

**BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT**

Ngày 30 tháng 09 năm 2025

Tài Sản	Mã số	Thuyết Minh	Số cuối kỳ	Số đầu năm
1	2	3	4	5
<b>A. A- TÀI SẢN NGẮN HẠN</b>	<b>100</b>		<b>920.185.264.070</b>	<b>980.489.468.515</b>
<b>I. I. Tiền và các khoản tương đương tiền</b>	<b>110</b>	<b>V.1</b>	<b>20.374.862.657</b>	<b>12.179.172.690</b>
1. 1. Tiền	111		20.374.862.657	12.179.172.690
2. 2. Các khoản tương đương tiền	112		0	0
<b>II. II. Các khoản đầu tư tài chính ngắn hạn</b>	<b>120</b>	<b>V.2</b>	<b>414.655.733</b>	<b>410.887.743</b>
1. 1. Chứng khoán kinh doanh	121		658.855	658.855
2. 2. Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh	122		-520.855	-520.855
3. 3. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	123		414.517.733	410.749.743
<b>III. III. Các khoản phải thu ngắn hạn</b>	<b>130</b>	<b>V.3</b>	<b>407.401.903.617</b>	<b>425.667.515.788</b>
1. 1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131		18.231.342.175	26.774.053.195
2. 2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	132		83.174.017.700	97.463.322.128
3. 3. Phải thu nội bộ ngắn hạn	133		0	0
4. 4. Phải thu theo tiến độ kế hoạch hợp đồng xây dựng	134		0	0
5. 5. Phải thu về cho vay ngắn hạn	135		0	0
6. 6. Phải thu ngắn hạn khác	136		314.169.450.613	309.603.047.336
7. 7. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	137		-8.172.906.871	-8.172.906.871
8. 8. Tài sản Thiểu chờ xử lý	139		0	0
<b>IV. IV. Hàng tồn kho</b>	<b>140</b>	<b>V.5</b>	<b>486.149.925.032</b>	<b>536.640.602.216</b>
1. 1. Hàng tồn kho	141		486.149.925.032	536.640.602.216
2. 2. Dự phòng giảm giá hàng tồn kho	149		0	0
<b>V. V. Tài sản ngắn hạn khác</b>	<b>150</b>	<b>V.6</b>	<b>5.843.917.031</b>	<b>5.591.290.078</b>
1. 1. Chi phí trả trước ngắn hạn	151		75.550.498	119.586.623
2. 2. Thuế GTGT được khấu trừ	152		5.722.937.737	5.411.036.061
3. 3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	153		45.428.796	60.667.394
4. 4. Giao dịch mua bán lại trái phiếu Chính phủ	154		0	0
5. 5. Tài sản ngắn hạn khác	155		0	0
<b>B. B. TÀI SẢN DÀI HẠN</b>	<b>200</b>		<b>214.566.084.129</b>	<b>207.927.405.345</b>
<b>I. I. Các khoản phải thu dài hạn</b>	<b>210</b>	<b>V.7</b>	<b>10.000.000</b>	<b>10.000.000</b>
1. 1. Phải thu dài hạn của khách hàng	211		0	0
2. 2. Trả trước cho người bán dài hạn	212		0	0
3. 3. Vốn kinh doanh ở đơn vị trực thuộc	213		0	0
4. 4. Phải thu nội bộ dài hạn	214		0	0
5. 5. Phải thu về cho vay dài hạn	215		0	0
6. 6. Phải thu dài hạn khác	216		10.000.000	10.000.000
7. 7. Dự phòng phải thu dài hạn khó đòi	219		0	0

<b>II. II.Tài sản cố định</b>	<b>220</b>	<b>V.8</b>	<b>141.590.278</b>	<b>189.677.323</b>
1. 1. Tài sản cố định hữu hình	221		141.590.278	189.677.323
- Nguyên giá	222		24.401.769.059	24.401.769.059
- Giá trị hao mòn lũy kế	223		-24.260.178.781	-24.212.091.736
2. 2. Tài sản cố định thuê tài chính	224		0	0
- Nguyên giá	225		0	0
- Giá trị hao mòn lũy kế	226		0	0
3. 3. Tài sản cố định vô hình	227		0	0
- Nguyên giá	228		0	0
- Giá trị hao mòn lũy kế	229		0	0
<b>III. III. Bất động sản đầu tư</b>	<b>230</b>		<b>173.251.182.280</b>	<b>165.460.264.650</b>
- Nguyên giá	231		227.963.273.829	217.134.585.553
- Giá trị hao mòn lũy kế	232		-54.712.091.549	-51.674.320.903
<b>IV. IV. Tài sản dở dang dài hạn</b>	<b>240</b>	<b>V.13</b>	<b>1.750.689.707</b>	<b>1.750.689.707</b>
1. 1. Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang dài hạn	241		1.750.689.707	1.750.689.707
2. 2. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	242		0	0
<b>V. V. Đầu tư tài chính dài hạn</b>	<b>250</b>	<b>V.11</b>	<b>22.577.837.748</b>	<b>22.577.837.748</b>
1. 1. Đầu tư vào công ty con	251		0	0
2. 2. Đầu tư vào công ty liên kết, liên doanh	252		9.646.001.986	9.646.001.986
3. 3. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	253		23.953.667.000	23.953.667.000
4. 4. Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn	254		-11.021.831.238	-11.021.831.238
5. 5. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	255		0	0
<b>VI. VI. Tài sản dài hạn khác</b>	<b>260</b>	<b>V.14</b>	<b>16.834.784.116</b>	<b>17.938.935.917</b>
1. 1. Chi phí trả trước dài hạn	261		16.567.747.500	17.611.367.394
2. 2. Tài sản thuê thu nhập hoãn lại	262		267.036.616	327.568.523
3. 3. Thiết bị, vật tư, phụ tùng thay thế dài hạn	263		0	0
4. 4. Tài sản dài hạn khác	268		0	0
5. 5. Lợi thế thương mại	269		0	0
<b>Tổng cộng tài sản</b>	<b>270</b>		<b>1.134.751.348.199</b>	<b>1.188.416.873.860</b>

