

Số: 03/CT-TCKT

V/v: Giải trình chênh lệch kết quả SXKD
trước và sau kiểm toán năm 2025.

Hà Nội, ngày 31 tháng 03 năm 2025

**Kính gửi: Ủy ban Chứng khoán Nhà nước
Sở Giao dịch Chứng khoán Hà Nội**

1. Tên công ty: Công ty CP Đầu tư xây dựng và Phát triển đô thị Sông Đà
2. Mã chứng khoán: SDU
3. Địa chỉ trụ sở chính: Số 19, Phố Trúc Khê, Phường Láng Hạ, Đống Đa, Hà Nội.
4. Điện thoại: 043 5526369 Fax: 043 5526348
5. Người thực hiện công bố thông tin:
Bà Nguyễn Ngọc Huyền Chức vụ: Kế toán trưởng Công ty.
6. Nội dung của thông tin công bố: Giải trình chênh lệch kết quả SXKD trước và sau kiểm toán báo cáo năm 2025.

6.1 Phần Báo cáo hợp nhất công ty:

Biến động lợi nhuận:

- Lợi nhuận sau thuế năm 2025 trước kiểm toán là: 21.898.680.318 đồng so với lợi nhuận sau thuế năm 2025 sau kiểm toán là: 20.212.173.228 đồng. Nguyên nhân chênh lệch là Công ty kiểm toán hợp nhất các khoản đầu tư vào công ty con.
- Lợi nhuận sau thuế năm 2024 kiểm toán là: 1.259.567.645 đồng so với lợi nhuận sau thuế năm 2025 sau kiểm toán là: 20.212.173.228 đồng. Nguyên nhân chênh lệch là năm nay công ty thực hiện kinh doanh dịch vụ cho thuê nhà, văn phòng và quản lý dịch vụ các tòa nhà, xác nhận lại giá vốn các căn hộ - văn phòng tại dự án 26 Liễu Giai và trích lập dự phòng các khoản đầu tư.

Phần Báo cáo tổng hợp công ty:

Biến động lợi nhuận:

- Lợi nhuận sau thuế năm 2025 trước kiểm toán là: 21.811.961.765 đồng so với lợi nhuận sau thuế năm 2025 sau kiểm toán là: 29.471.769.314 đồng. Nguyên nhân chênh lệch là Công ty kiểm toán đề nghị hoàn nhập dự phòng đầu tư, giảm chi phí quản lý doanh nghiệp và trích bổ sung thuế thu nhập doanh nghiệp.



- Lợi nhuận sau thuế năm 2024 kiểm toán là: 1.216.771.691 đồng so với lợi nhuận sau thuế năm 2025 kiểm toán là: 29.471.769.314 đồng. Nguyên nhân chênh lệch là Công ty kiểm toán đề nghị hoàn nhập dự phòng đầu tư, giảm chi phí quản lý doanh nghiệp và trích bổ sung thuế thu nhập doanh nghiệp.

Chúng tôi xin cam kết các thông tin giải trình chênh lệch trên đây là đúng sự thật và hoàn toàn chịu trách nhiệm trước pháp luật về nội dung thông tin giải trình.

Nơi nhận:

- Như trên.
- Lưu: TCKT

NGƯỜI THỰC HIỆN CBTT


Nguyễn Ngọc Huyền



Số: 31-03 /CT-TCKT

Hà Nội, ngày 31 tháng 03 năm 2026

CÔNG BỐ THÔNG TIN ĐÌNH KỲ BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Kính gửi: Sở Giao dịch Chứng khoán Hà Nội

Thực hiện quy định tại khoản 3 Điều 14 Thông tư số 96/020/TT-BTC ngày 16/11/2020 của Bộ Tài chính hướng dẫn công bố thông tin trên thị trường chứng khoán, Công ty CP ĐTXD & PTĐT Sông Đà thực hiện công bố thông tin báo cáo tài chính (BCTC) cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2025 với Sở Giao dịch Chứng khoán Hà Nội như sau:

1. Tên tổ chức: Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng và Phát triển Đô Thị Sông Đà

- Mã chứng khoán: SDU

- Địa chỉ: Số 19 Phố Trúc Khê – Phường Láng Hạ – TP. Hà Nội

- Điện thoại liên hệ/Tel: 04.35526388

Fax:

- Email: ketoandothi702@gmail.com

Website: dothisongda.com.vn

2. Nội dung công bố:

- BCTC cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2025 năm 2025

☐

BCTC riêng (TCNY không có công ty con và đơn vị kế toán cấp trên có đơn vị trực thuộc);

☒

BCTC hợp nhất (TCNY có công ty con);

☐

BCTC tổng hợp (TCNY có đơn vị kế toán trực thuộc tổ chức bộ máy kế toán riêng).

- Các trường hợp thuộc diện phải giải trình nguyên nhân:

+ Tổ chức kiểm toán đưa ra ý kiến không phải là ý kiến chấp nhận toàn phần đối với BCTC (đối với BCTC được kiểm toán cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2025 năm 2025):

☒

Có

☐

Không

Văn bản giải trình trong trường hợp tích có:

☐

Có

☐

Không

+ Lợi nhuận sau thuế trong kỳ báo cáo có sự chênh lệch trước và sau kiểm toán từ 5% trở lên, chuyển từ lỗ sang lãi hoặc ngược lại (đối với BCTC được kiểm toán cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2025):

☐

Có

☐

Không

Văn bản giải trình hợp tích có:

☐

Có

☐

Không

+ Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp tại báo cáo kết quả kinh doanh của kỳ báo cáo thay đổi từ 10% trở lên so với báo cáo cùng kỳ năm trước:

☒

Có

☐

Không



Văn bản giải trình trong trường hợp tích có:

☐ Có

☐ Không

+ Lợi nhuận sau thuế trong kỳ báo cáo bị lỗ, chuyển từ lãi ở báo cáo cùng kỳ năm trước sang lỗ ở kỳ này hoặc ngược lại:

☐ Có

☐ Không

Văn bản giải trình trong trường hợp tích có:

☐ Có

☐ Không

Thông tin này đã được công bố trên trang thông tin điện tử của công ty vào ngày:...../...../..... tài đường dẫn:

3. Báo cáo về các giao dịch có giá trị từ 35% tổng tài sản trở lên trong năm 2025: Không có

Trường hợp TCNY có giao dịch đề nghị báo cáo đầy đủ nội dung sau:

- Nội dung giao dịch:.....
- Tỷ trọng giá trị giao dịch/tổng giá trị tài sản của doanh nghiệp (%) (căn cứ trên báo cáo tài chính năm gần nhất);.....
- Ngày hoàn thành giao dịch:.....

Chúng tôi xin cam kết các thông tin công bố trên đây là đúng sự thật và hoàn toàn chịu trách nhiệm trước pháp luật về nội dung các thông tin công bố.

Tài liệu đính kèm:

-BCTC năm 2025

-Văn bản giải trình số 03/CT-TCKT

Đại diện tổ chức

Người UOCBTT - Kế toán trưởng



Nguyễn Ngọc Huyền

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT
CHO NĂM TÀI CHÍNH KẾT THÚC NGÀY 31 THÁNG 12 NĂM 2025

CÔNG TY CỔ PHẦN
ĐẦU TƯ XÂY DỰNG VÀ PHÁT TRIỂN
ĐÔ THỊ SÔNG ĐÀ

MỤC LỤC

	Trang
1. Mục lục	1
2. Báo cáo của Ban Tổng Giám đốc	2 - 3
3. Báo cáo kiểm toán độc lập	4 - 5
4. Bảng cân đối kế toán hợp nhất tại ngày 31 tháng 12 năm 2025	6 - 9
5. Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025	10
6. Báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025	11 - 12
7. Bản thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025	13 - 36

BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Ban Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng và Phát triển Đô thị Sông Đà (sau đây gọi tắt là “Công ty”) trình bày báo cáo của mình cùng với Báo cáo tài chính hợp nhất cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025 bao gồm Báo cáo tài chính tổng hợp của Công ty và công ty con (gọi chung là “Nhóm Công ty”).

Khái quát về Công ty

Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng và Phát triển Đô thị Sông Đà tiền thân là Công ty Cổ phần Đô thị Sông Đà hoạt động theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 0102186917, chuyển đổi từ Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 0103016226 do Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Hà Nội cấp ngày 15 tháng 3 năm 2007.

Trong quá trình hoạt động, Công ty đã 11 lần được Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Hà Nội cấp bổ sung các Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp để phù hợp với tình hình hoạt động của Công ty, trong đó lần thứ 11 ngày 10 tháng 6 năm 2016 về việc thay đổi người đại diện theo pháp luật.

Trụ sở chính

- Địa chỉ : Số 19 phố Trúc Khê, phường Láng, thành phố Hà Nội, Việt Nam
- Điện thoại : (84-24) 35 526 354
- Fax : (84-24) 35 526 348

Công ty có các đơn vị trực thuộc sau:

Tên đơn vị	Địa chỉ
Ban quản lý Dự án nhà ở Sông Đà Hà Nội	Số 19 phố Trúc Khê, phường Láng, thành phố Hà Nội
Ban quản lý Dự án nhà ở Sông Đà Hà Đông	Phòng 702, Nhà G10 đường Nguyễn Trãi, phường Thanh Xuân, thành phố Hà Nội
Chi nhánh Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng và Phát triển Đô thị Sông Đà tại thành phố Hồ Chí Minh	Phòng B1, tầng 3, tòa nhà Bigemco, số 2/2 Lý Thường Kiệt, phường Phú Thọ, thành phố Hồ Chí Minh.

Hoạt động kinh doanh chính của Công ty là: Kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, chủ sử dụng hoặc đi thuê.

Hội đồng quản trị, Ban Kiểm soát và Ban điều hành, quản lý

Các thành viên Hội đồng quản trị, Ban Kiểm soát, Ban Tổng Giám đốc và Kế toán trưởng của Công ty trong năm và cho đến thời điểm lập báo cáo này bao gồm:

Hội đồng quản trị

Họ và tên	Chức vụ	Ngày bổ nhiệm/tái bổ nhiệm
Ông Hoàng Văn Anh	Chủ tịch	Tái bổ nhiệm ngày 29 tháng 6 năm 2023
Ông Phạm Đức Thành	Thành viên	Tái bổ nhiệm ngày 29 tháng 6 năm 2023
Ông Nguyễn Thế Lợi	Thành viên	Tái bổ nhiệm ngày 29 tháng 6 năm 2023
Ông Hoàng Việt Phương	Thành viên	Bổ nhiệm ngày 29 tháng 6 năm 2023
Ông Vũ Tuấn Nhật	Thành viên độc lập	Bổ nhiệm ngày 29 tháng 6 năm 2023

Ban Kiểm soát

Họ và tên	Chức vụ	Ngày bổ nhiệm/tái bổ nhiệm
Ông Hoàng Ngọc Doanh	Trưởng ban	Tái bổ nhiệm ngày 29 tháng 6 năm 2023
Bà Hà Thị Lan	Thành viên	Tái bổ nhiệm ngày 29 tháng 6 năm 2023
Ông Đoàn Hùng Trường	Thành viên	Bổ nhiệm ngày 29 tháng 6 năm 2023

Ban Tổng Giám đốc và Kế toán trưởng

Họ và tên	Chức vụ	Ngày bổ nhiệm
Ông Trịnh Xuân Thụy	Tổng Giám đốc	Ngày 21 tháng 10 năm 2022
Ông Nguyễn Đức Thụy	Phó Tổng Giám đốc	Ngày 03 tháng 9 năm 2019
Ông Ngô Việt Phương	Phó Tổng Giám đốc	Ngày 07 tháng 5 năm 2025
Bà Nguyễn Ngọc Huyền	Kế toán trưởng	Ngày 24 tháng 6 năm 2022

Đại diện theo pháp luật

Người đại diện theo pháp luật của Công ty trong năm và cho đến thời điểm lập báo cáo này là Ông Hoàng Văn Anh - Chủ tịch (tái bổ nhiệm ngày 29 tháng 6 năm 2023).

Ông Hoàng Văn Anh đã ủy quyền cho Ông Trịnh Xuân Thụy – Tổng Giám đốc ký Báo cáo tài chính hợp nhất cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025 theo Giấy ủy quyền số 02B/UQ-KTKT ngày 18 tháng 3 năm 2025.

Kiểm toán viên

Công ty TNHH Kiểm toán và Tư vấn A&C đã được chỉ định kiểm toán Báo cáo tài chính hợp nhất cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025 của Nhóm Công ty.

Trách nhiệm của Ban Tổng Giám đốc

Ban Tổng Giám đốc chịu trách nhiệm lập Báo cáo tài chính hợp nhất phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính hợp nhất, kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và lưu chuyển tiền tệ hợp nhất của Nhóm Công ty trong năm. Trong việc lập Báo cáo tài chính hợp nhất này, Ban Tổng Giám đốc phải:

- Chọn lựa các chính sách kế toán thích hợp và áp dụng các chính sách này một cách nhất quán;
- Thực hiện các xét đoán và các ước tính một cách hợp lý và thận trọng;
- Nêu rõ các chuẩn mực kế toán áp dụng cho Nhóm Công ty có được tuân thủ hay không và tất cả các sai lệch trọng yếu đã được trình bày và giải thích trong Báo cáo tài chính hợp nhất;
- Lập Báo cáo tài chính hợp nhất trên cơ sở hoạt động liên tục trừ trường hợp không thể cho rằng nhóm Công ty sẽ tiếp tục hoạt động liên tục;
- Thiết lập và thực hiện hệ thống kiểm soát nội bộ một cách hữu hiệu nhằm hạn chế rủi ro có sai sót trọng yếu do gian lận hoặc nhầm lẫn trong việc lập và trình bày Báo cáo tài chính hợp nhất.

Ban Tổng Giám đốc đảm bảo các sổ kế toán thích hợp được lưu giữ đầy đủ để phản ánh tình hình tài chính hợp nhất của Nhóm Công ty với mức độ chính xác hợp lý tại bất kỳ thời điểm nào và các sổ sách kế toán tuân thủ chế độ kế toán áp dụng. Ban Tổng Giám đốc cũng chịu trách nhiệm quản lý các tài sản của nhóm Công ty và do đó đã thực hiện các biện pháp thích hợp để ngăn chặn và phát hiện các hành vi gian lận và các vi phạm khác.

Ban Tổng Giám đốc cam kết đã tuân thủ các yêu cầu nêu trên trong việc lập Báo cáo tài chính hợp nhất.

Phê duyệt Báo cáo tài chính

Ban Tổng Giám đốc phê duyệt Báo cáo tài chính hợp nhất đính kèm. Báo cáo tài chính hợp nhất đã phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính hợp nhất của Nhóm Công ty tại thời điểm ngày 31 tháng 12 năm 2025, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất cho năm tài chính kết thúc cùng ngày, phù hợp với các chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ Kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính hợp nhất.

