

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN TỔNG HỢP

Ngày 31 tháng 12 năm 2025

| TÀI SẢN | Mã số | Thuyết minh | Số cuối năm | Số đầu năm |
|---|------------|-------------|------------------------|------------------------|
| 1 | 2 | 3 | 4 | 5 |
| A. TÀI SẢN NGẮN HẠN | 100 | | 821.448.933.669 | 976.738.186.773 |
| I. Tiền và các khoản tương đương tiền | 110 | V.1 | 4.141.620.060 | 10.557.268.575 |
| 1. Tiền | 111 | | 4.141.620.060 | 10.557.268.575 |
| 2. Các khoản tương đương tiền | 112 | | 0 | 0 |
| II. Các khoản đầu tư tài chính ngắn hạn | 120 | V.2 | 138.000 | 138.000 |
| 1. Chứng khoán kinh doanh | 121 | | 658.855 | 658.855 |
| 2. Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh (*) | 122 | | -520.855 | -520.855 |
| 3. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn | 123 | | 0 | 0 |
| III. Các khoản phải thu ngắn hạn | 130 | V.3 | 441.458.382.413 | 424.715.007.038 |
| 1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng | 131 | | 56.176.364.060 | 26.427.722.091 |
| 2. Trả trước cho người bán ngắn hạn | 132 | | 84.512.493.958 | 97.462.012.334 |
| 3. Phải thu nội bộ ngắn hạn | 133 | | 0 | 0 |
| 4. Phải thu theo tiến độ kế hoạch hợp đồng xây dựng | 134 | | 0 | 0 |
| 5. Phải thu về cho vay ngắn hạn | 135 | | 0 | 0 |
| 6. Phải thu ngắn hạn khác | 136 | | 308.878.162.479 | 308.933.910.697 |
| 7. Dự phòng các khoản phải thu ngắn hạn khó đòi (*) | 137 | | -8.108.638.084 | -8.108.638.084 |
| 8. Tài sản thiếu chờ xử lý | 139 | | 0 | 0 |
| IV. Hàng tồn kho | 140 | V.5 | 369.941.279.916 | 536.193.479.092 |
| 1. Hàng tồn kho | 141 | | 369.941.279.916 | 536.193.479.092 |
| 2. Dự phòng giảm giá hàng tồn kho (*) | 149 | | 0 | 0 |
| V. Tài sản ngắn hạn khác | 150 | V.6 | 5.907.513.280 | 5.272.294.068 |
| 1. Chi phí trả trước ngắn hạn | 151 | | 29.945.279 | 52.662.840 |
| 2. Thuế GTGT được khấu trừ | 152 | | 5.877.568.001 | 5.219.631.228 |
| 3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước | 153 | | 0 | 0 |
| 4. Giao dịch mua bán lại trái phiếu Chính phủ | 154 | | 0 | 0 |
| 5. Tài sản ngắn hạn khác | 155 | | 0 | 0 |
| B. TÀI SẢN DÀI HẠN | 200 | | 197.640.882.264 | 214.116.140.848 |
| I Các khoản phải thu dài hạn | 210 | V.7 | 10.000.000 | 10.000.000 |
| 1. Phải thu dài hạn của khách hàng | 211 | | 0 | 0 |
| 2. Trả trước cho người bán dài hạn | 212 | | 0 | 0 |
| 3. Vốn kinh doanh ở đơn vị trực thuộc | 213 | | 0 | 0 |
| 4. Phải thu dài hạn nội bộ | 214 | | 0 | 0 |
| 5. Phải thu về cho vay dài hạn | 215 | | 0 | 0 |
| 6. Phải thu dài hạn khác | 216 | | 10.000.000 | 10.000.000 |
| Dự phòng phải thu dài hạn khó đòi (*) | 219 | | 0 | 0 |