Nguồn vốn	Mã số	Thuyết Minh	Số cuối kỳ	Số đầu năm
<b>C. C. NỢ PHẢI TRẢ</b>	<b>300</b>		<b>732.173.227.155</b>	<b>834.557.408.343</b>
<b>I. I. Nợ ngắn hạn</b>	<b>310</b>	<b>V.15</b>	<b>724.732.749.100</b>	<b>824.925.274.504</b>
1. 1. Phải trả người bán ngắn hạn	311		19.569.929.501	17.329.593.628
2. 2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312		315.074.763.325	274.199.556.284
3. 3. Thuế và các khoản phải nộp nhà nước	313		26.798.549.696	15.524.228.891
4. 4. Phải trả người lao động	314		3.504.589.426	4.324.270.477
5. 5. Chi phí phải trả ngắn hạn	315		21.246.646.332	23.736.861.692
6. 6. Phải trả nội bộ ngắn hạn	316		0	0
7. 7. Phải trả theo tiến độ kế hoạch hợp đồng xây dựng	317		0	0
8. 8. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	318		13.333.333	88.709.677
9. 9. Phải trả ngắn hạn khác	319		246.187.479.455	243.176.869.238
10. 10. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	320		89.730.108.348	243.889.034.933
11. 11. Dự phòng phải trả ngắn hạn	321		0	0
12. 12. Quỹ khen thưởng phúc lợi	322		2.607.349.684	2.656.149.684
13. 13. Quỹ bình ổn giá	323		0	0
14. 14. Giao dịch mua bán lại trái phiếu Chính phủ	324		0	0
<b>II. II. Nợ dài hạn</b>	<b>330</b>	<b>V.16</b>	<b>7.440.478.055</b>	<b>9.632.133.839</b>
1. 1. Phải trả người bán dài hạn	331		0	0
2. 2. Người mua trả tiền trước dài hạn	332		0	0
3. 3. Chi phí phải trả dài hạn	333		0	0
4. 4. Phải trả nội bộ về vốn kinh doanh	334		0	0
5. 5. Phải trả nội bộ dài hạn	335		0	0
6. 6. Doanh thu chưa thực hiện dài hạn	336		0	0
7. 7. Phải trả dài hạn khác	337		7.440.478.055	7.862.448.691
8. 8. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	338		0	1.769.685.148
9. 9. Trái phiếu chuyển đổi	339		0	0
10. 10. Cổ phiếu ưu đãi	340		0	0
11. 11. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả	341		0	0
12. 12. Dự phòng phải trả dài hạn	342		0	0
13. 13. Quỹ phát triển khoa học và công nghệ	343		0	0
<b>D. D.VỐN CHỦ SỞ HỮU</b>	<b>400</b>		<b>402.578.121.044</b>	<b>353.859.465.517</b>
<b>I. I. Vốn chủ sở hữu</b>	<b>410</b>	<b>V.19</b>	<b>402.578.121.044</b>	<b>353.859.465.517</b>
1. 1. Vốn góp của chủ sở hữu	411		200.000.000.000	200.000.000.000
- - Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết	411a		200.000.000.000	200.000.000.000
- - Cổ phiếu ưu đãi	411b		0	0
2. 2. Thặng dư vốn cổ phần	412		99.848.889.000	99.848.889.000
3. 3. Quyền chọn chuyển đổi trái phiếu	413		0	0
4. 4. Vốn khác của chủ sở hữu	414		0	0

5. 5. Cổ phiếu quỹ	415		0	0
6. 6. Chênh lệch đánh giá lại tài sản	416		0	0
7. 7. Chênh lệch tỷ giá hối đoái	417		0	0
8. 8. Quỹ đầu tư phát triển	418	23.866.493.083		23.866.493.083
9. 9. Quỹ hỗ trợ sắp xếp doanh nghiệp	419		0	0
10. 10. Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu	420	3.890.898.491		3.890.898.491
11. 11. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	421	74.971.840.470		26.253.184.943
- - LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối kỳ trước	421a	26.253.184.943		24.993.617.298
- - LNST chưa phân phối kỳ này	421b	48.718.655.527		1.259.567.645
12. 12. Nguồn vốn đầu tư XDCB	422		0	0
13. 13. Lợi ích cổ đông không kiểm soát	429			
<b>II. II. Nguồn kinh phí và quỹ khác</b>	<b>430</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
1. 1. Nguồn kinh phí	431		0	0
2. 2. Nguồn kinh phí đã hình thành TSCĐ	432		0	0
<b>Tổng Cộng Nguồn Vốn</b>	<b>440</b>		<b>1.134.751.348.199</b>	<b>1.188.416.873.860</b>

Người lập biểu



**ĐẶNG T. MINH NGỌC**

Kế toán trưởng



**NGUYỄN NGỌC HUYỀN**

Hà Nội, ngày 28 tháng 10 năm 2025



**TỔNG GIÁM ĐỐC**  
*Linh Xuân Lộ*

**KẾT QUẢ KINH DOANH HỢP NHẤT**

Quý III năm 2025  
Phần I - Lãi Lỗ

Chỉ tiêu	Mã số	Thuyết Minh	Quý này năm nay	Quý này năm trước	Lũy kế đến cuối quý này năm nay	Lũy kế đến cuối quý này năm trước
1	2	3	4	5	6	7
1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01	V.22	14.061.826.491	13.836.475.845	149.241.161.542	51.634.796.536
2. Các khoản giảm trừ doanh thu	02		0	0	0	0
3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ (10 = 01 - 02)	10		14.061.826.491	13.836.475.845	149.241.161.542	51.634.796.536
4. Giá vốn hàng bán	11	V.23	9.041.661.966	7.159.870.565	66.449.139.601	25.098.108.607
5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ(20=10-11)	20		5.020.164.525	6.676.605.280	82.792.021.941	26.536.687.929
6. Doanh thu hoạt động tài chính	21	V.24	9.065.793	2.991.582	21.389.435	11.583.050
7. Chi phí tài chính	22	V.25	6.061.266	0	5.523.947.594	7.633.232.468
- Trong đó: Chi phí lãi vay	23		109.661.066	0	5.627.547.394	7.633.232.468
8. Phần lãi lỗ trong công ty liên doanh liên kết	24		0	0	-73.934.040	-138.799.769
9. Chi phí bán hàng	25		0	272.727.273	1.006.505.948	272.727.273
10. Chi phí quản lý doanh nghiệp	26		4.118.775.912	3.812.452.309	12.034.986.371	10.130.025.093
11. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh{30=20+(21-22)+24-(25+26)}	30		904.393.140	2.594.417.280	64.174.037.423	8.373.486.376
12. Thu nhập khác	31		0	0	229.428.149	1
13. Chi phí khác	32		404.560.116	2.217.515.584	6.191.758.703	5.535.134.726