Thay mặt Ban Tổng Giám đốc



Trịnh Xuân Thụy
Tổng Giám đốc

Ngày 31 tháng 3 năm 2026

Số: 2.0428/26/TC-AC

BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP

**Kính gửi: CÁC CỔ ĐÔNG, HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ VÀ BAN TỔNG GIÁM ĐỐC
CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ XÂY DỰNG VÀ PHÁT TRIỂN ĐÔ THỊ SÔNG ĐÀ**

Chúng tôi đã kiểm toán Báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo của Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng và Phát triển Đô thị Sông Đà (sau đây gọi tắt là “Công ty”) và công ty con (gọi chung là “Nhóm Công ty”), được lập ngày 31 tháng 3 năm 2026, từ trang 6 đến trang 36, bao gồm Bảng cân đối kế toán hợp nhất tại ngày 31 tháng 12 năm 2025, Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất, Báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất cho năm tài chính kết thúc cùng ngày và Bản thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất.

Trách nhiệm của Ban Tổng Giám đốc

Ban Tổng Giám đốc Công ty chịu trách nhiệm về việc lập và trình bày trung thực và hợp lý Báo cáo tài chính hợp nhất của Nhóm Công ty theo các Chuẩn mực Kế toán Việt Nam, Chế độ Kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính hợp nhất và chịu trách nhiệm về kiểm soát nội bộ mà Ban Tổng Giám đốc xác định là cần thiết để đảm bảo cho việc lập và trình bày Báo cáo tài chính hợp nhất không có sai sót trọng yếu do gian lận hoặc nhầm lẫn.

Trách nhiệm của Kiểm toán viên

Trách nhiệm của chúng tôi là đưa ra ý kiến về Báo cáo tài chính hợp nhất dựa trên kết quả của cuộc kiểm toán. Chúng tôi đã tiến hành kiểm toán theo các Chuẩn mực Kiểm toán Việt Nam. Các chuẩn mực này yêu cầu chúng tôi tuân thủ chuẩn mực và các quy định về đạo đức nghề nghiệp, lập kế hoạch và thực hiện cuộc kiểm toán để đạt được sự đảm bảo hợp lý về việc liệu Báo cáo tài chính hợp nhất của Nhóm Công ty có còn sai sót trọng yếu hay không.

Công việc kiểm toán bao gồm thực hiện các thủ tục nhằm thu thập các bằng chứng kiểm toán về các số liệu và thuyết minh trên Báo cáo tài chính hợp nhất. Các thủ tục kiểm toán được lựa chọn dựa trên xét đoán của kiểm toán viên, bao gồm đánh giá rủi ro có sai sót trọng yếu trong Báo cáo tài chính hợp nhất do gian lận hoặc nhầm lẫn. Khi thực hiện đánh giá các rủi ro này, kiểm toán viên đã xem xét kiểm soát nội bộ của Nhóm Công ty liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính hợp nhất trung thực, hợp lý nhằm thiết kế các thủ tục kiểm toán phù hợp với tình hình thực tế, tuy nhiên không nhằm mục đích đưa ra ý kiến về hiệu quả của kiểm soát nội bộ của Tập đoàn. Công việc kiểm toán cũng bao gồm đánh giá tính thích hợp của các chính sách kế toán được áp dụng và tính hợp lý của các ước tính kế toán của Ban Tổng Giám đốc cũng như đánh giá việc trình bày tổng thể Báo cáo tài chính hợp nhất.

Chúng tôi tin tưởng rằng các bằng chứng kiểm toán mà chúng tôi đã thu thập được là đầy đủ và thích hợp làm cơ sở cho ý kiến kiểm toán của chúng tôi.



Ý kiến của kiểm toán viên

Theo ý kiến của chúng tôi, Báo cáo tài chính hợp nhất đã phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu tình hình tài chính hợp nhất của Nhóm Công ty tại ngày 31 tháng 12 năm 2025, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất cho năm tài chính kết thúc cùng ngày, phù hợp với các Chuẩn mực Kế toán Việt Nam, Chế độ Kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính hợp nhất.

Công ty TNHH Kiểm toán và Tư vấn A&C

Chi nhánh Hà Nội



Nguyễn Thị Tư – Thành viên Ban Giám đốc

Giấy CNĐKHN kiểm toán số: 0059-2023-008-1

Người được ủy quyền

Hà Nội, ngày 31 tháng 3 năm 2026

Trần Kim Anh - Kiểm toán viên

Giấy CNĐKHN kiểm toán số: 1907-2023-008-1



CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ XÂY DỰNG VÀ PHÁT TRIỂN ĐÔ THỊ SÔNG ĐÀ

Địa chỉ: Số 19 phố Trúc Khê, phường Láng, thành phố Hà Nội, Việt Nam

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2025

Đơn vị tính: VND

TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
A - TÀI SẢN NGẮN HẠN	100		851.104.981.380	980.489.468.515
I. Tiền và các khoản tương đương tiền	110	V.1	7.620.933.253	12.179.172.690
1. Tiền	111		7.620.933.253	12.179.172.690
2. Các khoản tương đương tiền	112		-	-
II. Đầu tư tài chính ngắn hạn	120		415.860.386	410.887.743
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		415.722.386	410.749.743
III. Các khoản phải thu ngắn hạn	130		424.284.369.668	425.667.515.788
1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	V.3	40.089.981.099	26.774.053.195
2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	V.4	84.637.822.401	97.463.322.128
3. Phải thu nội bộ ngắn hạn	133		-	-
4. Phải thu theo tiến độ kế hoạch hợp đồng xây dựng	134		-	-
5. Phải thu về cho vay ngắn hạn	135		-	-
6. Phải thu ngắn hạn khác	136	V.5a	307.737.737.598	309.603.047.336
7. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	137	V.6	(8.181.171.430)	(8.172.906.871)
8. Tài sản thiếu chờ xử lý	139		-	-
IV. Hàng tồn kho	140		412.802.677.870	536.640.602.216
1. Hàng tồn kho	141	V.7	412.802.677.870	536.640.602.216
2. Dự phòng giảm giá hàng tồn kho	149		-	-
V. Tài sản ngắn hạn khác	150		5.981.140.203	5.591.290.078
1. Chi phí trả trước ngắn hạn	151		42.904.808	119.586.623
2. Thuế giá trị gia tăng được khấu trừ	152		5.877.568.001	5.411.036.061
3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	153	V.14	60.667.394	60.667.394
4. Giao dịch mua bán lại trái phiếu Chính phủ	154		-	-
5. Tài sản ngắn hạn khác	155		-	-

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ XÂY DỰNG VÀ PHÁT TRIỂN ĐÔ THỊ SÔNG ĐÀ

Địa chỉ: Số 19 phố Trúc Khê, phường Láng, thành phố Hà Nội, Việt Nam

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025

Bảng cân đối kế toán hợp nhất (tiếp theo)

TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
B - TÀI SẢN DÀI HẠN	200		211.540.712.428	221.541.985.282
I. Các khoản phải thu dài hạn	210		60.000.000	10.000.000
1. Phải thu dài hạn của khách hàng	211		-	-
2. Trả trước cho người bán dài hạn	212		-	-
3. Vốn kinh doanh ở đơn vị trực thuộc	213		-	-
4. Phải thu nội bộ dài hạn	214		-	-
5. Phải thu về cho vay dài hạn	215		-	-
6. Phải thu dài hạn khác	216	V.5b	60.000.000	10.000.000
7. Dự phòng phải thu dài hạn khó đòi	219		-	-
II. Tài sản cố định	220		13.400.988.680	13.804.257.260
1. Tài sản cố định hữu hình	221	V.9	13.400.988.680	13.804.257.260
Nguyên giá	222		28.554.566.600	28.521.566.600
Giá trị hao mòn lũy kế	223		(15.153.577.920)	(14.717.309.340)
2. Tài sản cố định thuê tài chính	224		-	-
Nguyên giá	225		-	-
Giá trị hao mòn lũy kế	226		-	-
3. Tài sản cố định vô hình	227		-	-
Nguyên giá	228		-	-
Giá trị hao mòn lũy kế	229		-	-
III. Bất động sản đầu tư	230	V.10	178.442.851.917	165.460.264.650
Nguyên giá	231		235.409.290.933	217.134.585.553
Giá trị hao mòn lũy kế	232		(56.966.439.016)	(51.674.320.903)
IV. Tài sản dở dang dài hạn	240		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		-	-
V. Đầu tư tài chính dài hạn	250	V.2	17.262.152.120	22.577.837.748
1. Đầu tư vào công ty con	251		-	-
2. Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết	252	V.2a	9.530.316.358	9.646.001.986
3. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	253	V.2b	23.953.667.000	23.953.667.000
4. Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn	254	V.2c	(16.221.831.238)	(11.021.831.238)
5. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	255		-	-
VI. Tài sản dài hạn khác	260		624.030.004	17.938.935.917
1. Chi phí trả trước dài hạn	261	V.8	296.461.481	17.611.367.394
2. Tài sản thuê thu nhập hoãn lại	262	V.11	327.568.523	327.568.523
3. Thiết bị, vật tư, phụ tùng thay thế dài hạn	263		-	-
4. Tài sản dài hạn khác	268		-	-
5. Lợi thế thương mại	269		-	-
TỔNG CỘNG TÀI SẢN	270		1.062.645.693.808	1.202.031.453.797

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ XÂY DỰNG VÀ PHÁT TRIỂN ĐÔ THỊ SÔNG ĐÀ

Địa chỉ: Số 19 phố Trúc Khê, phường Láng, thành phố Hà Nội, Việt Nam

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025

Bảng cân đối kế toán hợp nhất (tiếp theo)

NGUỒN VỐN	Mã số	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
C - NỢ PHẢI TRẢ	300		672.267.001.293	834.557.408.343
I. Nợ ngắn hạn	310		664.501.812.205	824.925.274.504
1. Phải trả người bán ngắn hạn	311	V.12	8.305.630.569	17.329.593.628
2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312	V.13	62.973.857.719	274.199.556.284
3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313	V.14	40.119.146.576	15.524.228.891
4. Phải trả người lao động	314		3.442.404.258	4.324.270.477
5. Chi phí phải trả ngắn hạn	315	V.15	229.063.471.697	23.736.861.692
6. Phải trả nội bộ ngắn hạn	316		-	-
7. Phải trả theo tiến độ kế hoạch hợp đồng xây dựng	317		-	-
8. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	318		12.096.774	88.709.677
9. Phải trả ngắn hạn khác	319	V.16a	250.305.735.341	243.176.869.238
10. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	320	V.17a	67.687.619.587	243.889.034.933
11. Dự phòng phải trả ngắn hạn	321		-	-
12. Quỹ khen thưởng, phúc lợi	322	V.18	2.591.849.684	2.656.149.684
13. Quỹ bình ổn giá	323		-	-
14. Giao dịch mua bán lại trái phiếu Chính phủ	324		-	-
II. Nợ dài hạn	330		7.765.189.088	9.632.133.839
1. Phải trả người bán dài hạn	331		-	-
2. Người mua trả tiền trước dài hạn	332		-	-
3. Chi phí phải trả dài hạn	333		-	-
4. Phải trả nội bộ về vốn kinh doanh	334		-	-
5. Phải trả nội bộ dài hạn	335		-	-
6. Doanh thu chưa thực hiện dài hạn	336		-	-
7. Phải trả dài hạn khác	337	V.16b	7.765.189.088	7.862.448.691
8. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	338	V.17b	-	1.769.685.148
9. Trái phiếu chuyển đổi	339		-	-
10. Cổ phiếu ưu đãi	340		-	-
11. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả	341		-	-
12. Dự phòng phải trả dài hạn	342		-	-
13. Quỹ phát triển khoa học và công nghệ	343		-	-

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ XÂY DỰNG VÀ PHÁT TRIỂN ĐÔ THỊ SÔNG ĐÀ

Địa chỉ: Số 19 phố Trúc Khê, phường Láng, thành phố Hà Nội, Việt Nam

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025

Bảng cân đối kế toán hợp nhất (tiếp theo)

NGUỒN VỐN	Mã số	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
D - NGUỒN VỐN CHỦ SỞ HỮU	400		390.378.692.515	367.474.045.454
I. Vốn chủ sở hữu	410	V.19	390.378.692.515	367.474.045.454
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		-	-
2. Thặng dư vốn cổ phần	412		99.848.889.000	99.848.889.000
3. Quyền chọn chuyển đổi trái phiếu	413		-	-
4. Vốn khác của chủ sở hữu	414		-	-
5. Cổ phiếu quỹ	415		-	-
6. Chênh lệch đánh giá lại tài sản	416		-	-
7. Chênh lệch tỷ giá hối đoái	417		-	-
8. Quỹ đầu tư phát triển	418		23.866.493.083	23.866.493.083
9. Quỹ hỗ trợ sắp xếp doanh nghiệp	419		-	-
10. Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu	420		3.890.898.491	3.890.898.491
11. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	421		62.772.411.941	39.867.764.880
- LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối kỳ trước	421a		39.752.079.252	39.867.764.880
- LNST chưa phân phối kỳ này	421b		23.020.332.689	-
12. Nguồn vốn đầu tư xây dựng cơ bản	422		-	-
13. Lợi ích cổ đông không kiểm soát	429		-	-
II. Nguồn kinh phí và quỹ khác	430		-	-
1. Nguồn kinh phí	431		-	-
2. Nguồn kinh phí đã hình thành tài sản cố định	432		-	-
TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN	440		1.062.645.693.808	1.202.031.453.797

Người lập biểu

Kế toán trưởng



Lập, ngày 31 tháng 3 năm 2026

Tổng Giám đốc

Đặng Thị Minh Ngọc

Nguyễn Ngọc Huyền

Trịnh Xuân Thụy

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ XÂY DỰNG VÀ PHÁT TRIỂN ĐÔ THỊ SÔNG ĐÀ

Địa chỉ: Số 19 phố Trúc Khê, phường Láng, thành phố Hà Nội, Việt Nam

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025

Đơn vị tính: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước
1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01	VI.1	444.031.884.036	82.881.861.309
2. Các khoản giảm trừ doanh thu	02		-	-
3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	10		444.031.884.036	82.881.861.309
4. Giá vốn hàng bán	11	VI.2	353.446.464.766	39.227.143.559
5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ	20		90.585.419.270	43.654.717.750
6. Doanh thu hoạt động tài chính	21		28.959.334	17.032.190
7. Chi phí tài chính	22	VI.3	12.567.069.254	15.117.498.829
Trong đó: chi phí lãi vay	23		7.367.069.254	15.117.498.829
8. Phần lãi hoặc lỗ trong công ty liên doanh, liên kết	24		-	(138.799.769)
9. Chi phí bán hàng	25	VI.4	17.357.939.983	1.310.675.099
10. Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	VI.5	15.700.210.026	14.118.245.544
11. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh	30		44.989.159.341	12.986.530.699
12. Thu nhập khác	31		229.428.149	1
13. Chi phí khác	32	VI.6	13.105.433.975	7.321.140.322
14. Lợi nhuận khác	40		(12.876.005.826)	(7.321.140.321)
15. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	50		32.113.153.515	5.665.390.378
16. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	51	V.14	9.092.820.826	4.405.822.733
17. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại	52		-	-
18. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp	60		23.020.332.689	1.259.567.645
19. Lợi nhuận sau thuế của công ty mẹ	61		23.020.332.689	1.259.567.645
20. Lợi nhuận sau thuế của cổ đông không kiểm soát	62		-	-
21. Lãi cơ bản trên cổ phiếu	70	VI.7	1.151	63
22. Lãi suy giảm trên cổ phiếu	71	VI.7	1.151	63