| | | | | |
|---|------------|-------------|--------------------------|--------------------------|
| II. Tài sản cố định | 220 | V.8 | 33.000.000 | 0 |
| 1. Tài sản cố định hữu hình | 221 | | 33.000.000 | 0 |
| - Nguyên giá | 222 | | 8.356.622.054 | 8.323.622.054 |
| - Giá trị hao mòn lũy kế (*) | 223 | | -8.323.622.054 | -8.323.622.054 |
| 2. Tài sản thuê tài chính | 224 | | 0 | 0 |
| - Nguyên giá | 225 | | 0 | 0 |
| - Giá trị hao mòn lũy kế (*) | 226 | | 0 | 0 |
| 3. Tài sản cố định vô hình | 227 | | 0 | 0 |
| - Nguyên giá | 228 | | 0 | 0 |
| - Giá trị hao mòn lũy kế (*) | 229 | | 0 | 0 |
| III. Bất động sản đầu tư | 230 | | 171.351.127.045 | 165.460.264.650 |
| - Nguyên giá | 231 | | 227.963.273.829 | 217.134.585.553 |
| - Giá trị hao mòn lũy kế (*) | 232 | | -56.612.146.784 | -51.674.320.903 |
| IV. Tài sản dở dang dài hạn | 240 | V.13 | 1.750.689.707 | 1.750.689.707 |
| 1. Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang dài hạn | 241 | | 1.750.689.707 | 1.750.689.707 |
| 2. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang | 242 | | 0 | 0 |
| V. Đầu tư tài chính dài hạn | 250 | V.11 | 24.071.222.474 | 29.154.679.753 |
| 1. Đầu tư vào công ty con | 251 | | 25.000.000.000 | 25.000.000.000 |
| 2. Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết | 252 | | 8.200.000.000 | 8.200.000.000 |
| 3. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác | 253 | | 23.953.667.000 | 23.953.667.000 |
| 4. Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn (*) | 254 | | -33.082.444.526 | -27.998.987.247 |
| 5. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn | 255 | | 0 | 0 |
| VI. Tài sản dài hạn khác | 260 | V.14 | 424.843.038 | 17.740.506.738 |
| 1. Chi phí trả trước dài hạn | 261 | | 97.274.515 | 17.412.938.215 |
| 2. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại | 262 | | 327.568.523 | 327.568.523 |
| 3. Thiết bị, vật tư, phụ tùng thay thế dài hạn | 263 | | 0 | 0 |
| 4. Tài sản dài hạn khác | 268 | | 0 | 0 |
| TỔNG CỘNG TÀI SẢN | 270 | | 1.019.089.815.933 | 1.190.854.327.621 |