Chỉ tiêu	Mã số	Thuyết Minh	Quý này năm nay	Quý này năm trước	Lũy kế đến cuối quý này năm nay	Lũy kế đến cuối quý này năm trước
I	2	3	4	5	6	7
14. Lợi nhuận khác(40=31-32)	40		-404.560.116	-2.217.515.584	-5.962.330.554	-5.535.134.725
15. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế(50=30+40)	50		499.833.024	376.901.696	58.211.706.869	2.838.351.651
16. Chi phí thuế TNDN hiện hành	51	V.26	2.557.029	49.168.175	9.432.519.435	2.216.871.625
17. Chi phí thuế TNDN hoãn lại	52		0	0	60.531.907	0
18. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp(60=50-51-52)	60		497.275.995	327.733.521	48.718.655.527	621.480.026
18.1 Lợi nhuận sau thuế của công ty mẹ	61		497.275.995	327.733.521	48.718.655.527	621.480.026
18.2 Lợi nhuận sau thuế của cổ đông không kiểm soát	62		0	0	0	0
19. Lãi cơ bản trên cổ phiếu(*)	70		25	16	2.436	31
20. Lãi suy giảm trên cổ phiếu	71		25	16	2.436	31

Lập biểu



Đặng Thị Minh Ngọc

Kế toán trưởng



Nguyễn Ngọc Huyền

Hà Nội, ngày 28 tháng 10 năm 2025

TỔNG GIÁM ĐỐC



TỔNG GIÁM ĐỐC  
*Nguyễn Xuân Sơn*

**BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT**  
(theo phương thức trực tiếp)  
Quý III năm 2025

Đơn vị tính: đồng

Chỉ tiêu	Mã số	Thuyết Minh	Đầu năm đến cuối quý này năm nay	Đầu năm đến cuối quý này năm trước
	2	3	4	5
<b>I. Lưu chuyển tiền từ hoạt động kinh doanh</b>				
1. Tiền thu từ bán hàng, cung cấp dịch vụ và doanh thu khác	01		139.612.385.813	75.087.108.467
2. Tiền chi trả cho người cung cấp hàng hóa và dịch vụ	02		-23.139.841.884	-16.544.905.293
3. Tiền chi trả cho người lao động	03		-6.318.746.380	-4.484.690.136
4. Tiền lãi vay đã trả	04		0	0
5. Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	05		-7.169.500.788	-1.195.530.990
6. Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh	06		125.473.019.456	48.279.076.810
7. Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh	07		-145.412.323.129	-61.852.939.505
<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh</b>	<b>20</b>		<b>83.044.993.088</b>	<b>39.288.119.353</b>
<b>II. Lưu chuyển tiền từ hoạt động đầu tư</b>				
1. Tiền chi để mua sắm, xây dựng TSCĐ và các tài sản dài hạn khác	21		0	0
2. Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán TSCĐ và các tài sản dài hạn khác	22		0	0
3. Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác	23		0	0
4. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác	24		0	0
5. Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	25		0	0
6. Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	26		0	0
7. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27		17.621.445	11.547.761
<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư</b>	<b>30</b>		<b>17.621.445</b>	<b>11.547.761</b>
<b>III. Lưu chuyển tiền từ hoạt động tài chính</b>				
1. Tiền thu từ phát hành cổ phiếu, nhận vốn góp của chủ sở hữu	31		0	0
2. Tiền chi trả vốn góp cho các chủ sở hữu, mua lại cổ phiếu của doanh nghiệp đã phát hành	32			
3. Tiền thu từ đi vay	33		39.520.000.000	3.996.000.000
4. Tiền chi trả nợ gốc vay	34		-114.386.924.566	-40.920.587.926
5. Tiền chi trả nợ thuê tài chính	35		0	
6. Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu	36		0	0
<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính</b>	<b>40</b>		<b>-74.866.924.566</b>	<b>-36.924.587.926</b>
<b>Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ (50 = 20+30+40)</b>	<b>50</b>		<b>8.195.689.967</b>	<b>2.375.079.188</b>
<b>Tiền và tương đương tiền đầu kỳ</b>	<b>60</b>	<b>V.1</b>	<b>12.179.172.690</b>	<b>10.213.992.283</b>
Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ	61		0	
<b>Tiền và tương đương tiền cuối kỳ (70 = 50+60+61)</b>	<b>70</b>	<b>V.1</b>	<b>20.374.862.657</b>	<b>12.589.071.471</b>

Hà Nội, ngày 28 tháng 10 năm 2025

Người lập biểu



Đặng Thị Minh Ngọc

Kế toán trưởng



Nguyễn Ngọc Huyền



TỔNG GIÁM ĐỐC

Lưu Thị Xuân Thủy

## THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

### I. Đặc điểm hoạt động của doanh nghiệp:

#### 1. Hình thức sở hữu vốn:

Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng và Phát triển Đô thị Sông Đà được thành lập theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 0103016226 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hà Nội cấp ngày 15 tháng 03 năm 2007. Cấp lại lần 2 ngày 15 tháng 10 năm 2008, Đăng ký thay đổi lần 3 ngày 18 tháng 08 năm 2009, đăng ký thay đổi lần thứ 4 ngày 10 tháng 11 năm 2009, Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 0102186917 thay đổi lần 11 ngày 10/06/2016.

Công ty có trụ sở tại: Số 19 Phố Trúc Khê, Phường Láng Hạ, Quận Đống Đa, Thành phố Hà Nội.

#### 2. Lĩnh vực kinh doanh:

Công ty hoạt động trong lĩnh vực bất động sản, xây lắp và đầu tư.

#### 3. Ngành nghề kinh doanh:

- Xây dựng các khu đô thị, khu công nghiệp;
- Xây dựng các công trình giao thông và hạ tầng kỹ thuật, công trình thủy điện, công trình dân dụng công nghiệp;
- Đầu tư khai thác và chế biến khoáng sản (trừ khoáng sản Nhà nước cấm)
- Kinh doanh các dịch vụ phục vụ khu đô thị;
- Kinh doanh vật liệu xây dựng, trang trí nội ngoại thất

Vốn điều lệ của Công ty: 200.000.000.000,đ ( Hai trăm tỷ đồng).