Người lập biểu

Đặng Thị Minh Ngọc

Kế toán trưởng

Nguyễn Ngọc Huyền

Lập, ngày 31 tháng 3 năm 2026

Tổng Giám đốc



Trịnh Xuân Thụy

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ XÂY DỰNG VÀ PHÁT TRIỂN ĐÔ THỊ SÔNG ĐÀ

Địa chỉ: Số 19 phố Trúc Khê, phường Láng, thành phố Hà Nội, Việt Nam

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT

(Theo phương pháp gián tiếp)

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025

Đơn vị tính: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước
I. Lưu chuyển tiền từ hoạt động kinh doanh				
1. Lợi nhuận trước thuế	01		32.113.153.515	5.665.390.378
2. Điều chỉnh cho các khoản:				
- Khấu hao tài sản cố định và bất động sản đầu tư	02	V.9;10	8.786.996.530	7.465.641.550
- Các khoản dự phòng	03	VI.3; 5	5.208.264.559	(47.682.381)
- Lãi, lỗ chênh lệch tỷ giá hối đoái do đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ	04		-	-
- Lãi, lỗ từ hoạt động đầu tư	05		-	-
- Chi phí lãi vay	06	VI.3	7.367.069.254	15.117.498.829
- Các khoản điều chỉnh khác	07		-	-
3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động	08		53.475.483.858	28.200.848.376
- Tăng, giảm các khoản phải thu	09		(86.673.186.272)	(3.173.380.253)
- Tăng, giảm hàng tồn kho	10		106.479.480.742	12.941.074.351
- Tăng, giảm các khoản phải trả	11		13.821.673.406	4.901.737.879
- Tăng, giảm chi phí trả trước	12		17.391.587.728	1.029.009.735
- Tăng, giảm chứng khoán kinh doanh	13		-	-
- Tiền lãi vay đã trả	14		(1.284.373.029)	(262.391.351)
- Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	15	V.14	(7.169.500.788)	(1.195.530.990)
- Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh	16		-	-
- Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh	17	V.18	(64.300.000)	(93.100.000)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	20		95.976.865.645	42.348.267.747
II. Lưu chuyển tiền từ hoạt động đầu tư				
1. Tiền chi để mua sắm, xây dựng tài sản cố định và các tài sản dài hạn khác	21		(33.000.000)	(204.370.909)
2. Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán tài sản cố định và các tài sản dài hạn khác	22		-	-
3. Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác	23		(4.972.643)	(360.749.743)
4. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác	24		-	-
5. Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	25		-	-
6. Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	26		-	-
7. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27		-	-
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	30		(37.972.643)	(565.120.652)

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ XÂY DỰNG VÀ PHÁT TRIỂN ĐÔ THỊ SÔNG ĐÀ

Địa chỉ: Số 19 phố Trúc Khê, phường Láng, thành phố Hà Nội, Việt Nam

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025

Báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất (tiếp theo)

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước
III. Lưu chuyển tiền từ hoạt động tài chính				
1. Tiền thu từ phát hành cổ phiếu, nhận vốn góp của chủ sở hữu	31		-	-
2. Tiền trả lại 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	V.17	44.520.000.000	21.896.000.000
4. Tiền trả nợ gốc vay	34	V.17	(145.017.132.439)	(61.713.966.688)
5. Tiền trả nợ gốc thuê tài chính	35		-	-
6. Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu	36		-	-
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính	40		(100.497.132.439)	(39.817.966.688)
Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ	50		(4.558.239.437)	1.965.180.407
Tiền và tương đương tiền đầu năm	60	V.1	12.179.172.690	10.213.992.283
Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ	61		-	-
Tiền và tương đương tiền cuối năm	70	V.1	7.620.933.253	12.179.172.690

Người lập biểu

Đặng Thị Minh Ngọc

Kế toán trưởng

Nguyễn Ngọc Huyền



Lập, ngày 31 tháng 3 năm 2026

Tổng Giám đốc

Trịnh Xuân Thụy

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ XÂY DỰNG VÀ PHÁT TRIỂN ĐÔ THỊ SÔNG ĐÀ

Địa chỉ: Số 19 phố Trúc Khê, phường Láng, thành phố Hà Nội, Việt Nam

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025

I. ĐẶC ĐIỂM HOẠT ĐỘNG

1. Hình thức sở hữu vốn

Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng và Phát triển Đô thị Sông Đà (sau đây gọi tắt là “Công ty mẹ”) là công ty cổ phần.

2. Lĩnh vực kinh doanh

Lĩnh vực kinh doanh của Công ty là xây lắp và kinh doanh dịch vụ, kinh doanh bất động sản.

3. Ngành nghề kinh doanh

Hoạt động kinh doanh chính của Công ty là: Kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, chủ sử dụng hoặc đi thuê.

4. Chu kỳ sản xuất, kinh doanh thông thường

Chu kỳ sản xuất kinh doanh thông thường của Công ty không quá 12 tháng.

5. Cấu trúc Nhóm Công ty

Nhóm Công ty bao gồm Công ty mẹ và 01 công ty con chịu sự kiểm soát của Công ty mẹ. Công ty con được hợp nhất trong Báo cáo tài chính hợp nhất này.

5a. Công ty con được hợp nhất

Công ty chỉ đầu tư vào 01 công ty con là Công ty TNHH MTV Quản lý và Kinh doanh Dịch vụ SDU có trụ sở chính tại tầng 3, toà nhà SDU 143 Trần Phú, số 163 đường Trần Phú, phường Hà Đông, thành phố Hà Nội, Việt Nam. Hoạt động kinh doanh chính của công ty con này là khai thác và quản lý tòa nhà. Tại ngày kết thúc năm tài chính, tỷ lệ vốn góp của Công ty tại công ty con này là 100% (không thay đổi so với số đầu năm), tỷ lệ quyền biểu quyết và tỷ lệ lợi ích tương đương với tỷ lệ vốn góp.

5b. Công ty liên kết được phản ánh trong Báo cáo tài chính hợp nhất theo phương pháp vốn chủ sở hữu

Nhóm Công ty chỉ có 01 công ty liên kết hợp nhất theo phương pháp vốn chủ sở hữu, là Công ty Cổ phần Tư vấn Đầu tư SDU có trụ sở chính tại Phòng 704, tầng 7, nhà G10 (toà nhà văn phòng) đường Nguyễn Trãi, phường Thanh Liệt, thành phố Hà Nội, Việt Nam. Hoạt động kinh doanh chính của công ty liên kết này là Xây dựng. Tại ngày kết thúc năm tài chính, tỷ lệ phần sở hữu và tỷ lệ quyền biểu quyết của Nhóm Công ty tại công ty liên kết này là 30% (số đầu năm là 30%).

5c. Công ty liên kết ngừng áp dụng phương pháp vốn chủ sở hữu khi lập Báo cáo tài chính hợp nhất

Trong năm 2025, có 01 Công ty liên kết ngừng hợp nhất theo phương pháp vốn chủ sở hữu, là Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Đô thị Bắc Hà (Bắc Hà) có trụ sở chính tại Văn phòng nhà 8C, tầng 8, tòa nhà hỗn hợp Sông Đà - Hà Đông, phường Hà Đông, thành phố Hà Nội, Việt Nam. Tại ngày kết thúc năm tài chính, tỷ lệ phần sở hữu và tỷ lệ quyền biểu quyết của nhóm Công ty tại công ty liên kết này là 28,89% (số đầu năm là 28,89%). Nhóm Công ty đã ngừng hợp nhất Công ty liên kết này theo phương pháp vốn chủ sở hữu, do Công ty liên kết không còn hoạt động tại địa chỉ đã đăng ký. Nhóm Công ty không thu thập được Báo cáo tài chính năm 2025 của Bắc Hà. Dự phòng tổn thất đầu tư vào Bắc Hà được trích lập căn cứ vào dự kiến tổn thất có thể xảy ra.

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ XÂY DỰNG VÀ PHÁT TRIỂN ĐÔ THỊ SÔNG ĐÀ

Địa chỉ: Số 19 phố Trúc Khê, phường Láng, thành phố Hà Nội, Việt Nam

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất (tiếp theo)

6. Tuyên bố về khả năng so sánh thông tin trên Báo cáo tài chính hợp nhất

Các số liệu tương ứng của năm trước so sánh được với số liệu của năm nay.

7. Nhân viên

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2025, Nhóm Công ty có 65 nhân viên (Tại ngày 01 tháng 01 năm 2025: 61 nhân viên).

II. NĂM TÀI CHÍNH, ĐƠN VỊ TIỀN TỆ SỬ DỤNG TRONG KẾ TOÁN

1. Năm tài chính

Năm tài chính của Nhóm Công ty bắt đầu từ ngày 01 tháng 01 và kết thúc vào ngày 31 tháng 12 hàng năm.

2. Đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán

Đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán là Đồng Việt Nam (VND) do phần lớn các nghiệp vụ được thực hiện bằng đơn vị tiền tệ VND.

III. CHUẨN MỰC VÀ CHẾ ĐỘ KẾ TOÁN ÁP DỤNG

1. Chế độ kế toán áp dụng

Nhóm Công ty áp dụng các chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ Kế toán doanh nghiệp Việt Nam được ban hành theo Thông tư số 200/2014/TT-BTC ngày 22 tháng 12 năm 2014, Thông tư số 53/2016/TT-BTC ngày 21 tháng 3 năm 2016, Thông tư số 202/2014/TT-BTC ngày 22 tháng 12 năm 2014 hướng dẫn lập và trình bày Báo cáo tài chính hợp nhất và các thông tư khác hướng dẫn thực hiện chuẩn mực kế toán của Bộ Tài chính trong việc lập và trình bày Báo cáo tài chính hợp nhất.

2. Tuyên bố về việc tuân thủ chuẩn mực kế toán và chế độ kế toán

Ban Tổng Giám đốc đảm bảo đã tuân thủ yêu cầu của các chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ Kế toán doanh nghiệp Việt Nam được ban hành theo Thông tư số 200/2014/TT-BTC ngày 22 tháng 12 năm 2014, Thông tư số 53/2016/TT-BTC ngày 21 tháng 3 năm 2016, Thông tư số 202/2014/TT-BTC ngày 22 tháng 12 năm 2014 cũng như các thông tư khác hướng dẫn thực hiện chuẩn mực kế toán của Bộ Tài chính trong việc lập và trình bày Báo cáo tài chính hợp nhất.

Ngày 27 tháng 10 năm 2025, Bộ Tài chính đã ban hành Thông tư số 99/2025/TT-BTC ("Thông tư 99") hướng dẫn Chế độ kế toán doanh nghiệp thay thế cho Thông tư số 200/2014/TT-BTC ngày 22 tháng 12 năm 2014 của Bộ Tài chính về hướng dẫn chế độ kế toán doanh nghiệp ("Thông tư 200") và các Thông tư số 75/2015/TT-BTC ngày 18 tháng 5 năm 2015, Thông tư số 53/2016/TT-BTC ngày 21 tháng 3 năm 2016 của Bộ Tài chính về sửa đổi, bổ sung một số điều của Thông tư 200. Các quy định của Thông tư 99 được áp dụng cho việc ghi sổ, lập và trình bày Báo cáo tài chính cho năm tài chính bắt đầu từ ngày 01 tháng 01 năm 2026.

IV. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN ÁP DỤNG

1. Cơ sở lập Báo cáo tài chính hợp nhất

Báo cáo tài chính hợp nhất được lập trên cơ sở kế toán dồn tích (trừ các thông tin liên quan đến các luồng tiền).

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ XÂY DỰNG VÀ PHÁT TRIỂN ĐÔ THỊ SÔNG ĐÀ

Địa chỉ: Số 19 phố Trúc Khê, phường Láng, thành phố Hà Nội, Việt Nam

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất (tiếp theo)

2. Cơ sở hợp nhất

Báo cáo tài chính hợp nhất bao gồm Báo cáo tài chính tổng hợp của Công ty mẹ và Báo cáo tài chính của công ty con. Công ty con là đơn vị chịu sự kiểm soát của Công ty mẹ. Sự kiểm soát tồn tại khi Công ty mẹ có khả năng trực tiếp hay gián tiếp chi phối các chính sách tài chính và hoạt động của công ty con để thu được các lợi ích kinh tế từ các hoạt động này. Khi xác định quyền kiểm soát có tính đến quyền biểu quyết tiềm năng phát sinh từ các quyền chọn mua hoặc các công cụ nợ và công cụ vốn có thể chuyển đổi thành cổ phiếu phổ thông tại ngày kết thúc năm tài chính.

Kết quả hoạt động kinh doanh của các công ty con được mua lại hoặc bán đi trong kỳ được trình bày trong Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất từ ngày mua hoặc cho đến ngày bán khoản đầu tư ở công ty con đó.

Báo cáo tài chính của công ty mẹ và công ty con sử dụng để hợp nhất được lập cho cùng một kỳ kế toán và áp dụng các chính sách kế toán thống nhất cho các giao dịch và sự kiện cùng loại trong những hoàn cảnh tương tự. Trong trường hợp chính sách kế toán của công ty con khác với chính sách kế toán áp dụng thống nhất trong nhóm Công ty thì Báo cáo tài chính của công ty con sẽ có những điều chỉnh thích hợp trước khi sử dụng cho việc lập Báo cáo tài chính hợp nhất.

Số dư các tài khoản trên Bảng cân đối kế toán giữa các công ty trong cùng nhóm Công ty, các giao dịch nội bộ, các khoản lãi nội bộ chưa thực hiện phát sinh từ các giao dịch này phải được loại trừ hoàn toàn. Các khoản lỗ chưa thực hiện phát sinh từ các giao dịch nội bộ cũng được loại bỏ trừ khi chi phí tạo nên khoản lỗ đó không thể thu hồi được.

3. Tiền

Tiền bao gồm tiền mặt và tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn.

4. Các khoản đầu tư tài chính

Các khoản đầu tư vào công ty liên kết

Công ty liên kết là doanh nghiệp mà Nhóm Công ty có ảnh hưởng đáng kể nhưng không có quyền kiểm soát đối với các chính sách tài chính và hoạt động. Ảnh hưởng đáng kể thể hiện ở quyền tham gia vào việc đưa ra các quyết định về chính sách tài chính và hoạt động của doanh nghiệp nhận đầu tư nhưng không kiểm soát các chính sách này.

