

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
7. 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	
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
Trần Xuân 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

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

KẾ TOÁN TRƯỞNG

ĐẶNG T. MINH NGỌC

NGUYỄN NGỌC HUYỀN



GIÁM ĐỐC
Trịnh 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 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 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

1. 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 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	-	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

	31/12/25	01/01/25
- 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

	31/12/25	01/01/25
- 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

	31/12/25	01/01/25
- 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 thuê tài chính****18. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại và thuế thu nhập hoãn lại phải trả**

	<u>31/12/25</u>	<u>01/01/25</u>
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**

	<u>31/12/25</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
Cộng	<u><u>200.000.000.000</u></u>	<u><u>200.000.000.000</u></u>

*** 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

	<u>31/12/25</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**

	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
<i>Trong đó</i>		
- 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		-
<i>Các khoản giảm trừ doanh thu</i>	-	-

- 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

Trong đó:

- Doanh thu thuần trao đổi sản phẩm, hàng hoá
- Doanh thu thuần trao đổi dịch vụ

	Năm nay	Năm trước
23. Giá vốn hàng bán	70.549.742.259	10.877.503.403

23. Giá vốn hàng bán

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

24. Doanh thu hoạt động tài chính

- 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

25. Chi phí tài chính

25. Chi phí tài chính	Năm nay	Năm trước
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 tiền 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