Vốn thực góp đến thời điểm 30/09/2025 là: 200.000.000.000,đ

Đơn vị tính: đồng

Cổ đông	Vốn thực góp
Tổng Công ty Sông Đà	60.000.000.000
Các cổ đông khác	140.000.000.000

**Công ty con:** Tại thời điểm 30 tháng 09 năm 2025 Công ty sở hữu 01 công ty con như sau:

Tên Công ty	Thành lập	Vốn điều lệ	Tỷ lệ% nắm giữ
Cty TNHH MTV quản lý và kinh doanh dịch vụ SDU	Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh mã số doanh nghiệp 0107509720 ngày 01 tháng 08 năm 2016	25.000.000.000 đồng	100%

#### **4. Đặc điểm hoạt động kinh doanh trong kỳ kế toán có ảnh hưởng đến báo cáo tài chính:**

Trong quý III năm 2025, mặc dù nền kinh tế nói chung và thị trường bất động sản nói riêng vẫn trầm lắng và chưa phục hồi, luồng tiền chảy vào để đầu tư kinh doanh bất động sản chưa nhiều, Công ty chưa triển khai được những dự án mới. Chính vì vậy quý III năm 2025 Công ty hoạt động chưa hiệu quả, kinh doanh cầm chừng, thiếu vốn để đầu tư vào các dự án và sản phẩm đầu tư hoàn thành còn tồn đọng chưa bán được.

#### **4. Cấu trúc doanh nghiệp:**

##### **II. Niên độ kế toán, đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán.**

###### ***1. Niên độ kế toán:***

Niên độ kế toán của Công ty bắt đầu từ ngày 01/01 và kết thúc vào ngày 31/12 hàng năm.

###### ***2. Đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán:***

Đơn vị tiền tệ sử dụng trong ghi chép kế toán là đồng Việt Nam.

##### **III. Chuẩn mực và chế độ kế toán áp dụng.**

###### ***1. Chế độ kế toán áp dụng:***

Công ty áp dụng chế độ kế toán Việt Nam ban hành theo Thông tư 200/2014/TT-BTC ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính ( thay thế cho Quyết định số 15/2006/QĐ-BTC ngày 20/03/2006 ) và Thông tư 202/2014/TT-BTC ngày 22/12/2014 của Bộ

Tài chính, các Chuẩn mực kế toán Việt Nam do Bộ Tài chính ban hành và các văn bản sửa đổi, bổ sung, hướng dẫn thực hiện kèm theo.

## ***2. Tuyên bố về việc tuân thủ Chuẩn mực kế toán và Chế độ kế toán:***

Công ty đã áp dụng các Chuẩn mực kế toán Việt Nam và các văn bản hướng dẫn Chuẩn mực do Nhà nước đã ban hành. Các báo cáo tài chính được lập và trình bày theo quy định của từng chuẩn mực, thông tư hướng dẫn thực hiện chuẩn mực và Chế độ kế toán hiện hành đang áp dụng, phù hợp với tình hình hoạt động kinh doanh tại đơn vị.

## ***3. Hình thức sổ kế toán áp dụng:***

Hình thức sổ kế toán: Nhật ký chung.

## **IV. Các chính sách kế toán áp dụng:**

### ***1. Nguyên tắc và phương pháp chuyển đổi các đồng tiền khác ra đồng tiền sử dụng trong kế toán:***

Các nghiệp vụ kinh tế phát sinh bằng ngoại tệ được quy đổi ra đồng Việt Nam theo tỷ giá thực tế tại thời điểm phát sinh. Tại thời điểm cuối năm các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ được quy đổi theo tỷ giá bình quân liên ngân hàng do Ngân hàng Nhà nước Việt Nam công bố.

Chênh lệch tỷ giá thực tế phát sinh trong kỳ và chênh lệch tỷ giá do đánh giá lại số dư các khoản mục tiền tệ tại thời điểm cuối năm được kết chuyển vào doanh thu hoặc chi phí tài chính trong năm tài chính.

### ***2. Chính sách kế toán đối với hàng tồn kho:***

Nguyên tắc ghi nhận hàng tồn kho: nguyên tắc giá gốc.

Phương pháp tính giá hàng tồn kho: bình quân gia quyền

Phương pháp hạch toán: kê khai thường xuyên.

### ***3. Nguyên tắc ghi nhận và khấu hao tài sản cố định:***

Tài sản cố định được phản ánh theo nguyên giá, giá trị hao mòn lũy kế và giá trị còn lại. Khấu hao tài sản cố định được tính theo phương pháp khấu hao đường thẳng dựa trên thời gian sử dụng hữu ích ước tính phù hợp. Tài sản cố định được trích

khấu hao theo Thông tư 45/2013/TT-BTC ngày 25 tháng 04 năm 2013 của Bộ Tài chính.

#### ***4. Kế toán các khoản đầu tư tài chính:***

##### ***4.1. Nguyên tắc ghi nhận các khoản đầu tư vào công ty con, công ty liên kết:***

Khoản đầu tư vào công ty con, công ty liên kết được kế toán theo phương pháp giá gốc. Lợi nhuận thuần được chia từ công ty con, công ty liên kết phát sinh sau ngày đầu tư được ghi nhận vào Báo cáo Kết quả hoạt động kinh doanh. Các khoản được chia khác (ngoài lợi nhuận thuần) được coi là phần thu hồi các khoản đầu tư và được ghi nhận là khoản giảm trừ giá gốc đầu tư.

##### ***4.2. Nguyên tắc ghi nhận các khoản đầu tư chứng khoán ngắn hạn, dài hạn:***

Các khoản đầu tư chứng khoán tại thời điểm báo cáo, nếu:

- Có thời hạn thu hồi hoặc đáo hạn không quá 3 tháng kể từ ngày mua khoản đầu tư đó được coi là " tương đương tiền"
- Có thời hạn thu hồi vốn dưới 1 năm hoặc trong 1 chu kỳ kinh doanh được phân loại là tài sản ngắn hạn
- Có thời hạn thu hồi vốn trên 1 năm hoặc hơn 1 chu kỳ kinh doanh được phân loại là tài sản dài hạn

##### ***4.3. Nguyên tắc ghi nhận các khoản đầu tư ngắn hạn, dài hạn khác:***

Các khoản đầu tư khác tại thời điểm báo cáo, nếu:

- Có thời hạn thu hồi hoặc đáo hạn không quá 3 tháng kể từ ngày mua khoản đầu tư đó được coi là tương đương tiền"
- Có thời hạn thu hồi vốn dưới 1 năm hoặc trong 1 chu kỳ kinh doanh được phân loại là tài sản ngắn hạn
- Có thời hạn thu hồi vốn trên 1 năm hoặc hơn 1 chu kỳ kinh doanh được phân loại là tài sản dài hạn

#### ***5. Nguyên tắc ghi nhận và vốn hoá chi phí đi vay:***

- Chi phí đi vay được ghi nhận vào chi phí sản xuất kinh doanh trong kỳ khi phát sinh, trừ trường hợp chi phí đi vay liên quan trực tiếp đầu tư xây dựng, hoặc sản

xuất tài sản dở dang được tính vào giá trị tài sản đó( được vốn hoá) khi có đủ các điều kiện được quy định trong Chuẩn mực kế toán Việt Nam số 16” Chi phí đi vay”.