+ Khoản đầu tư vào Công ty Cổ phần Tư vấn Đầu tư SDU được ghi nhận theo phương pháp vốn chủ sở hữu. Theo đó, khoản đầu tư vào công ty liên kết được thể hiện trên Báo cáo tài chính hợp nhất theo chi phí đầu tư ban đầu và điều chỉnh cho các thay đổi trong phần lợi ích trên tài sản thuần của công ty liên kết sau ngày đầu tư. Nếu lợi ích của Nhóm Công ty trong khoản lỗ của công ty liên kết lớn hơn hoặc bằng giá trị ghi sổ của khoản đầu tư thì giá trị khoản đầu tư được trình bày trên Báo cáo tài chính hợp nhất là bằng không trừ khi Nhóm Công ty có các nghĩa vụ thực hiện thanh toán thay cho công ty liên kết.

Báo cáo tài chính của công ty liên kết được lập cùng kỳ kế toán với Báo cáo tài chính hợp nhất của Nhóm Công ty. Khi chính sách kế toán của công ty liên kết khác với chính sách kế toán áp dụng thống nhất trong Nhóm Công ty thì Báo cáo tài chính của công ty liên kết sẽ có những điều chỉnh thích hợp trước khi sử dụng cho việc lập Báo cáo tài chính hợp nhất.

Các khoản lãi, lỗ chưa thực hiện phát sinh từ các giao dịch với các công ty liên kết được loại trừ tương ứng với phần thuộc về Nhóm Công ty khi lập Báo cáo tài chính hợp nhất.

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ XÂY DỰNG VÀ PHÁT TRIỂN ĐÔ THỊ SÔNG ĐÀ

Địa chỉ: Số 19 phố Trúc Khê, phường Láng, thành phố Hà Nội, Việt Nam

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất (tiếp theo)

+ Khoản đầu tư vào Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Đô thị Bắc Hà (Bắc Hà) được ghi nhận theo giá gốc, bao gồm giá mua hoặc khoản góp vốn cộng các chi phí liên quan trực tiếp đến việc đầu tư. Cổ tức và lợi nhuận của các kỳ trước khi khoản đầu tư được mua được hạch toán giảm giá trị của chính khoản đầu tư đó. Cổ tức và lợi nhuận của các kỳ sau khi khoản đầu tư được mua được ghi nhận doanh thu tài chính. Cổ tức được nhận bằng cổ phiếu chỉ được theo dõi số lượng cổ phiếu tăng thêm, không ghi nhận giá trị cổ phiếu nhận được. Dự phòng tổn thất cho khoản đầu tư vào công ty liên kết được trích lập khi công ty liên kết bị lỗ với mức trích lập bằng chênh lệch giữa vốn đầu tư thực tế của các bên tại công ty liên kết và vốn chủ sở hữu thực có nhân với tỷ lệ sở hữu vốn điều lệ thực góp của Công ty tại công ty liên kết.

Nhóm Công ty không thu thập được Báo cáo tài chính năm 2025 của Bắc Hà, nên dự phòng tổn thất đầu tư vào Bắc Hà được trích lập căn cứ vào dự kiến tổn thất có thể xảy ra.

Các khoản đầu tư vào công cụ vốn của đơn vị khác

Đầu tư vào công cụ vốn của đơn vị khác bao gồm các khoản đầu tư công cụ vốn nhưng Nhóm Công ty không có quyền kiểm soát, đồng kiểm soát hoặc có ảnh hưởng đáng kể đối với bên được đầu tư.

Các khoản đầu tư vào công cụ vốn của đơn vị khác được ghi nhận ban đầu theo giá gốc, bao gồm giá mua hoặc khoản góp vốn cộng các chi phí trực tiếp liên quan đến hoạt động đầu tư. Cổ tức của các kỳ trước khi khoản đầu tư được mua được hạch toán giảm giá trị của chính khoản đầu tư đó. Cổ tức của các kỳ sau khi khoản đầu tư được mua được ghi nhận doanh thu tài chính. Cổ tức được nhận bằng cổ phiếu chỉ được theo dõi số lượng cổ phiếu tăng thêm, không ghi nhận giá trị cổ phiếu nhận được.

Dự phòng tổn thất cho các khoản đầu tư vào công cụ vốn của đơn vị khác được trích lập như sau:

- Đối với khoản đầu tư vào cổ phiếu niêm yết hoặc giá trị hợp lý khoản đầu tư được xác định tin cậy, việc lập dự phòng dựa trên giá trị thị trường của cổ phiếu.
- Đối với khoản đầu tư không xác định được giá trị hợp lý tại thời điểm báo cáo, việc lập dự phòng được thực hiện căn cứ vào khoản lỗ của bên được đầu tư với mức trích lập bằng chênh lệch giữa vốn đầu tư thực tế của các chủ sở hữu và vốn chủ sở hữu tại ngày kết thúc năm tài chính nhân với tỷ lệ vốn điều lệ của Nhóm Công ty so với tổng vốn điều lệ thực góp tại đơn vị khác.

Tăng, giảm số dự phòng tổn thất đầu tư vào công cụ vốn của đơn vị khác cần phải trích lập tại ngày kết thúc năm tài chính được ghi nhận vào chi phí tài chính.

5. Các khoản phải thu

Các khoản nợ phải thu được trình bày theo giá trị ghi sổ trừ đi các khoản dự phòng phải thu khó đòi.

Việc phân loại các khoản phải thu là phải thu khách hàng và phải thu khác được thực hiện theo nguyên tắc sau:

- Phải thu của khách hàng phản ánh các khoản phải thu mang tính chất thương mại phát sinh từ giao dịch có tính chất mua – bán giữa Nhóm Công ty và người mua là đơn vị độc lập với Nhóm Công ty.
- Phải thu khác phản ánh các khoản phải thu không có tính thương mại, không liên quan đến giao dịch mua – bán.

Dự phòng phải thu khó đòi được lập cho từng khoản nợ phải thu khó đòi sau khi đã bù trừ với khoản nợ phải trả (nếu có). Mức trích lập căn cứ vào tuổi nợ quá hạn của các khoản nợ hoặc dự kiến mức tổn thất có thể xảy ra.

Tăng, giảm số dư dự phòng nợ phải thu khó đòi cần phải trích lập tại ngày kết thúc năm tài chính được ghi nhận vào chi phí quản lý doanh nghiệp.

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ XÂY DỰNG VÀ PHÁT TRIỂN ĐÔ THỊ SÔNG ĐÀ

Địa chỉ: Số 19 phố Trúc Khê, phường Láng, thành phố Hà Nội, Việt Nam

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất (tiếp theo)

6. Hàng tồn kho

Hàng tồn kho được ghi nhận theo giá thấp hơn giữa giá gốc và giá trị thuần có thể thực hiện được.

Giá gốc hàng tồn kho bao gồm chi phí quyền sử dụng đất, các chi phí trực tiếp và các chi phí chung có liên quan phát sinh trong quá trình đầu tư xây dựng bất động sản.

Giá xuất kho được tính theo phương pháp giá đích danh và được hạch toán theo phương pháp kê khai thường xuyên.

Giá trị thuần có thể thực hiện được là giá bán ước tính của hàng tồn kho trong kỳ sản xuất, kinh doanh bình thường trừ chi phí ước tính để hoàn thành và chi phí ước tính cần thiết cho việc tiêu thụ chúng.

Dự phòng giảm giá hàng tồn kho được lập cho từng mặt hàng tồn kho có giá gốc lớn hơn giá trị thuần có thể thực hiện được. Tăng, giảm số dư dự phòng giảm giá hàng tồn kho cần phải trích lập tại ngày kết thúc năm tài chính được ghi nhận vào giá vốn hàng bán.

7. Chi phí trả trước

Chi phí trả trước bao gồm các chi phí thực tế đã phát sinh nhưng có liên quan đến kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh của nhiều kỳ kế toán. Các chi phí trả trước này được phân bổ trong khoảng thời gian trả trước hoặc thời gian các lợi ích kinh tế tương ứng được tạo ra từ các chi phí này.

Chi phí trả trước của Nhóm Công ty chủ yếu bao gồm:

Công cụ, dụng cụ

Các công cụ, dụng cụ đã đưa vào sử dụng được phân bổ vào chi phí theo phương pháp đường thẳng với thời gian phân bổ không quá 3 năm.

Chi phí môi giới bán bất động sản

Là chi phí môi giới bán căn hộ ở Dự án X1 – 26 Liễu Giai, được tập hợp theo từng căn và phân bổ vào chi phí bán hàng phù hợp với thời điểm ghi nhận doanh thu bán bất động sản.

Chi phí dự án

Là chi phí hỗ trợ lãi suất cho khách hàng mua nhà ở Dự án X1-26 Liễu Giai được tập hợp theo từng căn và phân bổ vào chi phí bán hàng phù hợp với thời điểm ghi nhận doanh thu bán bất động sản của dự án.

8. Tài sản cố định hữu hình

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

Nguyên giá tài sản cố định hữu hình bao gồm toàn bộ các chi phí mà Nhóm Công ty phải bỏ ra để có được tài sản cố định tính đến thời điểm đưa tài sản đó vào trạng thái sẵn sàng sử dụng. Các chi phí phát sinh sau ghi nhận ban đầu chỉ được ghi tăng nguyên giá tài sản cố định nếu các chi phí này chắc chắn làm tăng lợi ích kinh tế trong tương lai do sử dụng tài sản đó. Các chi phí phát sinh không thỏa mãn điều kiện trên được ghi nhận là chi phí sản xuất, kinh doanh trong năm.

Khi tài sản cố định hữu hình được bán hay thanh lý, nguyên giá và giá trị hao mòn lũy kế được xóa sổ và lãi, lỗ phát sinh do thanh lý được ghi nhận vào thu nhập hay chi phí trong năm.

Tài sản cố định hữu hình được khấu hao theo phương pháp đường thẳng dựa trên thời gian hữu dụng ước tính. Số năm khấu hao của các loại tài sản cố định hữu hình như sau:

<u>Loại tài sản cố định</u>	<u>Số năm</u>
Nhà cửa, vật kiến trúc	45
Máy móc và thiết bị	6
Phương tiện vận tải, truyền dẫn	7 - 8
Thiết bị, dụng cụ quản lý	3 - 4
Tài sản cố định khác	5

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ XÂY DỰNG VÀ PHÁT TRIỂN ĐÔ THỊ SÔNG ĐÀ

Địa chỉ: Số 19 phố Trúc Khê, phường Láng, thành phố Hà Nội, Việt Nam

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất (tiếp theo)

9. **Bất động sản đầu tư**

Bất động sản đầu tư là một phần của nhà thuộc sở hữu của Nhóm Công ty được sử dụng nhằm mục đích thu lợi từ việc cho thuê.

Bất động sản đầu tư cho thuê được thể hiện theo nguyên giá trừ hao mòn lũy kế.

Nguyên giá của bất động sản đầu tư là toàn bộ các chi phí mà nhóm Công ty phải bỏ ra hoặc giá trị hợp lý của các khoản đưa ra để trao đổi nhằm có được bất động sản đầu tư tính đến thời điểm mua hoặc xây dựng hoàn thành. Các chi phí liên quan đến bất động sản đầu tư phát sinh sau ghi nhận ban đầu được ghi nhận vào chi phí, trừ khi chi phí này có khả năng chắc chắn làm cho bất động sản đầu tư tạo ra lợi ích kinh tế trong tương lai nhiều hơn mức hoạt động được đánh giá ban đầu thì được ghi tăng nguyên giá.

Khi bất động sản đầu tư được bán, nguyên giá và giá trị hao mòn lũy kế được xóa sổ và lãi, lỗ phát sinh được hạch toán vào thu nhập hay chi phí trong năm.

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

Bất động sản đầu tư sử dụng để cho thuê được khấu hao theo phương pháp đường thẳng dựa trên thời gian hữu dụng ước tính. Số năm khấu hao của bất động sản đầu tư là 30 năm.

10. **Các khoản nợ phải trả và chi phí phải trả**

Các khoản nợ phải trả và chi phí phải trả được ghi nhận cho số tiền phải trả trong tương lai liên quan đến hàng hóa và dịch vụ đã nhận được. Chi phí phải trả được ghi nhận dựa trên các ước tính hợp lý về số tiền phải trả.

Việc phân loại các khoản phải trả là phải trả người bán, chi phí phải trả và phải trả khác được thực hiện theo nguyên tắc sau:

- Phải trả người bán phản ánh các khoản phải trả mang tính chất thương mại phát sinh từ giao dịch mua hàng hóa, dịch vụ, tài sản và người bán là đơn vị độc lập với Nhóm Công ty.
- Chi phí phải trả phản ánh các khoản phải trả cho hàng hóa, dịch vụ đã nhận được từ người bán hoặc đã cung cấp cho người mua nhưng chưa chi trả do chưa có hóa đơn hoặc chưa đủ hồ sơ, tài liệu kế toán và các khoản phải trả cho người lao động về tiền lương nghỉ phép, các khoản chi phí sản xuất, kinh doanh phải trích trước.
- Phải trả khác phản ánh các khoản phải trả không có tính thương mại, không liên quan đến giao dịch mua, bán, cung cấp hàng hóa dịch vụ.

Các khoản nợ phải trả và chi phí phải trả được phân loại ngắn hạn và dài hạn trên Bảng cân đối kế toán hợp nhất căn cứ theo kỳ hạn còn lại tại ngày kết thúc năm tài chính.

11. **Vốn chủ sở hữu**

Vốn góp của chủ sở hữu

Vốn góp của chủ sở hữu được ghi nhận theo số vốn thực tế đã góp của các cổ đông.

Thặng dư vốn cổ phần

Thặng dư vốn cổ phần được ghi nhận theo số chênh lệch giữa giá phát hành và mệnh giá cổ phiếu khi phát hành lần đầu hoặc phát hành bổ sung, chênh lệch giữa giá tái phát hành và giá trị sổ sách của cổ phiếu quỹ và cấu phần vốn của trái phiếu chuyển đổi khi đáo hạn. Chi phí trực tiếp liên quan đến việc phát hành bổ sung cổ phiếu và tái phát hành cổ phiếu quỹ được ghi giảm thặng dư vốn cổ phần.

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ XÂY DỰNG VÀ PHÁT TRIỂN ĐÔ THỊ SÔNG ĐÀ

Địa chỉ: Số 19 phố Trúc Khê, phường Láng, thành phố Hà Nội, Việt Nam

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất (tiếp theo)

12. Phân phối lợi nhuận

Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp được phân phối cho các cổ đông sau khi đã trích lập các quỹ theo Điều lệ của Công ty cũng như các quy định của pháp luật và đã được Đại hội đồng cổ đông phê duyệt.

Việc phân phối lợi nhuận cho các cổ đông được cân nhắc đến các khoản mục phi tiền tệ nằm trong lợi nhuận sau thuế chưa phân phối có thể ảnh hưởng đến luồng tiền và khả năng chi trả cổ tức như lãi do đánh giá lại tài sản mang đi góp vốn, lãi do đánh giá lại các khoản mục tiền tệ, các công cụ tài chính và các khoản mục phi tiền tệ khác.

