.000
Công ty CP Sudico miền Trung	Công ty con	Cho vay tín chấp	942.385.000
			2.574.508.000
Phải thu về cho vay dài hạn			
Công ty TNHH Sudico Thăng Long	Công ty con	Cho vay tín chấp	17.188.888.000
			17.188.888.000
Phải trả người bán ngắn hạn			
Công ty CP SJ Dịch vụ	Công ty con	Phí DV	554.172.569
Công ty TNHH MTV SJ Tiến Xuân	Công ty con	Thi công dự án NAK	3.522.258.959
Công ty TNHH Sudico Thăng Long	Công ty con	Thi công dự án NAK	577.555.314
Công ty CP Tư vấn Sudico	Công ty con	Phí tư vấn	1.329.655.197
			5.983.642.039
Chi phí phải trả ngắn hạn			
Công ty TNHH MTV SJ Tiến Xuân	Công ty con	Lãi vay phải trả và lợi ích góp vốn	12.290.473.471
			12.290.473.471

Bên liên quan	*Mối quan hệ*	*Nội dung nghiệp vụ*	*30/9/2026*
Phải trả ngắn hạn khác			
Công ty TNHH Sudico Thăng Long	Công ty con	Phí ủy quyền	19.892.135.936
		Quỹ khen thưởng, phúc lợi	11.939.500.000
Công ty TNHH MTV SJ Tiến Xuân	Công ty con	Quỹ khen thưởng, phúc lợi, khác	5.642.440.078
Công ty CP Sudico Hòa Bình	Công ty con	Quỹ khen thưởng, phúc lợi và khác	2.874.500.000
Công ty CP Sudico miền Trung	Công ty con	Quỹ khen thưởng, phúc lợi	508.800.000
			40.857.376.014
Vay dài hạn			
Công ty TNHH Sudico Thăng Long	Công ty con	Vay dài hạn	382.893.009.942
Công ty TNHH MTV SJ Tiến Xuân	Công ty con	Vay dài hạn	145.384.144.906
Công ty CP SJ Dịch vụ	Công ty con	Vay dài hạn	33.000.000.000
			561.277.154.848

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

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

Phê duyệt, ngày 14 tháng 10 năm 2026

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