- Chi phí đi vay liên quan trực tiếp đến việc đầu tư xây dựng hoặc sản xuất tài sản dở dang được tính vào giá trị của tài sản đó (được vốn hoá), bao gồm các khoản lãi tiền vay, phân bổ các khoản chiết khấu hoặc phụ trội khi phát hành trái phiếu, các khoản chi phí phụ phát sinh liên quan tới quá trình làm thủ tục vay.

#### ***6. Nguyên tắc ghi nhận và vốn hoá các khoản chi phí khác:***

Các chi phí trả trước chỉ liên quan đến chi phí sản xuất kinh doanh năm tài chính hiện tại được ghi nhận vào chi phí sản xuất kinh doanh trong năm tài chính

Các chi phí sau đây đã phát sinh trong năm tài chính nhưng được hạch toán vào chi phí trả trước dài hạn để phân bổ dần vào kết quả hoạt động kinh doanh:

- Công cụ dụng cụ xuất dùng có giá trị lớn;
- Chi phí sản xuất kinh doanh phát sinh liên quan đến nhiều niên độ kế toán.

Việc tính và phân bổ chi phí trả trước dài hạn vào chi phí sản xuất kinh doanh từng kỳ hạch toán được căn cứ vào tính chất, mức độ từng loại chi phí để chọn phương pháp và tiêu thức phân bổ hợp lý. Chi phí trả trước được phân bổ dần vào chi phí sản xuất kinh doanh theo phương pháp đường thẳng.

#### ***7. Nguyên tắc ghi nhận chi phí phải trả:***

Được ghi nhận khi các khoản chi phí thực tế chưa phải trả nhưng được trích trước vào chi phí sản xuất, kinh doanh trong kỳ để đảm bảo khi chi phí phát sinh thực tế không gây đột biến cho chi phí sản xuất kinh doanh trên cơ sở đảm bảo nguyên tắc phù hợp giữa doanh thu và chi phí.

#### ***8. Nguyên tắc và phương pháp ghi nhận doanh thu:***

Doanh thu được ghi nhận trên cơ sở dịch vụ đã hoàn thành, hàng hoá giao cho khách hàng, phát hành hoá đơn và khách hàng chấp nhận thanh toán. Công ty có doanh thu được ghi nhận trong năm bằng tiền bán nhà DA tòa nhà HH Sông Đà - Hà Đông và tiền thu từ cổ tức được chia .

Doanh thu hoạt động tài chính chủ yếu là lãi tiền gửi ngân hàng được ghi nhận trên cơ sở thông báo về lãi tiền gửi hàng tháng của ngân hàng.

#### ***9. Nguyên tắc và phương pháp ghi nhận chi phí tài chính:***

Chi phí tài chính được ghi nhận từ những khoản chi phí hoạt động tài chính bao gồm: các khoản chi phí, lỗ liên quan đến hoạt động đầu tư tài chính, chi phí cho vay và đi vay vốn, chi phí góp vốn liên doanh, liên kết, lỗ chuyển nhượng chứng khoán ngắn hạn, chi phí giao dịch bán chứng khoán,...; Dự phòng giảm giá đầu tư chứng khoán.

**10. Trích quỹ dự phòng trợ cấp mất việc làm:**

Quỹ dự phòng trợ cấp mất việc làm được dùng để chi trả trợ cấp thôi việc, mất việc. Mức trích quỹ dự phòng trợ cấp mất việc làm là 1 -2% quỹ lương cơ bản đóng bảo hiểm xã hội và được hạch toán vào chi phí trong năm . Trường hợp quỹ dự phòng trợ cấp mất việc làm không đủ để chi trợ cấp cho người lao động thôi việc , mất việc trong kỳ phân chênh lệch thiếu được hạch toán vào chi phí .

**11. Cổ tức:**

Cổ tức được ghi nhận là nợ phải trả trong kỳ được công bố

**12. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước:**

Công ty xác định thuế giá trị gia tăng theo phương pháp khấu trừ. Thuế giá trị gia tăng đầu ra là 10% đối với hoạt động xây lắp. Các khoản thuế và lệ phí khác phải nộp theo qui định hiện hành.

**13. Nguyên tắc và phương pháp ghi nhận chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành, chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại:**

Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành được xác định là số thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp tính trên thu nhập chịu thuế trong năm và thuế suất thuế thu nhập doanh nghiệp.

Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại được xác định là số thuế thu nhập doanh nghiệp sẽ phải nộp trong tương lai phát sinh từ thuế thu nhập hoãn lại phải trả trong năm và hoàn nhập tài sản thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại đã được ghi nhận từ các năm trước.

Thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp theo tỷ lệ 20% được tính trên thu nhập chịu thuế của Công ty.

Thu nhập chịu thuế được tính dựa trên kết quả hoạt động trong năm và điều chỉnh cho các khoản chi phí không được khấu trừ hoặc không được chấp nhận cho mục đích tính thuế.

---

Việc xác định thuế thu nhập doanh nghiệp căn cứ vào các quy định hiện hành về thuế. Tuy nhiên, những quy định này thay đổi theo từng thời kỳ và việc xác định sau cùng về thuế thu nhập doanh nghiệp tùy thuộc vào kết quả kiểm tra của cơ quan thuế.