Cổ tức được ghi nhận là nợ phải trả khi được Đại hội đồng cổ đông phê duyệt.

13. Ghi nhận doanh thu và thu nhập

Doanh thu cung cấp dịch vụ

Doanh thu cung cấp dịch vụ được ghi nhận khi đồng thời thỏa mãn các điều kiện sau:

- Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn. Khi hợp đồng quy định người mua được quyền trả lại dịch vụ đã mua theo những điều kiện cụ thể, doanh thu chỉ được ghi nhận khi những điều kiện cụ thể đó không còn tồn tại và người mua không được quyền trả lại dịch vụ đã cung cấp.
- Nhóm Công ty đã hoặc sẽ thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch cung cấp dịch vụ đó.
- Xác định được phần công việc đã hoàn thành vào thời điểm báo cáo.
- Xác định được chi phí phát sinh cho giao dịch và chi phí để hoàn thành giao dịch cung cấp dịch vụ đó.

Trường hợp dịch vụ được thực hiện trong nhiều kỳ thì doanh thu được ghi nhận trong kỳ được căn cứ vào kết quả phần công việc đã hoàn thành vào ngày kết thúc kỳ kế toán.

Doanh thu bán bất động sản

Doanh thu bán bất động sản mà Nhóm Công ty là chủ đầu tư được ghi nhận khi thỏa mãn đồng thời tất cả các điều kiện sau:

- Bất động sản đã hoàn thành toàn bộ và bàn giao cho người mua, Nhóm Công ty đã chuyển giao rủi ro và lợi ích gắn liền với quyền sở hữu bất động sản cho người mua.
- Nhóm Công ty không còn nắm giữ quyền quản lý bất động sản như người sở hữu bất động sản hoặc quyền kiểm soát bất động sản.
- Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn.
- Nhóm Công ty đã thu được hoặc sẽ thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch bán bất động sản.
- Xác định được chi phí liên quan đến giao dịch bán bất động sản.

Trường hợp khách hàng có quyền hoàn thiện nội thất của bất động sản và Nhóm Công ty thực hiện việc hoàn thiện nội thất của bất động sản theo đúng thiết kế, mẫu mã, yêu cầu của khách hàng theo một hợp đồng hoàn thiện nội thất bất động sản riêng thì doanh thu được ghi nhận khi hoàn thành, bàn giao phần xây thô cho khách hàng.

Doanh thu cho thuê bất động sản

Doanh thu cho thuê bất động sản được ghi nhận theo phương pháp đường thẳng trong suốt thời gian cho thuê. Tiền cho thuê nhận trước của nhiều kỳ được phân bổ vào doanh thu phù hợp với thời gian cho thuê.

Tiền lãi

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

Cổ tức và lợi nhuận được chia

Cổ tức và lợi nhuận được chia được ghi nhận khi Nhóm Công ty được quyền nhận cổ tức hoặc lợi nhuận từ việc góp vốn. Cổ tức được nhận bằng cổ phiếu chỉ được theo dõi số lượng cổ phiếu tăng thêm, không ghi nhận giá trị cổ phiếu nhận được.

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ XÂY DỰNG VÀ PHÁT TRIỂN ĐÔ THỊ SÔNG ĐÀ

Địa chỉ: Số 19 phố Trúc Khê, phường Láng, thành phố Hà Nội, Việt Nam

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất (tiếp theo)

14. Chi phí đi vay

Chi phí đi vay bao gồm lãi tiền vay và các chi phí khác phát sinh liên quan trực tiếp đến các khoản vay.

Chi phí đi vay được ghi nhận vào chi phí khi phát sinh. Trường hợp chi phí đi vay liên quan trực tiếp đến việc đầu tư xây dựng hoặc sản xuất tài sản dở dang cần có một thời gian đủ dài (trên 12 tháng) để có thể đưa vào sử dụng theo mục đích định trước hoặc bán thì chi phí đi vay này được tính vào giá trị của tài sản đó. Đối với khoản vay riêng phục vụ việc xây dựng tài sản cố định, bất động sản đầu tư, lãi vay được vốn hóa kể cả khi thời gian xây dựng dưới 12 tháng. Các khoản thu nhập phát sinh từ việc đầu tư tạm thời các khoản vay được ghi giảm nguyên giá tài sản có liên quan.

15. Các khoản chi phí

Chi phí là những khoản làm giảm lợi ích kinh tế được ghi nhận tại thời điểm giao dịch phát sinh hoặc khi có khả năng tương đối chắc chắn sẽ phát sinh trong tương lai không phân biệt đã chi tiền hay chưa.

Các khoản chi phí và khoản doanh thu do nó tạo ra phải được ghi nhận đồng thời theo nguyên tắc phù hợp. Trong trường hợp nguyên tắc phù hợp xung đột với nguyên tắc thận trọng, chi phí được ghi nhận căn cứ vào bản chất và quy định của các chuẩn mực kế toán để đảm bảo phản ánh giao dịch một cách trung thực, hợp lý.

16. Thuế thu nhập doanh nghiệp

Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp bao gồm thuế thu nhập hiện hành và thuế thu nhập hoãn lại.

Thuế thu nhập hiện hành

Thuế thu nhập hiện hành là khoản thuế được tính dựa trên thu nhập tính thuế. Thu nhập tính thuế chênh lệch so với lợi nhuận kế toán là do điều chỉnh các khoản chênh lệch tạm thời giữa thuế và kế toán, các chi phí không được trừ cũng như điều chỉnh các khoản thu nhập không phải chịu thuế và các khoản lỗ được chuyển.

Thuế thu nhập hoãn lại

Thuế thu nhập hoãn lại là khoản thuế thu nhập doanh nghiệp sẽ phải nộp hoặc sẽ được hoàn lại do chênh lệch tạm thời giữa giá trị ghi sổ của tài sản và nợ phải trả cho mục đích lập Báo cáo tài chính và cơ sở tính thuế thu nhập. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả được ghi nhận cho tất cả các khoản chênh lệch tạm thời chịu thuế. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại chỉ được ghi nhận khi chắc chắn trong tương lai sẽ có lợi nhuận tính thuế để sử dụng những chênh lệch tạm thời được khấu trừ này.

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

Tài sản thuế thu nhập hoãn lại và thuế thu nhập hoãn lại phải trả được xác định theo thuế suất dự tính sẽ áp dụng cho năm tài sản được thu hồi hay nợ phải trả được thanh toán dựa trên các mức thuế suất có hiệu lực tại ngày kết thúc năm tài chính. Thuế thu nhập hoãn lại được ghi nhận vào Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh và chỉ ghi trực tiếp vào vốn chủ sở hữu khi khoản thuế đó liên quan đến các khoản mục được ghi thẳng vào vốn chủ sở hữu.

Tài sản thuế thu nhập hoãn lại và thuế thu nhập hoãn lại phải trả được bù trừ khi:

- Nhóm Công ty có quyền hợp pháp được bù trừ giữa tài sản thuế thu nhập hiện hành với thuế thu nhập hiện hành phải nộp; và
- Các tài sản thuế thu nhập hoãn lại và thuế thu nhập hoãn lại phải trả này liên quan đến thuế thu nhập doanh nghiệp được quản lý bởi cùng một cơ quan thuế:
 - Đối với cùng một đơn vị chịu thuế; hoặc

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ XÂY DỰNG VÀ PHÁT TRIỂN ĐÔ THỊ SÔNG ĐÀ

Địa chỉ: Số 19 phố Trúc Khê, phường Láng, thành phố Hà Nội, Việt Nam

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất (tiếp theo)

- Nhóm Công ty dự định thanh toán thuế thu nhập hiện hành phải trả và tài sản thuế thu nhập hiện hành trên cơ sở thuần hoặc thu hồi tài sản đồng thời với việc thanh toán nợ phải trả trong từng kỳ tương lai khi các khoản trọng yếu của thuế thu nhập hoãn lại phải trả hoặc tài sản thuế thu nhập hoãn lại được thanh toán hoặc thu hồi.

17. Bên liên quan

Các bên được coi là liên quan nếu một bên có khả năng kiểm soát hoặc có ảnh hưởng đáng kể đối với bên kia trong việc ra quyết định các chính sách tài chính và hoạt động. Các bên cũng được xem là bên liên quan nếu cùng chịu sự kiểm soát chung hay chịu ảnh hưởng đáng kể chung.

Trong việc xem xét mối quan hệ của các bên liên quan, bản chất của mối quan hệ được chú trọng nhiều hơn hình thức pháp lý.

18. Báo cáo theo bộ phận

Bộ phận theo lĩnh vực kinh doanh là một phần có thể xác định riêng biệt tham gia vào quá trình sản xuất hoặc cung cấp sản phẩm, dịch vụ và có rủi ro và lợi ích kinh tế khác với các bộ phận kinh doanh khác.

Bộ phận theo khu vực địa lý là một phần có thể xác định riêng biệt tham gia vào quá trình sản xuất hoặc cung cấp sản phẩm, dịch vụ trong phạm vi một môi trường kinh tế cụ thể và có rủi ro và lợi ích kinh tế khác với các bộ phận kinh doanh trong các môi trường kinh tế khác.

Nhóm Công ty chỉ hoạt động trong một lĩnh vực kinh doanh là kinh doanh bất động sản và trong một khu vực địa lý là lãnh thổ Việt Nam nên không trình bày Báo cáo theo bộ phận.

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

1. Tiền

	Số cuối năm	Số đầu năm
Tiền mặt	729.606.260	990.881.163
Tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn	6.891.326.993	11.188.291.527
Cộng	7.620.933.253	12.179.172.690

2. Các khoản đầu tư tài chính

2a. Đầu tư vào công ty liên kết

	Giá gốc	Số cuối năm Lợi nhuận phát sinh sau ngày đầu tư	Cộng	Giá gốc	Số đầu năm Lợi nhuận phát sinh sau ngày đầu tư	Cộng
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Đô thị Bắc Hà	5.200.000.000	-	5.200.000.000	5.200.000.000	115.685.628	5.315.685.628
Công ty Cổ phần Tư vấn Đầu tư SDU	3.000.000.000	1.330.316.358	4.330.316.358	3.000.000.000	1.330.316.358	4.330.316.358
Cộng	8.200.000.000	1.330.316.358	9.530.316.358	8.200.000.000	1.446.001.986	9.646.001.986

Số lượng cổ phần nắm giữ và tỷ lệ sở hữu của Nhóm Công ty tại các Công ty liên kết như sau:

Tên Công ty	Số cuối năm		Số đầu năm	
	Số lượng cổ phần	Tỷ lệ sở hữu	Số lượng cổ phần	Tỷ lệ sở hữu
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Đô thị Bắc Hà	520.000	28,89%	520.000	28,89%
Công ty Cổ phần Tư vấn Đầu tư SDU	300.000	30,00%	300.000	30,00%

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ XÂY DỰNG VÀ PHÁT TRIỂN ĐÔ THỊ SÔNG ĐÀ

Địa chỉ: Số 19 phố Trúc Khê, phường Láng, thành phố Hà Nội, Việt Nam

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất (tiếp theo)**5. Phải thu khác****5a. Phải thu ngắn hạn khác**

	Số cuối năm		Số đầu năm	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
Phải thu các bên liên quan	15.701.785.706	-	17.307.327.911	-
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Đô thị Bắc Hà	92.508.000	-	92.508.000	-
Công ty Cổ phần Tư vấn Đầu tư SDU	4.584.583.000	-	4.584.583.000	-
Tạm ứng	11.024.694.706	-	12.630.236.911	-
Ông Trịnh Xuân Thụy	9.121.165.293	-	10.875.265.293	-
Ông Nguyễn Đức Thụy	1.769.971.618	-	1.749.971.618	-
Ông Hoàng Văn Kế	4.710.545	-	5.000.000	-
Ông Hoàng Việt Dũng	128.847.250	-	-	-
Phải thu các tổ chức và cá nhân khác	292.035.951.892	(6.543.971.349)	292.295.719.425	(6.543.971.349)
Công ty Cổ phần Thương mại - Dịch vụ - Xây dựng - Kinh doanh nhà Vạn Thái (*)	275.716.724.413	-	275.716.724.413	-
Công ty Cổ phần Điện Đông Dương	3.500.000.000	(3.500.000.000)	3.500.000.000	(3.500.000.000)
Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển nhà Gia Bảo	3.043.971.349	(3.043.971.349)	3.043.971.349	(3.043.971.349)
Thuế thu nhập doanh nghiệp tạm nộp cho số tiền nhận trước từ khách hàng	546.768.220	-	2.275.862.003	-
Tạm ứng của nhân viên	8.776.742.441	-	6.797.347.556	-
Thuế GTGT đầu vào chưa kê khai	78.867.280	-	311.691.923	-
Các khoản phải thu ngắn hạn khác	372.878.189	-	650.122.181	-
Cộng	307.737.737.598	(6.543.971.349)	309.603.047.336	(6.543.971.349)

(*) Là các khoản góp vốn theo Hợp đồng hợp tác kinh doanh số 08/2011/HĐHTKD ngày 07 tháng 6 năm 2011 và các Phụ lục hợp đồng giữa Công ty với Công ty Cổ phần Thương mại - Dịch vụ - Xây dựng - Kinh doanh nhà Vạn Thái (sau đây gọi tắt là “Vạn Thái”) để đầu tư Dự án Khu công viên Văn hóa – Du lịch – Thể thao tại phía Nam đường Tạ Quang Bửu, phường 4, quận 8, TP. Hồ Chí Minh. Dự án gồm 2 thành phần:

- Thành phần 1: Khu chung cư tái định cư: diện tích đất 20.434 m², tổng mức đầu tư dự kiến 1.488,408 tỷ đồng;
- Thành phần 2: Khu phức hợp và công viên văn hóa du lịch thể thao: diện tích đất 137.970 m² (đất khu phức hợp 40.018 m², đất công viên 97.952 m²), tổng mức đầu tư dự kiến 5.000 tỷ đồng.

Công ty được phân chia lợi ích kinh tế từ việc hợp tác kinh doanh dự án theo tỷ lệ góp vốn hợp tác kinh doanh là 42%.

Theo Biên bản làm việc ngày 31/12/2017 và ngày 19/10/2020 giữa Công ty và Vạn Thái, 02 bên thống nhất số tiền nhân rồi của dự án chưa sử dụng đến sẽ chuyển về Công ty và không chịu bất cứ khoản lãi nào. Trong quá trình thực hiện Dự án, khi cần vốn triển khai thì Vạn Thái sẽ thông báo Công ty chuyển trả lại tiền để thanh toán các chi phí liên quan đến dự án. Số tiền Vạn Thái đã chuyển về cho Công ty được trình bày tại khoản mục “Phải trả khác” (Xem Thuyết minh số V.16a).

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ XÂY DỰNG VÀ PHÁT TRIỂN ĐÔ THỊ SÔNG ĐÀ

Địa chỉ: Số 19 phố Trúc Khê, phường Láng, thành phố Hà Nội, Việt Nam

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất (tiếp theo)**5b. Phải thu dài hạn khác**

Là khoản ký quỹ ký cược dài hạn.

6. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi

	Số cuối năm		Số đầu năm	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
Công ty Cổ phần Điện Đông Dương	3.500.000.000	(3.500.000.000)	3.500.000.000	(3.500.000.000)
Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển nhà Gia Bảo	3.043.971.349	(3.043.971.349)	3.043.971.349	(3.043.971.349)
Công ty Cổ phần Tư vấn Xây dựng và Phát triển Đô thị Việt Nam	1.067.452.250	(1.067.452.250)	1.067.452.250	(1.067.452.250)
Các tổ chức và cá nhân khác	581.761.331	(569.747.831)	581.734.331	(561.483.272)
Cộng	8.193.184.930	(8.181.171.430)	8.193.157.930	(8.172.906.871)

Tình hình biến động dự phòng nợ phải thu khó đòi như sau:

	Năm nay	Năm trước
Số đầu năm	8.172.906.871	8.220.589.252
Trích lập dự phòng bổ sung	8.264.559	58.445.071
Hoàn nhập dự phòng	-	(106.127.452)
Số cuối năm	8.181.171.430	8.172.906.871

7. Hàng tồn kho

	Số cuối năm		Số đầu năm	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
Công cụ, dụng cụ	45.804.542	-	58.019.090	-
Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang	365.977.460.985	-	358.285.526.510	-
<i>Trong đó:</i>				
Dự án Green Diamond	228.506.904.340	-	225.784.988.337	-
Dự án Khu đô thị Hòa Bình	81.768.901.256	-	77.787.849.610	-
Thành phẩm bất động sản (*)	42.681.780.000	-	174.199.424.273	-
Hàng hóa bất động sản	4.097.632.343	-	4.097.632.343	-
Cộng	412.802.677.870	-	536.640.602.216	-

- (*) Trong đó bao gồm: 3 sản văn phòng các tầng 7, 8 và 9 với tổng diện tích là 1.629 m² thuộc sở hữu của Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng điện và Phát triển nhà Hà Nội theo hợp đồng liên danh hợp tác đầu tư số 01-08/HĐLDĐT-DA ngày 28 tháng 04 năm 2008 và Phụ lục hợp đồng số 68/2011/PL HĐHTĐT ngày 25 tháng 08 năm 2011 (Xem thuyết minh số V.16a) và 14 căn hộ. Chi phí này được tập hợp theo chứng từ thực tế đã phát sinh, có thể thay đổi khi quyết toán dự án được Hội đồng quản trị Công ty phê duyệt.

Chi phí lãi vay vốn hóa trong năm là 3.974.871.613 VND (Năm trước: 2.889.459.578 VND).

8. Chi phí trả trước dài hạn

Số dư đầu năm chủ yếu là chi phí giao dịch qua sàn, chi phí dự án, đã kết chuyển hết trong năm.

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ XÂY DỰNG VÀ PHÁT TRIỂN ĐÔ THỊ SÔNG ĐÀ

Địa chỉ: Số 19 phố Trúc Khê, phường Láng, thành phố Hà Nội, Việt Nam

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất (tiếp theo)**9. Tài sản cố định hữu hình**

	Nhà cửa, vật kiến trúc	Máy móc và thiết bị	Phương tiện vận tải, truyền dẫn	Thiết bị, dụng cụ quản lý	Tài sản cố định khác	Cộng
Nguyên giá						
Số đầu năm	19.993.573.637	118.000.000	7.963.010.182	242.611.872	204.370.909	28.521.566.600
Mua trong năm	-	-	-	33.000.000	-	33.000.000
Số cuối năm	19.993.573.637	118.000.000	7.963.010.182	275.611.872	204.370.909	28.554.566.600
<i>Trong đó:</i>						
Đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng	-	118.000.000	7.963.010.182	242.611.872	-	8.323.622.054
Chờ thanh lý	-	-	-	-	-	-
Giá trị hao mòn						
Số đầu năm	6.378.993.700	118.000.000	7.963.010.182	242.611.872	14.693.586	14.717.309.340
Khấu hao trong năm	372.152.520	-	-	-	64.116.060	436.268.580
Số cuối năm	6.751.146.220	118.000.000	7.963.010.182	242.611.872	78.809.646	15.153.577.920
Giá trị còn lại						
Số đầu năm	13.614.579.937	-	-	-	189.677.323	13.804.257.260
Số cuối năm	13.242.427.417	-	-	33.000.000	125.561.263	13.400.988.680
<i>Trong đó:</i>						
Tạm thời chưa sử dụng	-	-	-	-	-	-
Đang chờ thanh lý	-	-	-	-	-	-

10. Bất động sản đầu tư**Bất động sản đầu tư cho thuê**

	Nguyên giá	Giá trị hao mòn	Giá trị còn lại
Số đầu năm	217.134.585.553	(51.674.320.903)	165.460.264.650
Tăng trong năm (*)	45.623.817.782	-	45.623.817.782
Khấu hao trong năm	-	(8.350.727.950)	(8.350.727.950)
Chuyển sang Hàng hóa bất động sản	(27.349.112.402)	3.058.609.837	(24.290.502.565)
Số cuối năm	235.409.290.933	(56.966.439.016)	178.442.851.917

(*) Tăng trong năm do điều chỉnh lại Nguyên giá bất động sản đầu tư theo Nghị quyết số 02B/NQ-HĐQT ngày 20 tháng 01 năm 2025 và Nghị quyết số 10/NQ-HĐQT ngày 10 tháng 11 năm 2025 của Hội đồng quản trị Công ty về việc phê duyệt phương án kinh doanh dự án Cải tạo, xây dựng lại khu tập thể X1 – 26 Liễu Giai. Theo đó, tổng mức đầu tư của dự án là 669.017.386.000 đồng, diện tích kinh doanh thương mại từ tầng 1 đến tầng 3 là 3.196 m², diện tích kinh doanh văn phòng từ tầng 4 đến tầng 6 là 3.119,4 m².

Theo quy định tại Chuẩn mực Kế toán Việt Nam số 05 “Bất động sản đầu tư”, giá trị hợp lý của bất động sản đầu tư tại ngày kết thúc năm tài chính cần phải được trình bày. Tuy nhiên, Công ty hiện chưa xác định được giá trị hợp lý của các bất động sản đầu tư do chưa có điều kiện để thực hiện.

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ XÂY DỰNG VÀ PHÁT TRIỂN ĐÔ THỊ SÔNG ĐÀ

Địa chỉ: Số 19 phố Trúc Khê, phường Láng, thành phố Hà Nội, Việt Nam

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất (tiếp theo)

Danh mục bất động sản đầu tư tại ngày kết thúc năm tài chính như sau:

	Nguyên giá	Hao mòn lũy kế	Giá trị còn lại
3 tầng thương mại thuộc Tòa nhà Sông Đà - Hà Đông	50.250.520.380	(26.181.537.575)	24.068.982.805
2 tầng hầm, 3 tầng thương mại thuộc Tòa nhà 143 Trần Phú	35.371.816.808	(10.813.339.928)	24.558.476.880
5 tầng (từ tầng 1 đến tầng 5) thuộc Tòa nhà X1 - 26 Liễu Giai	72.731.771.841	(9.846.225.639)	62.885.546.202
3 tầng hầm thuộc Tòa nhà X1 - 26 Liễu Giai	77.055.181.904	(10.125.335.874)	66.929.846.030
Cộng	235.409.290.933	(56.966.439.016)	178.442.851.917

Nguyên giá của 3 tầng thương mại thuộc Tòa nhà Sông Đà - Hà Đông được xác định theo giá trị quyết toán công trình “Tòa nhà Sông Đà - Hà Đông” đã được Hội đồng quản trị Công ty phê duyệt. Nguyên giá của các Bất động sản đầu tư còn lại được xác định theo giá trị tạm tính trên cơ sở dự toán đã được Hội đồng quản trị Công ty phê duyệt.

11. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại

11a. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại đã ghi nhận

Là khoản chênh lệch tạm thời được khấu trừ của lãi vay dự trả Ngân hàng TMCP Đại chúng Việt Nam trong 6 tháng cuối năm 2014. Thuế suất thuế thu nhập doanh nghiệp sử dụng để xác định giá trị tài sản thuế thu nhập hoãn lại là 20%.

11b. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại chưa được ghi nhận

Nhóm Công ty chưa ghi nhận tài sản thuế thu nhập hoãn lại cho những khoản sau:

	Số cuối năm	Số đầu năm
Chi phí lãi vay ⁽ⁱ⁾	17.234.052.902	30.810.549.429
Lỗ tính thuế ⁽ⁱⁱ⁾	602.681.915	1.055.390.856
Cộng	17.836.734.817	31.865.940.285

Chi tiết như sau:

	Lỗ tính thuế	Lãi vay	Cộng
Năm 2021	493.693.733	3.714.666.835	4.208.360.568
Năm 2022	-	5.664.584.986	5.664.584.986
Năm 2023	-	3.282.933.321	3.282.933.321
Năm 2024	-	4.571.867.760	4.571.867.760
Năm 2025	108.988.182	-	108.988.182
Cộng	602.681.915	17.234.052.902	17.836.734.817

(i) Theo quy định tại Nghị định số 132/2020/NĐ-CP ngày 05 tháng 11 năm 2020 của Chính phủ, từ kỳ tính thuế năm 2019 trở đi, phần chi phí lãi vay không được trừ được chuyển sang kỳ tính thuế tiếp theo khi xác định tổng chi phí lãi vay được trừ trong trường hợp tổng chi phí lãi vay phát sinh được trừ của kỳ tính thuế tiếp theo thấp hơn mức quy định. Thời gian chuyển chi phí lãi vay tính liên tục không quá 05 năm kể từ năm tiếp sau năm phát sinh chi phí lãi vay không được trừ. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại không được ghi nhận do ít có khả năng có thu nhập chịu thuế trong tương lai để sử dụng những khoản chi phí lãi vay được chuyển này.

(ii) Theo Luật Thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành, khoản lỗ của bất kỳ năm tính thuế nào được chuyển sang bù trừ vào thu nhập trong thời gian tối đa không quá 5 năm kể từ năm tiếp sau năm phát sinh lỗ và chênh lệch tạm thời có thể được khấu trừ không bị giới hạn về thời gian. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại không được ghi nhận cho những khoản này vì ít có khả năng có thu nhập chịu thuế trong tương lai để sử dụng những lợi ích đó.

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ XÂY DỰNG VÀ PHÁT TRIỂN ĐÔ THỊ SÔNG ĐÀ

Địa chỉ: Số 19 phố Trúc Khê, phường Láng, thành phố Hà Nội, Việt Nam

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất (tiếp theo)**12. Phải trả người bán ngắn hạn**

	Số cuối năm	Số đầu năm
Công ty Cổ phần Kinh doanh Vật tư C&T	-	8.047.767.710
Công ty Cổ phần Thiết bị và Công nghệ Thiên Ý	356.962.590	1.819.517.490
Các nhà cung cấp khác	7.948.667.979	7.462.308.428
Cộng	8.305.630.569	17.329.593.628

13. Người mua trả tiền trước ngắn hạn

	Số cuối năm	Số đầu năm
<i>Trả trước của bên liên quan</i>	-	9.754.257.189
Bà Hoàng Thị Phương Thúy	-	9.754.257.189
<i>Trả trước của các khách hàng khác</i>	62.973.857.719	264.445.299.095
Khách hàng Dự án X1-26 Liễu Giai	28.041.995.198	229.751.082.570
Khách hàng Dự án Nam An Khánh	33.955.155.791	33.955.155.791
Khách hàng Dự án 143 Trần Phú	432.137.113	611.552.150
Các khách hàng khác	544.569.617	127.508.584
Cộng	62.973.857.719	274.199.556.284

14. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước

	Số đầu năm		Số phát sinh trong năm		Số cuối năm	
	Phải nộp	Phải thu	Số phải nộp	Số đã thực nộp	Phải nộp	Phải thu
Thuế GTGT hàng bán nội địa	6.000.618.652	-	26.913.813.049	(10.491.093.483)	22.423.338.218	-
Thuế thu nhập doanh nghiệp	4.896.713.669	60.667.394	13.449.351.729	(7.169.500.788)	11.176.564.610	60.667.394
Thuế thu nhập doanh nghiệp tạm nộp cho số tiền nhận trước từ hoạt động chuyển nhượng bất động sản ^(*)	2.275.862.003	-	(1.729.093.783)	-	546.768.220	-
Thuế thu nhập cá nhân	677.826.492	-	921.363.670	(886.297.262)	712.892.900	-
Thuế nhà đất	-	-	157.956.934	(157.956.934)	-	-
Thuế môn bài	-	-	10.000.000	(10.000.000)	-	-
Phí, lệ phí và các khoản phải nộp khác	1.673.208.075	-	6.220.500.979	(2.634.126.426)	5.259.582.628	-
Cộng	15.524.228.891	60.667.394	45.943.892.578	(21.348.974.893)	40.119.146.576	60.667.394

(*) Số phải nộp giảm trong năm do thành phẩm bất động sản đã được chuyển nhượng và ghi nhận doanh thu trong năm.

Thuế giá trị gia tăng

Nhóm Công ty nộp thuế giá trị gia tăng theo phương pháp khấu trừ với thuế suất 5%, 8% và 10%.

Thuế thu nhập doanh nghiệp

Nhóm Công ty phải nộp thuế thu nhập doanh nghiệp cho các khoản thu nhập tính thuế với thuế suất 20%.

Chi tiết thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp như sau:

	Năm nay	Năm trước
Thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp tính trên thu nhập chịu thuế năm hiện hành	9.092.820.826	4.405.822.733
Thuế thu nhập doanh nghiệp đã tạm nộp cho số tiền nhận trước từ hoạt động chuyển nhượng bất động sản được ghi nhận doanh thu trong năm	-	(132.723.665)
Điều chỉnh thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp của các năm trước	4.356.530.903	-
Tổng Thuế thu nhập doanh nghiệp còn phải nộp	13.449.351.729	4.273.099.068

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ XÂY DỰNG VÀ PHÁT TRIỂN ĐÔ THỊ SÔNG ĐÀ

Địa chỉ: Số 19 phố Trúc Khê, phường Láng, thành phố Hà Nội, Việt Nam

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất (tiếp theo)

Việc xác định thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp của các công ty trong Nhóm Công ty được căn cứ vào các quy định hiện hành về thuế. Tuy nhiên, những quy định này thay đổi theo từng thời kỳ và các quy định về thuế đối với nhiều loại giao dịch khác nhau có thể được giải thích theo nhiều cách khác nhau. Do vậy số thuế được trình bày trên Báo cáo tài chính hợp nhất có thể sẽ thay đổi khi cơ quan thuế kiểm tra.