| NGUỒN VỐN | Mã số | Thuyết minh | Số cuối năm | Số đầu năm |
|---|------------|-------------|------------------------|------------------------|
| C. NỢ PHẢI TRẢ | 300 | | 640.435.472.746 | 834.011.946.199 |
| I. Nợ ngắn hạn | 310 | V.15 | 633.791.872.076 | 825.598.660.381 |
| 1. Phải trả người bán ngắn hạn | 311 | | 7.798.213.555 | 18.652.462.700 |
| 2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn | 312 | | 62.954.641.358 | 274.147.754.963 |
| 3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước | 313 | | 57.996.587.153 | 15.205.219.514 |
| 4. Phải trả công nhân viên | 314 | | 3.356.808.031 | 3.209.911.022 |
| 5. Chi phí phải trả ngắn hạn | 315 | | 179.791.532.178 | 23.499.485.141 |
| 6. Phải trả nội bộ ngắn hạn | 316 | | 0 | 0 |
| 7. Phải trả theo tiến độ kế hoạch hợp đồng xây dựng | 317 | | 0 | 0 |
| 8. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn | 318 | | 0 | 0 |
| 9. Phải trả ngắn hạn khác | 319 | | 249.615.819.021 | 242.339.840.915 |
| 10. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn | 320 | | 69.687.619.587 | 245.889.034.933 |
| 11. Dự phòng phải trả ngắn hạn khác | 321 | | 0 | 0 |
| 12. Quỹ khen thưởng, phúc lợi | 322 | | 2.590.651.193 | 2.654.951.193 |
| 13. Quỹ bình ổn giá | 323 | | 0 | 0 |
| 14. Giao dịch mua bán lại trái phiếu Chính phủ | 324 | | 0 | 0 |
| II. Nợ dài hạn | 330 | V.16 | 6.643.600.670 | 8.413.285.818 |
| 1. Phải trả người bán dài hạn | 331 | | 0 | 0 |
| 2. Người mua trả tiền trước dài hạn | 332 | | 0 | 0 |
| 3. Chi phí phải trả dài hạn | 333 | | 0 | 0 |
| 4. Phải trả nội bộ về vốn kinh doanh | 334 | | 0 | 0 |
| 5. Phải trả nội bộ dài hạn | 335 | | 0 | 0 |
| 6. Doanh thu chưa thực hiện dài hạn | 336 | | 0 | 0 |
| 7. Phải trả dài hạn khác | 337 | | 6.643.600.670 | 6.643.600.670 |
| 8. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn | 338 | | 0 | 1.769.685.148 |
| 9. Trái phiếu chuyển đổi | 339 | | 0 | 0 |
| 10. Cổ phiếu ưu đãi | 340 | | 0 | 0 |
| 11. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả | 341 | | 0 | 0 |
| 12. Dự phòng phải trả dài hạn | 342 | | 0 | 0 |
| 13. Quỹ phát triển khoa học và công nghệ | 343 | | 0 | 0 |
| D. VỐN CHỦ SỞ HỮU | 400 | | 378.654.343.187 | 356.842.381.422 |
| I. Vốn chủ sở hữu | 410 | V.19 | 378.654.343.187 | 356.842.381.422 |
| 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. Thặng dư vốn cổ phần | 412 | | 99.848.889.000 | 99.848.889.000 |
| 3. Quyền chọn chuyển đổi trái phiếu | 413 | | 0 | 0 |
| 4. Vốn khác của chủ sở hữu | 414 | | 0 | 0 |

| | | | | |
|---|------------|--|--------------------------|--------------------------|
| 5. Cổ phiếu quỹ (*) | 415 | | 0 | 0 |
| 6. Chênh lệch đánh giá lại tài sản | 416 | | 0 | 0 |
| 7. Chênh lệch tỷ giá hối đoái | 417 | | 0 | 0 |
| 8. Quỹ đầu tư phát triển | 418 | | 23.764.696.100 | 23.764.696.100 |
| 9. Quỹ hỗ trợ sắp xếp doanh nghiệp | 419 | | 0 | 0 |
| 10. Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu | 420 | | 3.840.000.000 | 3.840.000.000 |
| 11. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối | 421 | | 51.200.758.087 | 29.388.796.322 |
| - LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối kỳ trước | 421a | | 29.388.796.322 | 29.388.796.322 |
| - LNST chưa phân phối kỳ này | 421b | | 21.811.961.765 | 0 |
| 12. Nguồn vốn đầu tư XDCB | 422 | | 0 | 0 |
| II. Nguồn kinh phí và quỹ khác | 430 | | 0 | 0 |
| 1. Nguồn kinh phí | 431 | | 0 | 0 |
| 2. Nguồn kinh phí đã hình thành tài sản cố định | 432 | | 0 | 0 |
| TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN | 440 | | 1.019.089.815.933 | 1.190.854.327.621 |