**V. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRONG BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN**

Đơn vị tính: đồng

**1. Tiền**

	30/09/25	01/01/25
- Tiền và các khoản tương đương tiền	20.374.862.657	12.179.172.690
<b>Cộng</b>	<b>20.374.862.657</b>	<b>12.179.172.690</b>

**2. Các khoản đầu tư tài chính ngắn hạn**

	30/09/25	01/01/25
- Chứng khoán kinh doanh	658.855	658.855
- Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	414.517.733	410.749.743
- Dự phòng giảm giá đầu tư ngắn hạn	(520.855)	(520.855)
<b>Cộng</b>	<b>138.000</b>	<b>138.000</b>

**3. Các khoản phải thu ngắn hạn**

	30/09/25	01/01/25
- Phải thu ngắn hạn khách hàng	18.231.342.175	26.774.053.195
- Phải thu nội bộ ngắn hạn		
- Phải thu theo kế hoạch hợp đồng xây dựng		
- Phải thu về cho vay ngắn hạn		
- Phải thu ngắn hạn khác	314.169.450.613	309.603.047.336
- Dự phòng các khoản phải thu ngắn hạn khó đòi	-8.172.906.871	-8.172.906.871
- Tài sản thiếu chờ xử lý		
<b>Cộng</b>	<b>324.227.885.917</b>	<b>328.204.193.660</b>

**4. Trả trước cho người bán**

	30/09/25	01/01/25
- Trả trước cho người bán	83.174.017.700	97.463.322.128
<b>Cộng</b>	<b>83.174.017.700</b>	<b>97.463.322.128</b>

**5. Hàng tồn kho**

	30/09/25	01/01/25
- Hàng tồn kho	486.149.925.032	536.640.602.216
- Dự phòng giảm giá hàng tồn kho		
<b>Cộng giá gốc hàng tồn kho</b>	<b>486.149.925.032</b>	<b>536.640.602.216</b>

\* Giá trị ghi sổ của hàng tồn kho khi dùng để thế chấp, cầm cố, đảm bảo các khoản nợ phải trả

\* Giá trị hoàn nhập dự phòng giảm giá hàng tồn kho trong năm

\* Các trường hợp hoặc hoặc sự kiện dẫn đến phải trích thêm hoặc hoàn nhập dự phòng giảm giá hàng tồn kho:

#### 6. Tài sản ngắn hạn khác

	30/09/25	01/01/25
- Chi phí trả trước ngắn hạn	75.550.498	119.586.623
- Thuế giá trị gia tăng được khấu trừ	5.722.937.737	5.411.036.061
- Các khoản thuế phải thu Nhà nước	45.428.796	60.667.394
- Giao dịch mua bán lại trái phiếu Chính phủ		
- Tài sản ngắn hạn khác		
<b>Cộng</b>	<b>5.843.917.031</b>	<b>5.591.290.078</b>

#### 7. Các khoản phải thu dài hạn

	30/09/25	01/01/25
- Phải thu dài hạn của khách hàng		
- Trả trước cho người bán dài hạn		
- Vốn kinh doanh ở đơn vị trực thuộc		
- Phải thu dài hạn nội bộ		
- Phải thu về cho vay dài hạn		
- Phải thu dài hạn khác	10.000.000	10.000.000
- Dự phòng phải thu dài hạn khó đòi		
<b>Cộng</b>	<b>10.000.000</b>	<b>10.000.000</b>

- Ký quỹ, ký cược dài hạn
- Các khoản tiền nhận uỷ thác
- Cho vay không có lãi
- Phải thu dài hạn khác

**Cộng**

- -

#### 8. Tăng, giảm tài sản cố định hữu hình

Nội dung	Máy móc thiết bị	Phương tiện vận tải, truyền dẫn	Nhà cửa vật kiến trúc	Thiết bị, dụng cụ quản lý	Cộng
<b>I. Nguyên giá TSCĐ hữu hình</b>					
Số dư đầu năm	118.000.000	7.963.010.182	16.078.147.005	242.611.872	24.401.769.059
- Mua trong năm					-

- Đầu tư XDCB hoàn thành						-
- Tăng khác						-
- Chuyển sang BĐS đầu tư						-
- Thanh lý, nhượng bán						-
- Giảm khác						-
Số dư cuối năm	118.000.000	7.963.010.182	16.078.147.005	242.611.872		24.401.769.059
<b>II. Giá trị hao mòn lũy kế:</b>						
Số dư đầu năm	118.000.000	7.773.332.859	16.078.147.005	242.611.872		24.212.091.736
- Khấu hao trong năm		48.087.045				
- Tăng khác						-
- Chuyển sang BĐS đầu tư						-
- Thanh lý, nhượng bán						-
- Giảm khác						-
Số dư cuối năm	118.000.000	7.821.419.904	16.078.147.005	242.611.872		24.260.178.781
<b>III. Giá trị còn lại của TSCĐ hữu hình</b>						
- Tại ngày đầu kỳ	-	189.677.323	-	-		189.677.323
- Tại ngày cuối kỳ	-	141.590.278	-	-		141.590.278

- Giá trị còn lại cuối năm của TSCĐ hữu hình đã dùng để thế chấp, cầm cố, đảm bảo các khoản vay;
- Nguyên giá TSCĐ cuối năm đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng;
- Nguyên giá TSCĐ cuối năm chờ thanh lý
- Các cam kết về việc mua, bán TSCĐ hữu hình có giá trị lớn trong tương lai
- Các thay đổi khác về TSCĐ hữu hình

**9. Tăng, giảm tài sản cố định thuê tài chính**

**10. Tăng, giảm tài sản cố định vô hình**

**11. Đầu tư tài chính dài hạn**

	30/09/25	01/01/25
- Đầu tư vào công ty con		
- Đầu tư vào công ty liên kết, liên doanh	9.646.001.986	9.646.001.986
- Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	23.953.667.000	23.953.667.000

- Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn	(11.021.831.238)	(11.021.831.238)
- Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn		
<b>Cộng</b>	<b>22.577.837.748</b>	<b>22.577.837.748</b>

**12. danh sách các công ty con . Công ty liên doanh , liên kết quan trọng**

Tên công ty	Các thông tin liên quan	Vốn điều lệ	Vốn góp đến 30/9/2025	Tỷ lệ góp
Công ty CPĐTXD Đô thị Bắc Hà	thi công XL tòa nhà SDHD	20.000.000.000	5.200.000.000	26%
Công ty CP tư vấn đầu tư SDU	Hiện tại là nhà thầu thi công XL tòa nhà SDHD	10.000.000.000	3.000.000.000	30%
Công ty TNHH MTV QL và KD Dịch vụ SDU	Quản lý và kinh doanh dịch vụ tại tòa nhà Sông Đà Hà Đông và tòa nhà 143 Trần Phú	25.000.000.000	25.000.000.000	100%
			<b>30/09/25</b>	<b>01/01/25</b>

**13. Tài sản dở dang dài hạn**

- Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang dài hạn	1.750.689.707	1.750.689.707
- Chi phí xây dựng cơ bản dở dang		-
<b>Cộng</b>	<b>1.750.689.707</b>	<b>1.750.689.707</b>