Thuế thu nhập doanh nghiệp tạm nộp cho số tiền nhận trước từ hoạt động chuyển nhượng bất động sản

Nhóm Công ty phải tạm nộp thuế thu nhập doanh nghiệp theo tỷ lệ 1% trên số tiền nhận trước từ hoạt động chuyển nhượng bất động sản theo quy định tại Thông tư số 78/2014/TT-BTC ngày 18 tháng 6 năm 2014 của Bộ Tài chính. Nhóm Công ty sẽ quyết toán lại số thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp cho hoạt động này khi bàn giao bất động sản.

Thuế nhà đất

Thuế nhà đất được nộp theo thông báo của cơ quan thuế.

Các loại thuế khác

Nhóm Công ty kê khai và nộp theo quy định.

Thông tin khác

Trong năm 2025, Công ty mẹ vẫn chưa hoàn thành các nghĩa vụ thuế đã kê khai với cơ quan thuế đối với các khoản thuế GTGT, TNDN, thuế TNCN và các khoản phạt chậm nộp thuế. Công ty mẹ đã nhận được Quyết định số 25293/QĐ-CCTKV01-TTKT1-XPVPHC ngày 23/6/2025 của Chi cục trưởng Chi cục thuế khu vực I xử phạt vi phạm hành chính về thuế. Tổng số tiền truy thu, tiền phạt và tiền chậm nộp tính đến hết ngày 15 tháng 3 năm 2025 là 12.044.942.348 VND.

15. Chi phí phải trả ngắn hạn

	Số cuối năm	Số đầu năm
Phải trả các bên liên quan	964.900.000	964.900.000
Thù lao HĐQT, Ban Kiểm soát	964.900.000	964.900.000
Phải trả các tổ chức và cá nhân khác	228.098.571.697	22.771.961.692
Chi phí lãi vay phải trả	3.125.729.581	3.125.729.581
Chi phí trích trước tạm tính giá vốn hàng hóa, thành phẩm bất động sản đã bán	224.822.076.628	19.408.855.560
Các chi phí phải trả ngắn hạn khác	150.765.488	237.376.551
Cộng	229.063.471.697	23.736.861.692

16. Phải trả khác

16a. Phải trả ngắn hạn khác

	Số cuối năm	Số đầu năm
Kinh phí công đoàn	282.468.834	283.447.203
Bảo hiểm xã hội, bảo hiểm y tế, bảo hiểm thất nghiệp, bảo hiểm tai nạn lao động	113.938.847	42.987.190
Kinh phí bảo trì tòa nhà Sông Đà - Hà Đông	5.065.247.365	5.065.247.365
Kinh phí bảo trì tòa nhà 143 Trần Phú	-	159.084.557
Kinh phí bảo trì tòa nhà X1 - 26 Liễu Giai	12.050.165.021	4.719.696.547
Cổ tức năm 2009 và năm 2010 phải trả	23.500.000.000	23.500.000.000
Công ty Cổ phần Thương mại - Dịch vụ - Xây dựng - Kinh doanh nhà Vạn Thái (Xem thuyết minh số V.5a)	190.425.400.000	190.425.400.000
Ngân hàng TMCP Đại chúng Việt Nam - Tiền gốc và lãi vay đến 29/6/2014	6.543.068.289	6.543.068.289
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng điện và Phát triển nhà Hà Nội (*)	6.833.000.000	6.833.000.000

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ XÂY DỰNG VÀ PHÁT TRIỂN ĐÔ THỊ SÔNG ĐÀ

Địa chỉ: Số 19 phố Trúc Khê, phường Láng, thành phố Hà Nội, Việt Nam

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất (tiếp theo)

	Số cuối năm	Số đầu năm
Nhận tiền góp vốn đầu tư Dự án Nam An Khánh	1.357.016.911	1.357.016.911
Nhận tiền góp vốn đầu tư Dự án tòa nhà 25 Tân Mai	689.543.564	689.543.564
Nhận ký quỹ, ký cược ngắn hạn	495.895.530	685.323.679
Các khoản phải trả ngắn hạn khác	2.949.990.980	2.873.053.933
Cộng	250.305.735.341	243.176.869.238

- (*) Theo Hợp đồng liên danh hợp tác đầu tư số 01-08/HĐLDĐT-DA ngày 28 tháng 04 năm 2008 và Phụ lục hợp đồng số 68/2011/PL HĐHTĐT ngày 25 tháng 08 năm 2011, Công ty hợp tác liên danh với Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng điện và Phát triển nhà Hà Nội để đầu tư xây dựng lại nhà tập thể X1 – 26 Liễu Giai, phường Cống Vị, quận Ba Đình, Hà Nội (nay là phường Ngọc Hà, Hà Nội). Theo đó, Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng điện và Phát triển nhà Hà Nội sẽ góp vốn thực hiện dự án với số tiền là 8.000.000.000 VND để được sở hữu 3 sản văn phòng các tầng 7, 8 và 9 với tổng diện tích là 1.629 m² khi toà nhà X1-26 Liễu Giai đưa vào khai thác, sử dụng. Đồng thời, Công ty sẽ thay mặt liên danh để triển khai đầu tư xây dựng dự án đến khi dự án hoàn thành đưa vào sử dụng. Đến thời điểm hiện tại, Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng điện và Phát triển nhà Hà Nội mới góp 6.833.000.000 VND, vốn góp còn thiếu là 1.167.000.000 VND.

16b. Phải trả dài hạn khác

	Số cuối năm	Số đầu năm
Đặt cọc thuê văn phòng tòa nhà Sông Đà - Hà Đông	3.618.644.710	3.618.644.710
Đặt cọc thuê văn phòng tòa nhà X1 - 26 Liễu Giai	3.024.955.960	3.024.955.960
Các khoản nhận đặt cọc khác	1.121.588.418	1.218.848.021
Cộng	7.765.189.088	7.862.448.691

17. Vay**17a. Vay ngắn hạn**

	Số cuối năm	Số đầu năm
Vay ngắn hạn phải trả các bên liên quan	66.834.161.771	219.424.924.274
Ông Hoàng Văn Anh ⁽ⁱ⁾	40.855.138.225	22.263.574.606
Bà Hoàng Lê Thanh Lâm ⁽ⁱ⁾	5.016.915.068	-
Bà Hoàng Thị Phương Thúy ⁽ⁱ⁾	3.188.786.213	44.489.256.592
Ông Nguyễn Ngọc Phương ⁽ⁱ⁾	-	20.417.287.868
Ông Nguyễn Đình Ước ⁽ⁱ⁾	2.909.533.205	2.713.382.999
Bà Hoàng Lê Thanh Thanh ⁽ⁱ⁾	14.005.251.266	16.056.195.517
Ông Hoàng Viết Tường ⁽ⁱ⁾	-	1.661.981.089
Bà Bùi Thị Quỳnh Nga ⁽ⁱ⁾	858.537.794	1.617.967.173
Ông Hoàng Viết Phương ⁽ⁱ⁾	-	11.517.569.377
Ông Nguyễn Thế Lợi ⁽ⁱ⁾	-	3.035.571.838
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng An Phú Thịnh ⁽ⁱⁱ⁾	-	95.652.137.215
Vay ngắn hạn các cá nhân ⁽ⁱ⁾	853.457.816	4.645.731.590
Vay dài hạn đến hạn trả (xem thuyết minh số V.17b)	-	19.818.379.069
Cộng	67.687.619.587	243.889.034.933

- (i) Vay không có tài sản đảm bảo các cá nhân để phục vụ hoạt động sản xuất kinh doanh với lãi suất 7%/năm, lãi suất nợ quá hạn bằng 150% lãi suất trong hạn, thời hạn vay 12 tháng, lãi vay được trả hàng tháng hoặc lãi được nhập gốc nếu cá nhân không có nhu cầu lấy lãi định kỳ.

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ XÂY DỰNG VÀ PHÁT TRIỂN ĐÔ THỊ SÔNG ĐÀ

Địa chỉ: Số 19 phố Trúc Khê, phường Láng, thành phố Hà Nội, Việt Nam

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất (tiếp theo)

(ii) Vay không có tài sản đảm bảo Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng An Phú Thịnh theo các hợp đồng sau:

- Hợp đồng số 06/HĐVCN-SDU ngày 20/06/2017 để đầu tư Dự án Khu công viên Văn hóa – Du lịch – Thể thao tại phía Nam đường Tạ Quang Bửu, phường 4, quận 8, TP. Hồ Chí Minh với lãi suất 7%/năm, thời hạn vay 12 tháng, lãi vay được trả hàng tháng hoặc lãi nhập gốc nếu Công ty không có nhu cầu lấy lãi, khoản vay được tự động gia hạn;
- Các hợp đồng vay ngắn hạn khác để phục vụ hoạt động sản xuất kinh doanh với lãi suất 7%/năm, thời hạn vay 12 tháng.

Chi tiết số phát sinh về các khoản vay ngắn hạn trong năm như sau:

	Vay ngắn hạn bên liên quan	Vay ngắn hạn các cá nhân	Vay dài hạn đến hạn trả	Cộng
Số đầu năm	219.424.924.274	4.645.731.590	19.818.379.069	243.889.034.933
Số tiền vay phát sinh trong năm	44.520.000.000	-	-	44.520.000.000
Lãi vay nhập gốc	9.802.711.379	192.385.865	-	9.995.097.244
Số tiền vay đã trả trong năm	(119.381.937.989)	(3.984.659.639)	(19.818.379.069)	(143.184.976.697)
Bù trừ công nợ	(87.531.535.893)	-	-	(87.531.535.893)
Số cuối năm	66.834.161.771	853.457.816	19.818.379.069	67.687.619.587

17b. Vay dài hạn

Là khoản vay không có tài sản đảm bảo Ông Hoàng Văn Kế - bên liên quan để phục vụ hoạt động sản xuất kinh doanh với lãi suất 7%/năm, lãi suất nợ quá hạn bằng 150% lãi suất trong hạn, thời hạn vay 48 tháng, lãi vay được trả hàng tháng hoặc lãi được nhập gốc nếu cá nhân không có nhu cầu lấy lãi định kỳ.

Chi tiết số phát sinh về các khoản vay dài hạn như sau:

	Năm nay	Năm trước
Số đầu năm	1.769.685.148	2.036.152.515
Lãi vay nhập gốc	62.470.594	133.532.633
Số tiền vay đã trả trong năm	(1.832.155.742)	(400.000.000)
Số cuối năm	-	1.769.685.148

18. Quỹ khen thưởng, phúc lợi

	Số đầu năm	Chi quỹ trong năm	Số cuối năm
Quỹ khen thưởng	1.106.215.436	-	1.106.215.436
Quỹ phúc lợi	1.549.934.248	(64.300.000)	1.485.634.248
Cộng	2.656.149.684	(64.300.000)	2.591.849.684

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ XÂY DỰNG VÀ PHÁT TRIỂN ĐÔ THỊ SÔNG ĐÀ

Địa chỉ: Số 19 phố Trúc Khê, phường Láng, thành phố Hà Nội, Việt Nam

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất (tiếp theo)**19. Vốn chủ sở hữu****19a. Bảng đối chiếu biến động của vốn chủ sở hữu**

	<u>Số dư đầu năm</u>	<u>Lợi nhuận trong năm</u>	<u>Giảm khác (*)</u>	<u>Số dư cuối năm</u>
<i>Năm trước</i>				
Vốn góp của chủ sở hữu	200.000.000.000	-	-	200.000.000.000
Thặng dư vốn cổ phần	99.848.889.000	-	-	99.848.889.000
Vốn khác của chủ sở hữu	3.890.898.491	-	-	3.890.898.491
Quỹ đầu tư phát triển	23.866.493.083	-	-	23.866.493.083
Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	38.608.197.235	1.259.567.645	-	39.867.764.880
Cộng	366.214.477.809	1.259.567.645	-	367.474.045.454
<i>Năm nay</i>				
Vốn góp của chủ sở hữu	200.000.000.000	-	-	200.000.000.000
Thặng dư vốn cổ phần	99.848.889.000	-	-	99.848.889.000
Vốn khác của chủ sở hữu	3.890.898.491	-	-	3.890.898.491
Quỹ đầu tư phát triển	23.866.493.083	-	-	23.866.493.083
Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	39.867.764.880	23.020.332.689	(115.685.628)	62.772.411.941
Cộng	367.474.045.454	23.020.332.689	(115.685.628)	390.378.692.515

(*) Giảm do ngừng hợp nhất theo phương pháp vốn chủ sở hữu đối với khoản đầu tư vào Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Đô thị Bắc Hà.

19b. Chi tiết vốn góp của chủ sở hữu

	<u>Số cuối năm</u>	<u>Số đầu năm</u>
Tổng công ty Sông Đà - CTCP	60.000.000.000	60.000.000.000
Các cổ đông khác	140.000.000.000	140.000.000.000
Cộng	200.000.000.000	200.000.000.000

19c. Cổ phiếu

	<u>Số cuối năm</u>	<u>Số đầu năm</u>
Số lượng cổ phiếu phổ thông đăng ký phát hành	20.000.000	20.000.000
Số lượng cổ phiếu phổ thông đã phát hành	20.000.000	20.000.000
Số lượng cổ phiếu phổ thông được mua lại	-	-
Số lượng cổ phiếu phổ thông đang lưu hành	20.000.000	20.000.000

Mệnh giá cổ phiếu đang lưu hành: 10.000 VND.

VI. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRONG BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT**1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ****1a. Tổng doanh thu**

	<u>Năm nay</u>	<u>Năm trước</u>
Doanh thu bán bất động sản	390.622.716.465	35.743.125.939
Doanh thu cung cấp dịch vụ	24.675.491.788	17.985.578.988
Doanh thu cho thuê bất động sản đầu tư	28.733.675.783	29.153.156.382
Cộng	444.031.884.036	82.881.861.309

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ XÂY DỰNG VÀ PHÁT TRIỂN ĐÔ THỊ SÔNG ĐÀ

Địa chỉ: Số 19 phố Trúc Khê, phường Láng, thành phố Hà Nội, Việt Nam

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất (tiếp theo)**1b. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ cho các bên liên quan**

Nhóm Công ty không phát sinh giao dịch bán hàng và cung cấp dịch vụ cho các bên liên quan.