Hà Nội, ngày 28 tháng 01 năm 2026

NGƯỜI LẬP BIỂU

KẾ TOÁN TRƯỞNG




ĐẶNG T. MINH NGỌC

NGUYỄN NGỌC HUYỀN



TỔNG GIÁM ĐỐC
Linh Quam Thuý

KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH TỔNG HỢP

QUÝ IV 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 | 5 | 6 | 7 | 8 |
| 1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ | 01 | V.22 | 289.255.581.665 | 21.243.206.911 | 419.356.392.248 | 64.896.282.321 |
| 2. Các khoản giảm trừ doanh thu | 02 | | 0 | 0 | 0 | 0 |
| 3. Doanh thu thuần bán hàng và cung cấp dịch vụ (10 = 01-02) | 10 | | 289.255.581.665 | 21.243.206.911 | 419.356.392.248 | 64.896.282.321 |
| 4. Giá vốn hàng bán | 11 | V.23 | 282.990.381.474 | 10.877.503.403 | 333.633.102.529 | 25.980.478.816 |
| 5. Lợi nhuận gộp về bán hàng & cung cấp dịch vụ (20 = 10-11) | 20 | | 6.265.200.191 | 10.365.703.508 | 85.723.289.719 | 38.915.803.505 |
| 6. Doanh thu hoạt động tài chính | 21 | V.24 | 5.292.037 | 2.324.070 | 20.402.033 | 14.885.393 |
| 7. Chi phí tài chính | 22 | V.25 | 6.962.356.718 | 7.502.598.237 | 12.592.470.982 | 14.920.179.508 |
| Trong đó: Chi phí lãi vay | 23 | | 1.762.356.718 | 7.484.266.361 | 7.496.070.782 | 15.259.832.167 |
| 8. Chi phí bán hàng | 25 | | 16.351.434.035 | 765.220.553 | 17.357.939.983 | 1.310.675.099 |
| 9. Chi phí quản lý doanh nghiệp | 26 | | 2.820.673.208 | -436.582.228 | 11.466.239.926 | 9.818.798.982 |
| 10. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh {30 = 20+ (21-22) - (25+26)} | 30 | | -19.863.971.733 | 2.536.791.016 | 44.327.040.861 | 12.881.035.309 |
| 11. Thu nhập khác | 31 | | 0 | 0 | 0 | 1 |
| 12. Chi phí khác | 32 | | 6.956.135.022 | -430.128.734 | 13.097.798.259 | 7.319.244.660 |
| 13. Lợi nhuận khác (40=31-32) | 40 | | -6.956.135.022 | 430.128.734 | -13.097.798.259 | -7.319.244.659 |
| 14. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế (50=30+40+45) | 50 | | -26.820.106.755 | 2.966.919.750 | 31.229.242.602 | 5.561.790.650 |

| 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 | 5 | 6 | 7 | 8 |
| 15. Chi phí thuế TNDN hiện hành | 51 | V.26 | 0 | 2.247.082.103 | 9.417.280.837 | 4.345.018.959 |
| 16. Chi phí thuế TNDN hoãn lại | 52 | | 0 | 0 | 0 | 0 |
| 17. Lợi nhuận sau thuế TNDN (60=50-51-52) | 60 | | -26.820.106.755 | 719.837.647 | 21.811.961.765 | 1.216.771.691 |
| 18. Lãi cơ bản trên cổ phiếu (*) | 70 | | (1.341) | 36 | 1.091 | 61 |
| 19. Lãi suy giảm trên cổ phiếu (*) | 71 | | (1.341) | 36 | 1.091 | 61 |