**14. Tài sản dài hạn khác**

- Chi phí trả trước dài hạn	16.567.747.500	17.611.367.394
- Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	267.036.616	327.568.523
- Thiết bị, vật tư, phụ tùng thay thế dài hạn		
- Tài sản dài hạn khác		-
<b>Cộng</b>	<b>16.834.784.116</b>	<b>17.938.935.917</b>

**15. Nợ ngắn hạn**

- Phải trả người bán ngắn hạn	19.569.929.501	17.329.593.628
- Người mua trả tiền trước ngắn hạn	315.074.763.325	274.199.556.284
- Thuế và các khoản phải nộp nhà nước	26.798.549.696	15.524.228.891
- Phải trả công nhân viên	3.504.589.426	4.324.270.477
- Chi phí phải trả ngắn hạn	21.246.646.332	23.736.861.692

- Phải trả nội bộ ngắn hạn		
- Phải trả theo tiến độ kế hoạch hợp đồng xây dựng		
- Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	13.333.333	88.709.677
- Phải trả ngắn hạn khác	246.187.479.455	243.176.869.238
- Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	89.730.108.348	243.889.034.933
- Dự phòng phải trả ngắn hạn khác		
- Quỹ khen thưởng phúc lợi	2.607.349.684	2.656.149.684
- Quỹ bình ổn giá		
- Giao dịch mua bán lại trái phiếu Chính phủ		
<b>Cộng</b>	<b>724.732.749.100</b>	<b>824.925.274.504</b>

<b>16. Nợ dài hạn</b>	<b>30/09/25</b>	<b>01/01/25</b>
- Phải trả người bán dài hạn		
- Người mua trả tiền trước dài hạn		
- Chi phí phải trả dài hạn		
- Phải trả nội bộ về vốn kinh doanh		
- Phải trả nội bộ dài hạn		
- Doanh thu chưa thực hiện dài hạn		
- Phải trả dài hạn khác	7.440.478.055	7.862.448.691
- Vay và nợ thuê tài chính dài hạn		1.769.685.148
- Trái phiếu chuyển đổi		
- Cổ phiếu ưu đãi		
- Thuế thu nhập hoãn lại phải trả		
- Dự phòng phải trả dài hạn		
- Quỹ phát triển khoa học công nghệ		
<b>Cộng</b>	<b>7.440.478.055</b>	<b>9.632.133.839</b>

**17. Vốn chủ sở hữu : xem phụ lục số 01****b - Chi tiết vốn đầu tư của chủ sở hữu.****c- Các giao dịch về vốn với các chủ sở hữu và phân phối cổ tức, chia lợi nhuận:**

	<u>30/09/25</u>	<u>01/01/25</u>
<b>*) Vốn đầu tư của chủ sở hữu</b>		
- Vốn góp đầu năm		
- Vốn góp tăng trong năm		
- Vốn góp giảm trong năm		
- Vốn góp cuối năm		
<b>*) Cổ tức, lợi nhuận đã chia</b>		
<b>c. Các khoản nợ thuế tài chính</b>		
<b>18. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại và thuế thu nhập hoãn lại phải trả</b>		
	<u>30/09/25</u>	<u>01/01/25</u>
<b>19. Vốn chủ sở hữu</b>	403.299.174.532	353.859.465.517
<b>19.1 Bảng đối chiếu biến động của vốn chủ sở hữu</b>		
<b>19.2 Chi tiết vốn góp của chủ sở hữu</b>		
	<u>30/09/25</u>	<u>01/01/25</u>
- Vốn góp của Nhà nước	60.000.000.000	60.000.000.000
- Vốn góp của các đối tượng khác	140.000.000.000	140.000.000.000
<b>Cộng</b>	<u><b>200.000.000.000</b></u>	<u><b>200.000.000.000</b></u>
<b>* Giá trị trái phiếu đã chuyển thành cổ phiếu trong năm</b>		
<b>* Số lượng cổ phiếu quỹ</b>		
<b>19.3 Các giao dịch về vốn với các chủ sở hữu và phân phối cổ tức, chia lợi nhuận</b>		
	<u>30/09/25</u>	<u>01/01/25</u>
- Vốn đầu tư của chủ sở hữu		
+ Vốn góp đầu năm		
+ Vốn góp tăng trong năm		
+ Vốn góp giảm trong năm		
+ Vốn góp cuối năm		
- Cổ tức, lợi nhuận đã chia		

**19.4 Cổ tức**

- Cổ tức đã công bố sau ngày kết thúc kỳ kế toán năm:
- + Cổ tức đã công bố trên cổ phiếu phổ thông
- + Cổ tức đã công bố trên cổ phiếu ưu đãi
- Cổ tức của cổ phiếu ưu đãi lũy kế chưa được ghi nhận

**19.5 Cổ phiếu****19.6 Các quỹ của doanh nghiệp**

	<u>30/09/25</u>	<u>01/01/25</u>
- Quỹ đầu tư phát triển	23.866.493.083	23.866.493.083
- Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu	3.890.898.491	3.890.989.491
<b>Cộng</b>	<b><u>27.757.391.574</u></b>	<b><u>27.757.482.574</u></b>

**\* Mục đích trích lập và sử dụng các quỹ của doanh nghiệp**

- Quỹ đầu tư phát triển: Dùng để bổ sung vốn điều lệ cho Công ty theo quy định.
- Quỹ dự phòng tài chính: dùng để bù đắp những tổn thất, thiệt hại về tài sản, công nợ không đòi được xảy ra trong quá trình kinh doanh.
- Quỹ khác: theo quyết định của Hội đồng quản trị sau khi thống nhất thông qua ý kiến của Đại hội đồng cổ đông

**19.7 Thu nhập và chi phí, lãi hoặc lỗ được ghi nhận trực tiếp vào Vốn chủ sở hữu theo qui định của các chuẩn mực kế toán cụ thể.****20. Nguồn kinh phí****21. Tài sản thuê ngoài**

	<u>Quý này năm nay</u>	<u>Quý này năm trước</u>
<b>22. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ</b>	<b>14.061.826.491</b>	<b>13.836.475.845</b>
<b><i>Trong đó</i></b>		
- Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	14.061.826.491	13.836.475.845
- Doanh thu hợp đồng xây dựng		-
+ Doanh thu của hợp đồng xây dựng được ghi nhận trong kỳ		-

+ Tổng doanh thu lũy kế của hợp đồng xây dựng được ghi nhận đến thời điểm lập Báo cáo tài chính

**Các khoản giảm trừ doanh thu**

- Chiết khấu thương mại

- Giảm giá hàng bán

- Hàng bán bị trả lại

- Thuế GTGT phải nộp( trực tiếp)

- Thuế TTĐB

- Thuế xuất khẩu

**Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ**

14.061.826.491

13.836.475.845

Trong đó:

- Doanh thu thuần trao đổi sản phẩm, hàng hoá

- Doanh thu thuần trao đổi dịch vụ

**Quý này năm nay**      **Quý này năm trước**

**23. Giá vốn hàng bán**

9.041.661.966

7.159.870.565

Giá vốn của hàng hoá đã bán đã cung cấp

9.041.661.966

7.159.870.565

Giá vốn của thành phẩm đã bán

Giá vốn của dịch vụ đã cung cấp

Giá trị còn lại, chi phí nhượng bán, thanh lý của BĐS đầu tư đã bán

Chi phí kinh doanh bất động sản đầu tư

Hao hụt, mất mát hàng tồn kho

Các khoản chi phí vượt mức bình thường

Dự phòng giảm giá hàng tồn kho

**Cộng**

9.041.661.966

7.159.870.565

**24. Doanh thu hoạt động tài chính**

**Quý này năm nay**      **Quý này năm trước**

- Lãi tiền gửi

9.065.793

2.991.582

- Lãi đầu tư trái phiếu, kỳ phiếu, tín phiếu

-

- Cổ tức lợi nhuận được chia

- Lãi tiền cho vay

- Lãi bán hàng trả chậm

- Doanh thu hoạt động tài chính khác

**Cộng**

9.065.793

2.991.582

**25. Chi phí tài chính**

	<u>Quý này năm nay</u>	<u>Quý này năm trước</u>
Lãi tiền vay	109.661.066	-
Chiết khấu thanh toán, lãi bán hàng trả chậm		
Lỗ do thanh lý các khoản đầu tư ngắn hạn		
Dự phòng giảm giá các khoản đầu tư		
Chi phí tài chính khác		
<b>Cộng</b>	<b>109.661.066</b>	<b>-</b>

**26. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành**

	<u>Quý này năm nay</u>	<u>Quý này năm trước</u>
Chi phí thuế TNDN tính trên thu nhập chịu thuế		
Điều chỉnh chi phí thuế TNDN của năm trước		
và chi phí thuế TNDN hiện hành năm nay		

**27. Chi phí sản xuất kinh doanh theo yếu tố****Chỉ tiêu tài chính**

	<u>Đơn vị tính</u>	<u>Quý này năm nay</u>	<u>Quý này năm trước</u>
<b>1. Bố trí cơ cấu tài sản và cơ cấu nguồn vốn</b>			
<b>1.1 Bố trí cơ cấu tài sản</b>			
- Tài sản dài hạn/ Tổng tài sản	%	18,9%	17,5%
- Tài sản ngắn hạn/ Tổng tài sản	%	81,1%	82,5%
<b>1.2 Bố trí cơ cấu nguồn vốn</b>			
- Nợ phải trả/ Tổng nguồn vốn	%	64,5%	70,2%
- Nguồn vốn chủ sở hữu/ Tổng nguồn vốn	%	35,5%	29,8%
<b>2. Khả năng thanh toán</b>			
<b>2.1 Tổng tài sản/ Tổng nợ phải trả</b>			
	Lần	1,55	1,42
<b>2.2 Tổng TS lưu động và đầu tư ngắn hạn/ Tổng nợ ngắn hạn</b>			
	Lần	0,59	0,39
<b>2.2 Tổng tiền và đầu tư ngắn hạn/ Tổng nợ ngắn hạn</b>			
	Lần	0,59	0,39
<b>3. Tỷ suất sinh lời</b>			
<b>3.1 Tỷ suất sinh lời trên doanh thu</b>			
- Tỷ suất lợi nhuận trước thuế/Doanh thu thuần + Doanh thu HĐTC + Thu nhập khác	%	3,55%	2,72%
- Tỷ suất lợi nhuận sau thuế/Doanh thu thuần + Doanh thu HĐTC + Thu nhập khác	%	3,53%	2,36%

3.2 Tỷ suất lợi nhuận trên tổng tài sản			
- Tỷ suất lợi nhuận trước thuế/ Tổng tài sản	%	0,04%	0,03%
- Tỷ suất lợi nhuận sau thuế/ Tổng tài sản	%	0,04%	0,03%
3.3 Tỷ suất lợi nhuận sau thuế/ Nguồn vốn chủ sở hữu	%	0,08%	0,09%

**VI. Những thông tin khác**

1. Những khoản nợ tiềm tàng, khoản cam kết và những thông tin tài chính khác:

2. Các sự kiện phát sinh sau ngày kết thúc kỳ kế toán năm:

3. Thông tin về các bên liên quan:

- Tổng Công ty Sông Đà là cổ đông sáng lập với giá trị vốn góp là 60.000.000.000đ.

4. Trình bày tài sản, doanh thu, kết quả kinh theo bộ phận theo Chuẩn mực kế toán số 28 “Báo cáo bộ phận”:

5. Thông tin so sánh:

Kỳ kế toán từ ngày 01/01/2025 đến ngày 30/09/2025 Công ty đã đạt mức lợi nhuận sau thuế chưa phân phối là: 48,718,655,527 đồng

6. Những thông tin khác:

**VII. Giải trình một số biến động chủ yếu trong kỳ**

1. Biến động doanh thu trong kỳ: Doanh thu quý III năm 2025 thực hiện là: 14,061,826,491 đồng so với cùng kỳ năm trước là: 13,836,475,845 đồng. Doanh thu thực hiện quý III năm 2025 chủ yếu là doanh thu kinh doanh dịch vụ tòa nhà, cho thuê nhà văn phòng, thu nhập khác.

2. Biến động về lợi nhuận trong kỳ: Lợi nhuận sau thuế thực hiện quý III năm 2025 là: 497,275,995 đồng so với cùng kỳ năm trước là: +327,733,521 đồng.

NGƯỜI LẬP BIỂU



**ĐẶNG T. MINH NGỌC**

KẾ TOÁN TRƯỞNG



**NGUYỄN NGỌC HUYỀN**



Hà Nội, ngày 28 tháng 10 năm 2025

**TỔNG GIÁM ĐỐC**

**TỔNG GIÁM ĐỐC**  
*Linh Quam Tô*