Hà Nội, ngày 28 tháng 1 năm 2026

LẬP BIỂU



ĐẶNG T. MINH NGỌC

KẾ TOÁN TRƯỞNG



NGUYỄN NGỌC HUYỀN



TỔNG GIÁM ĐỐC
Trần Tuấn Thủy

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ TỔNG HỢP

(Theo phương pháp trực tiếp)
Quý IV 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 |
|--|-----------|-------------|----------------------------------|------------------------------------|
| 1 | 2 | 3 | 4 | 5 |
| I - LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG SẢN XUẤT, KINH DOANH | | | | |
| 1. Tiền thu từ bán hàng, cung cấp dịch vụ và doanh thu khác | 01 | | 148.447.105.210 | 68.446.771.291 |
| 2. Tiền chi trả cho người cung cấp hàng hóa và dịch vụ | 02 | | -25.047.090.048 | -7.499.380.735 |
| 3. Tiền đã trả cho người lao động | 03 | | -6.301.080.074 | -4.217.179.214 |
| 4. Tiền chi trả lãi vay | 04 | | 0 | 0 |
| 5. Tiền chi nộp thuế thu nhập doanh nghiệp | 05 | | -7.169.500.788 | -1.195.530.990 |
| 6. Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh | 06 | | 132.500.398.609 | 46.318.201.270 |
| 7. Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh | 07 | | -148.540.968.617 | -60.552.399.052 |
| Lưu chuyển thuần từ hoạt động sản xuất, kinh doanh | 20 | | 93.888.864.292 | 41.300.482.570 |
| 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 | | 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 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 từ lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia | 27 | | 20.314.818 | 14.799.659 |
| Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư | 30 | | 20.314.818 | 14.799.659 |
| III - LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH | | | | |
| 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 | | 0 | 0 |
| 3. Tiền thu từ đi vay | 33 | | 44.520.000.000 | 21.896.000.000 |
| 4. Tiền chi trả nợ gốc vay | 34 | | -145.017.132.138 | -61.713.966.688 |
| 5. Tiền chi trả nợ thuê tài chính | 35 | | 0 | 0 |
| 6. Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu | 36 | | 0 | 0 |
| Lưu chuyển thuần từ hoạt động tài chính | 40 | | -100.497.132.138 | -39.817.966.688 |
| Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ (50 = 20+30+40) | 50 | | -6.587.953.028 | 1.497.315.541 |
| Tiền và tương đương tiền đầu kỳ | 60 | V.1 | 10.729.573.088 | 9.059.953.034 |
| ẢNH HƯỞNG CỦA THAY ĐỔI TỶ GIÁ HỐI ĐOẠI QUY ĐỔI NGOẠI | 61 | | 0 | 0 |
| Tiền và tương đương tiền cuối kỳ (70=50+60+61) | 70 | V.1 | 4.141.620.060 | 10.557.268.575 |

Hà Nội, ngày 28 tháng 01 năm 2026

NGƯỜI LẬP BIỂU

ĐẶNG T. MINH NGỌC

KẾ TOÁN TRƯỞNG

NGUYỄN NGỌC HUYỀN



GIÁM ĐỐC
Linh Xuân Thủy

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH CÔNG TY MẸ

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 31/12/2025 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 |

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

Trong quý IV 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 IV 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 phân 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 22% 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

I. Tiền

| | 31/12/25 | 01/01/25 |
|--------------------------------------|----------------------|-----------------------|
| - Tiền và các khoản tương đương tiền | 4.141.620.060 | 10.557.268.575 |
| Cộng | 4.141.620.060 | 10.557.268.575 |

2. Các khoản đầu tư tài chính ngắn hạn

| | 31/12/25 | 01/01/25 |
|-------------------------------------|----------------|----------------|
| - Chứng khoán kinh doanh | 658.855 | 658.855 |
| - Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn | | |
| - Dự phòng giảm giá đầu tư ngắn hạn | (520.855) | (520.855) |
| Cộng | 138.000 | 138.000 |

3. Các khoản phải thu ngắn hạn

| | 31/12/25 | 01/01/25 |
|--|------------------------|------------------------|
| - Phải thu ngắn hạn khách hàng | 56.176.364.060 | 26.427.722.091 |
| - 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 | 308.878.162.479 | 308.939.910.697 |
| - Dự phòng các khoản phải thu ngắn hạn khó đòi | -8.108.638.084 | -8.108.638.084 |
| - Tài sản thiếu chờ xử lý | | |
| Cộng | 356.945.888.455 | 327.258.994.704 |

4. Trả trước cho người bán

| | 31/12/25 | 01/01/25 |
|---------------------------|-----------------------|-----------------------|
| - Trả trước cho người bán | 84.512.493.958 | 97.462.012.334 |
| Cộng | 84.512.493.958 | 97.462.012.334 |

5. Hàng tồn kho

| | 31/12/25 | 01/01/25 |
|----------------------------------|------------------------|------------------------|
| - Hàng tồn kho | 369.941.279.916 | 536.193.479.092 |
| - Dự phòng giảm giá hàng tồn kho | | |
| Cộng giá gốc hàng tồn kho | 369.941.279.916 | 536.193.479.092 |

* 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

| | 31/12/25 | 01/01/25 |
|--|----------------------|----------------------|
| - Chi phí trả trước ngắn hạn | 29.945.279 | 52.662.840 |
| - Thuế giá trị gia tăng được khấu trừ | 5.877.568.001 | 5.219.631.228 |
| - Các khoản thuế phải thu Nhà nước | | |
| - Giao dịch mua bán lại trái phiếu Chính phủ | | |
| - Tài sản ngắn hạn khác | | |
| Cộng | 5.907.513.280 | 5.272.294.068 |

7. Các khoản phải thu dài hạn

| | 31/12/25 | 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 | | |
| Cộng | 10.000.000 | 10.000.000 |

- 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 |
|------------------------------------|------------------|---------------------------------|-----------------------|---------------------------|---------------|
| I. Nguyên giá TSCĐ hữu hình | | | | | |
| Số dư đầu năm | 118.000.000 | 7.963.010.182 | | 242.611.872 | 8.323.622.054 |
| - Mua trong năm | | | | | - |
| - Đầu tư XD CB 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 | - | 242.611.872 | 8.323.622.054 |
| II. Giá trị hao mòn lũy kế: | | | | | |
| Số dư đầu năm | 118.000.000 | 7.963.010.182 | 0 | 242.611.872 | 8.323.622.054 |
| - Khấu hao trong năm | | | | | - |
| - Tăng khác | | | | | - |
| - Chuyển sang BĐS đầu tư | | | | | - |
| - Thanh lý, nhượng bán | | | | | - |
| - Giảm khác | | | | | - |
| Số dư cuối năm | 118.000.000 | 7.963.010.182 | | 242.611.872 | 8.323.622.054 |
| III. Giá trị còn lại của TSCĐ hữu hình | | | | | |
| - Tại ngày đầu kỳ | - | - | - | - | - |
| - Tại ngày cuối kỳ | - | - | - | - | - |

- 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

| | 31/12/25 | 01/01/25 |
|---|------------------|------------------|
| - Đầu tư vào công ty con | 25.000.000.000 | 25.000.000.000 |
| - Đầu tư vào công ty liên kết, liên doanh | 8.200.000.000 | 8.200.000.000 |
| - Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác | 23.953.667.000 | 23.953.667.000 |
| - Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn | (33.082.444.526) | (27.998.987.247) |

| | | |
|-------------------------------------|-----------------------|-----------------------|
| - Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn | (33.082.444.526) | (27.998.987.247) |
| - Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn | | |
| Cộng | 24.071.222.474 | 29.154.679.753 |

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 31/12/2025 | Tỷ lệ góp |
|---|--|----------------|------------------------|-----------------|
| Công ty CPĐTXD Đô thị Bắc Hà | | 20.000.000.000 | 5.200.000.000 | 26% |
| Công ty CP tư vấn đầu tư SDU | | 10.000.000.000 | 3.000.000.000 | 30% |
| Công ty TNHH MTV QL và kinh doanh 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% |
| | | | 31/12/25 | 01/01/25 |

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 | | - |
| Cộng | 1.750.689.707 | 1.750.689.707 |

14. Tài sản dài hạn khác

| | | |
|---|-----------------------|-----------------------|
| - Chi phí trả trước dài hạn | 17.390.817.688 | 17.390.817.688 |
| - Tài sản thuế thu nhập hoãn lại | 327.568.523 | 327.568.523 |
| - Thiết bị, vật tư, phụ tùng thay thế dài hạn | | |
| - Tài sản dài hạn khác | | |
| Cộng | 17.718.386.211 | 17.718.386.211 |

15. Nợ ngắn hạn

| | | |
|---------------------------------------|-----------------|-----------------|
| - Phải trả người bán ngắn hạn | 7.798.213.555 | 18.652.462.700 |
| - Người mua trả tiền trước ngắn hạn | 62.954.641.358 | 274.147.754.963 |
| - Thuế và các khoản phải nộp nhà nước | 57.996.587.153 | 15.205.218.514 |
| - Phải trả công nhân viên | 3.356.808.031 | 3.209.911.022 |
| - Chi phí phải trả ngắn hạn | 179.791.532.178 | 23.499.485.141 |

| | | |
|--|------------------------|------------------------|
| - Phải trả nội bộ ngắn hạn | | |
| - Phải trả theo tiến độ kế hoạch hợp đồng xây dựng | | |
| - Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn | | |
| - Phải trả ngắn hạn khác | 249.615.819.021 | 242.339.840.915 |
| - Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn | 69.687.619.587 | 245.889.034.933 |
| - Dự phòng phải trả ngắn hạn khác | | |
| - Quỹ khen thưởng phúc lợi | 2.590.651.193 | 2.654.951.193 |
| - Quỹ bình ổn giá | | |
| - Giao dịch mua bán lại trái phiếu Chính phủ | | |
| Cộng | 633.791.872.076 | 825.598.659.381 |

16. Nợ dài hạn

| | | |
|-------------------------------------|----------------------|----------------------|
| | <u>31/12/25</u> | <u>01/01/25</u> |
| - 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 | 6.643.600.670 | 6.643.600.670 |
| - 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 | | |
| Cộng | 6.643.600.670 | 8.413.285.818 |

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:

***) 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**

c. Các khoản nợ thuế tài chính

18. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại và thuế thu nhập hoãn lại phải trả

| | 31/12/25 | 01/01/25 |
|---------------------------|-----------------|-----------------|
| 19. Vốn chủ sở hữu | 405.474.697.262 | 356.842.381.422 |

19.1 Bảng đối chiếu biến động của vốn chủ sở hữu

19.2 Chi tiết vốn góp của chủ sở hữu

| | 31/12/25 | 01/01/25 |
|----------------------------------|------------------------|------------------------|
| - 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 |
| Cộng | 200.000.000.000 | 200.000.000.000 |

*** Giá trị trái phiếu đã chuyển thành cổ phiếu trong năm**

*** Số lượng cổ phiếu quỹ**

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

| | 31/12/25 | 01/01/25 |
|-----------------------------|----------|----------|
| - 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**

| | 31/12/25 | 01/01/25 |
|---------------------------------|-----------------------|-----------------------|
| - Quỹ đầu tư phát triển | 23.764.696.100 | 23.764.696.100 |
| - Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu | 3.840.000.000 | 3.840.000.000 |
| Cộng | 27.604.696.100 | 27.604.696.100 |

*** 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**

| | Năm nay | Năm trước |
|---|------------------------|-----------------------|
| 22. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ | 289.255.581.665 | 21.243.206.911 |
| Trong đó | | |
| - Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ | 289.255.581.665 | 21.243.206.911 |
| - 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 | 289.255.581.665 | 21.243.206.911 |
| Trong đó: | | |
| - Doanh thu thuần trao đổi sản phẩm, hàng hoá | | |
| - Doanh thu thuần trao đổi dịch vụ | | |
| | <u>Năm nay</u> | <u>Năm trước</u> |
| 23. Giá vốn hàng bán | 70.549.742.259 | 10.877.503.403 |
| Giá vốn của hàng hoá đã bán đã cung cấp | 70.549.742.259 | 10.877.503.403 |
| 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 | 70.549.742.259 | 10.877.503.403 |
| | <u>Năm nay</u> | <u>Năm trước</u> |
| 24. Doanh thu hoạt động tài chính | 5.044.717 | 2.324.070 |
| - Lãi tiền gửi | 5.044.717 | 2.324.070 |
| - 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 | 5.044.717 | 2.324.070 |
| | <u>Năm nay</u> | <u>Năm trước</u> |
| 25. Chi phí tài chính | 1.762.356.718 | 7.484.266.361 |
| Lãi tiền vay | 1.762.356.718 | 7.484.266.361 |
| Chiết khấu thanh toán , lãi bán hàng trả chậm | | |

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

Cộng

1.762.356.718 7.484.266.361

26. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành

Năm nay Năm trước

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

Đơn vị tính Năm nay Năm trước

1. Bố trí cơ cấu tài sản và cơ cấu nguồn vốn

1.1 Bố trí cơ cấu tài sản

| | | | |
|----------------------------------|---|--------|--------|
| - Tài sản dài hạn/ Tổng tài sản | % | 19,39% | 17,98% |
| - Tài sản ngắn hạn/ Tổng tài sản | % | 80,61% | 82,02% |

1.2 Bố trí cơ cấu nguồn vốn

| | | | |
|--|---|--------|--------|
| - Nợ phải trả/ Tổng nguồn vốn | % | 63,14% | 69,33% |
| - Nguồn vốn chủ sở hữu/ Tổng nguồn vốn | % | 43,17% | 29,97% |

2. Khả năng thanh toán

Đơn vị tính Năm nay Năm trước

| | | | |
|--|-----|-------|-------|
| 2.1 Tổng tài sản/ Tổng nợ phải trả | Lần | 1,591 | 1,428 |
| 2.2 Tổng tài sản lưu động và đầu tư ngắn hạn/ Tổng nợ ngắn hạn | Lần | 0,590 | 0,662 |
| 2.2 Tổng tiến và đầu tư ngắn hạn/ Tổng nợ ngắn hạn | Lần | 0,007 | 0,013 |

3. Tỷ suất sinh lời

3.1 Tỷ suất sinh lời trên doanh thu

| | | | |
|--|---|--------|--------|
| - Tỷ suất lợi nhuận trước thuế/ Doanh thu thuần + Doanh thu HĐTC + Thu nhập khác | % | -9,27% | 13,96% |
| - Tỷ suất lợi nhuận sau thuế/ Doanh thu thuần + Doanh thu HĐTC + Thu nhập khác | % | -9,27% | 3,38% |

3.2 Tỷ suất lợi nhuận trên tổng tài sản

| | | | |
|--|---|---------|-------|
| - Tỷ suất lợi nhuận trước thuế/ Tổng tài sản | % | -2,632% | 0,25% |
|--|---|---------|-------|

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐTXD VÀ PT ĐÔ THỊ SÔNG ĐÀ

BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Địa chỉ: Số 19 Phố Trúc Khê - Đống Đa - Hà Nội

Cho kỳ hoạt động từ ngày 01/01/2025 đến 31/12/2025

| | | | |
|--|---|---------|-------|
| - Tỷ suất lợi nhuận sau thuế/ Tổng tài sản | % | -2,926% | 0,06% |
| 3.3 Tỷ suất lợi nhuận sau thuế/ Nguồn vốn chủ sở hữu | % | -2,926% | 0,06% |

VI. Những thông tin khác

1. Những khoản nợ tiền tăng, 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 31/12/2025 Công ty đã đạt mức lợi nhuận sau thuế chưa phân phối là: 21,811,961,765 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 IV năm 2025 thực hiện là: 289,255,581,665 đồng so với cùng kỳ năm trước là: 21,243,206,911 đồng. Doanh thu thực hiện năm 2025 chủ yếu là doanh thu kinh doanh dịch vụ tòa nhà, cho thuê nhà văn phòng.

2. Biến động về lợi nhuận trong kỳ: Lợi nhuận sau thuế thực hiện quý IV năm 2025 là: -29,820,106,755 đồng so với cùng kỳ năm trước là: 719,837,647 đồng.

NGƯỜI LẬP BIỂU

ĐẶNG T. MINH NGỌC

KẾ TOÁN TRƯỞNG

NGUYỄN NGỌC HUYỀN



Hà Nội, ngày 28 tháng 1 năm 2026
TỔNG GIÁM ĐỐC
Trịnh Xuân Thủy