2. Giá vốn hàng bán

	Năm nay	Năm trước
Giá vốn của hàng hóa, thành phẩm bất động sản đã bán	324.090.402.247	17.598.225.701
Giá vốn của dịch vụ đã cung cấp	20.465.693.078	13.246.664.743
Giá vốn cho thuê bất động sản đầu tư	8.890.369.441	8.382.253.115
Cộng	353.446.464.766	39.227.143.559

3. Chi phí tài chính

	Năm nay	Năm trước
Chi phí lãi vay	7.367.069.254	15.117.498.829
Dự phòng tổn thất đầu tư	5.200.000.000	-
Cộng	12.567.069.254	15.117.498.829

4. Chi phí bán hàng

	Năm nay	Năm trước
Chi phí môi giới	9.688.847.049	1.088.996.958
Chi phí hỗ trợ lãi suất căn hộ đã bán	7.669.092.934	221.678.141
Cộng	17.357.939.983	1.310.675.099

5. Chi phí quản lý doanh nghiệp

	Năm nay	Năm trước
Chi phí cho nhân viên	9.975.794.272	8.951.016.718
Chi phí vật liệu quản lý	127.281.336	152.392.088
Chi phí đồ dùng văn phòng	120.861.913	68.067.256
Chi phí khấu hao tài sản cố định	64.116.060	14.693.586
Thuế, phí và lệ phí	185.646.679	188.320.934
Dự phòng/(Hoàn nhập dự phòng) phải thu khó đòi	8.264.559	(47.682.381)
Chi phí dịch vụ mua ngoài	4.076.964.858	3.828.904.023
Các chi phí khác	1.141.280.349	962.533.320
Cộng	15.700.210.026	14.118.245.544

6. Chi phí khác

	Năm nay	Năm trước
Phạt do vi phạm hợp đồng	18.250.608	5.019.014
Phạt vi phạm hành chính	-	65.000.000
Thuế bị phạt, bị truy thu	12.356.317.351	6.671.454.831
Chi phí của dự án chấm dứt đầu tư	-	489.676.437
Chi phí khác	730.866.016	89.990.040
Cộng	13.105.433.975	7.321.140.322

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ XÂY DỰNG VÀ PHÁT TRIỂN ĐÔ THỊ SÔNG ĐÀ

Địa chỉ: Số 19 phố Trúc Khê, phường Láng, thành phố Hà Nội, Việt Nam

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất (tiếp theo)

7. Lãi trên cổ phiếu

7a. Lãi cơ bản/suy giảm trên cổ phiếu

	Năm nay	Năm trước
Lợi nhuận kế toán sau thuế thu nhập doanh nghiệp của cổ đông Công ty mẹ	23.020.332.689	1.259.567.645
Các khoản điều chỉnh tăng, giảm lợi nhuận kế toán để xác định lợi nhuận phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông	-	-
Lợi nhuận tính lãi cơ bản/suy giảm trên cổ phiếu	23.020.332.689	1.259.567.645
Số lượng bình quân gia quyền của cổ phiếu phổ thông đang lưu hành trong năm	20.000.000	20.000.000
Lãi cơ bản/suy giảm trên cổ phiếu	1.151	63

7b. Thông tin khác

Không có các giao dịch cổ phiếu phổ thông hoặc giao dịch cổ phiếu phổ thông tiềm năng nào xảy ra từ ngày kết thúc năm tài chính đến ngày công bố Báo cáo tài chính hợp nhất này.

8. Chi phí sản xuất kinh doanh theo yếu tố

	Năm nay	Năm trước
Chi phí nguyên liệu, vật liệu	127.281.336	152.392.088
Chi phí nhân công	13.450.970.637	12.639.943.972
Chi phí khấu hao tài sản cố định	8.786.996.530	7.465.641.550
Chi phí dịch vụ mua ngoài	6.992.964.156	8.644.137.515
Chi phí khác	25.644.471.478	12.754.855.636
Cộng	55.002.684.137	41.656.970.761

VII. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRONG BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT

Các giao dịch không bằng tiền

Trong năm, Công ty có lãi vay phải trả nhập gốc, số tiền 10.057.567.838 VND (Năm trước: 14.855.107.478 VND), trả gốc vay và lãi vay bằng bù trừ công nợ cho Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng An Phú Thịnh số tiền 87.531.535.893 VND.

VIII. NHỮNG THÔNG TIN KHÁC

1. Giao dịch và số dư với các bên liên quan

Các bên liên quan với nhóm Công ty bao gồm: các thành viên quản lý chủ chốt, các cá nhân có liên quan với các thành viên quản lý chủ chốt và các bên liên quan khác.

1a. Giao dịch và số dư với các thành viên quản lý chủ chốt và các cá nhân có liên quan với các thành viên quản lý chủ chốt

Các thành viên quản lý chủ chốt gồm: các thành viên Hội đồng quản trị, Ban Kiểm soát và các thành viên Ban Tổng Giám đốc và Kế toán trưởng. Các cá nhân có liên quan với các thành viên quản lý chủ chốt là các thành viên mật thiết trong gia đình các thành viên quản lý chủ chốt.

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ XÂY DỰNG VÀ PHÁT TRIỂN ĐÔ THỊ SÔNG ĐÀ

Địa chỉ: Số 19 phố Trúc Khê, phường Láng, thành phố Hà Nội, Việt Nam

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất (tiếp theo)

Giao dịch với các thành viên quản lý chủ chốt và các cá nhân có liên quan với các thành viên quản lý chủ chốt

Nhóm Công ty không phát sinh giao dịch về bán hàng và cung cấp dịch vụ cho các thành viên quản lý chủ chốt và các cá nhân có liên quan với các thành viên quản lý chủ chốt. Các giao dịch khác với các thành viên quản lý chủ chốt và các cá nhân có liên quan với các thành viên quản lý chủ chốt như sau:

	Năm nay	Năm trước
Ông Hoàng Văn Anh - Chủ tịch HĐQT		
Cho Công ty vay	39.520.000.000	21.896.000.000
Lãi vay nhập gốc	3.071.563.619	367.574.606
Ông Nguyễn Thế Lợi - Thành viên HĐQT		
Lãi vay nhập gốc	119.233.818	206.550.976
Ông Hoàng Việt Phương - Thành viên HĐQT		
Lãi vay nhập gốc	423.996.265	783.695.896
Ông Trịnh Xuân Thụy - Tổng Giám đốc		
Tạm ứng	2.662.000.000	1.330.500.000
Hoàn ứng	4.416.100.000	-
Ông Nguyễn Đức Thụy - Phó Tổng Giám đốc		
Hoàn ứng	20.000.000	-
Các cá nhân có liên quan với Chủ tịch HĐQT		
Bà Phạm Thị Hải		
Lãi vay nhập gốc	16.915.068	51.794.292
Bà Hoàng Lê Thanh Lâm		
Cho Công ty vay	5.000.000.000	-
Lãi vay nhập gốc	16.915.068	-
Bà Hoàng Thị Phương Thúy		
Lãi vay nhập gốc	2.199.529.621	3.094.356.387
Ông Nguyễn Ngọc Phương		
Lãi vay nhập gốc	566.598.262	1.705.308.409
Ông Nguyễn Đình Ước		
Lãi vay nhập gốc	196.150.206	184.628.114
Bà Hoàng Lê Thanh Thanh		
Lãi vay nhập gốc	1.149.055.749	1.092.519.968
Ông Hoàng Việt Tường		
Lãi vay nhập gốc	58.531.900	112.720.271
Bà Bùi Thị Quỳnh Nga		
Lãi vay nhập gốc	91.530.621	110.092.173
Ông Hoàng Văn Kế		
Lãi vay nhập gốc	62.470.594	133.532.633
Ông Hoàng Việt Dũng		
Tạm ứng	128.847.250	448.250.000
Hoàn ứng	-	498.250.000

Công nợ với các thành viên quản lý chủ chốt và các cá nhân có liên quan với các thành viên quản lý chủ chốt

Công nợ với các thành viên quản lý chủ chốt và các cá nhân có liên quan với các thành viên quản lý chủ chốt được trình bày tại các thuyết minh số V.5a, V.15 và V.17.

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ XÂY DỰNG VÀ PHÁT TRIỂN ĐÔ THỊ SÔNG ĐÀ

Địa chỉ: Số 19 phố Trúc Khê, phường Láng, thành phố Hà Nội, Việt Nam

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất (tiếp theo)

Các khoản công nợ phải thu các thành viên quản lý chủ chốt và các cá nhân có liên quan với các thành viên quản lý chủ chốt không có bảo đảm và sẽ được thanh toán bằng tiền. Không có khoản dự phòng phải thu khó đòi nào được lập cho các khoản nợ phải thu các thành viên quản lý chủ chốt và các cá nhân có liên quan với các thành viên quản lý chủ chốt.

Thu nhập của các thành viên quản lý chủ chốt

	Chức danh	Tiền lương	Thủ lao	Cộng thu nhập
Năm nay				
Ông Hoàng Văn Anh	Chủ tịch HĐQT	1.250.478.501	-	1.250.478.501
Ông Phạm Đức Thành	Thành viên HĐQT	-	36.000.000	36.000.000
Ông Nguyễn Thế Lợi	Thành viên HĐQT	-	36.000.000	36.000.000
Ông Hoàng Việt Phương	Thành viên HĐQT	-	36.000.000	36.000.000
Ông Vũ Tuấn Nhật	Thành viên HĐQT độc lập	-	36.000.000	36.000.000
Ông Hoàng Ngọc Doanh	Trưởng BKS	64.958.678	-	64.958.678
Bà Hà Thị Lan	Thành viên BKS	-	24.000.000	24.000.000
Ông Đoàn Hùng Trường	Thành viên BKS	-	24.000.000	24.000.000
Ông Trịnh Xuân Thụy	Tổng Giám đốc	549.671.722	-	549.671.722
Ông Nguyễn Đức Thụ	Phó Tổng Giám đốc	472.520.792	-	472.520.792
Ông Ngô Việt Phương	Phó Tổng Giám đốc	272.909.092	-	272.909.092
	(từ ngày 07/5/2025)			
Bà Nguyễn Ngọc Huyền	Kế toán trưởng	472.959.918	-	472.959.918
Cộng		3.083.498.703	192.000.000	3.275.498.703
Năm trước				
Ông Hoàng Văn Anh	Chủ tịch HĐQT	1.139.258.559	-	1.139.258.559
Ông Phạm Đức Thành	Thành viên HĐQT	-	36.000.000	36.000.000
Ông Nguyễn Thế Lợi	Thành viên HĐQT	-	36.000.000	36.000.000
Ông Hoàng Việt Phương	Thành viên HĐQT	-	36.000.000	36.000.000
Ông Vũ Tuấn Nhật	Thành viên HĐQT độc lập	-	36.000.000	36.000.000
Ông Hoàng Ngọc Doanh	Trưởng BKS	60.000.000	-	60.000.000
Bà Hà Thị Lan	Thành viên BKS	-	24.000.000	24.000.000
Ông Đoàn Hùng Trường	Thành viên BKS	-	24.000.000	24.000.000
Ông Trịnh Xuân Thụy	Tổng Giám đốc	493.000.645	-	493.000.645
Ông Nguyễn Đức Thụ	Phó Tổng Giám đốc	383.789.917	-	383.789.917
Bà Nguyễn Ngọc Huyền	Kế toán trưởng	411.436.342	-	411.436.342
Cộng		2.487.485.463	192.000.000	2.679.485.463

1b. Giao dịch và số dư với các bên liên quan khác

Các bên liên quan khác với Nhóm Công ty gồm:

Bên liên quan khác	Mối quan hệ
Tổng công ty Sông Đà - CTCP	Cổ đông lớn
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng An Phú Thịnh	Cổ đông lớn/Bên liên quan của Chủ tịch HĐQT
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Đô thị Bắc Hà	Công ty liên kết
Công ty Cổ phần Tư vấn Đầu tư SDU	Công ty liên kết

Giao dịch với các bên liên quan khác

Nhóm Công ty chỉ phát sinh giao dịch về lãi vay nhập gốc với bên liên quan khác là Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng An Phú Thịnh, số tiền 1.660.488.497 VND (Năm trước: 6.755.053.313 VND)

5-002.
TNHH
IA TƯ V
C
ÁNH
VỚI
TP.V

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ XÂY DỰNG VÀ PHÁT TRIỂN ĐÔ THỊ SÔNG ĐÀ

Địa chỉ: Số 19 phố Trúc Khê, phường Láng, thành phố Hà Nội, Việt Nam

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất (tiếp theo)

Công nợ với các bên liên quan khác

Công nợ với các bên liên quan khác được trình bày tại các thuyết minh số V.4, V.5a và V.17a.

Các khoản công nợ phải thu các bên liên quan khác không có bảo đảm và sẽ được thanh toán bằng tiền. Không có khoản dự phòng phải thu khó đòi nào được lập cho các khoản nợ phải thu các bên liên quan khác.

2. Số liệu so sánh

Công ty con nhận thấy việc điều chỉnh giảm nguyên giá tài sản cố định hữu hình là 2 tầng hầm của tòa nhà hỗn hợp Sông Đà - Hà Đông tương ứng với diện tích bị giảm theo nội dung bản án số 82/2020/DS-PT ngày 23 tháng 3 năm 2020 của Tòa án nhân dân thành phố Hà Nội phải thực hiện từ thời điểm Công ty mẹ ký biên bản giao, nhận tài sản thi hành án ngày 15/11/2022. Do đó, Công ty con đã thực hiện các điều chỉnh giảm Nguyên giá và giảm Hao mòn tài sản cố định hữu hình; Khôi phục giá trị còn lại của tài sản cố định hữu hình tại ngày 01/01/2024: 13.614.579.937 VND. Tuy nhiên, việc điều chỉnh giảm Nguyên giá và giảm Hao mòn tài sản cố định hữu hình đã được Nhóm Công ty thực hiện tại Báo cáo tài chính hợp nhất năm 2024.

Ảnh hưởng của việc điều chỉnh khôi phục giá trị còn lại của tài sản cố định hữu hình tại ngày 01/01/2024 đến số liệu so sánh trên Báo cáo tài chính hợp nhất như sau:

	Mã số	Số liệu trước điều chỉnh	Các điều chỉnh	Số liệu sau điều chỉnh
Bảng cân đối kế toán				
TÀI SẢN DÀI HẠN	200	207.927.405.345	13.614.579.937	221.541.985.282
Tài sản cố định	220	189.677.323	13.614.579.937	13.804.257.260
Tài sản cố định hữu hình	221	189.677.323	13.614.579.937	13.804.257.260
Nguyên giá	222	24.401.769.059	4.119.797.541	28.521.566.600
Giá trị hao mòn lũy kế	223	(24.212.091.736)	9.494.782.396	(14.717.309.340)
TỔNG CỘNG TÀI SẢN	270	1.188.416.873.860	13.614.579.937	1.202.031.453.797
NGUỒN VỐN CHỦ SỞ HỮU				
Vốn chủ sở hữu	410	353.859.465.517	13.614.579.937	367.474.045.454
Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	421	26.253.184.943	13.614.579.937	39.867.764.880
TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN	440	1.188.416.873.860	13.614.579.937	1.202.031.453.797

3. Sự kiện phát sinh sau ngày kết thúc năm tài chính

Không có sự kiện trọng yếu nào phát sinh sau ngày kết thúc năm tài chính yêu cầu phải điều chỉnh số liệu hoặc công bố trên Báo cáo tài chính hợp nhất.

Người lập biểu

Kế toán trưởng

Lập, ngày 31 tháng 3 năm 2026

Tổng Giám đốc



Đặng Thị Minh Ngọc

Nguyễn Ngọc Huyền

Trịnh Xuân Thụy

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ XÂY DỰNG VÀ PHÁT TRIỂN ĐÔ THỊ SÔNG ĐÀ

Địa chỉ: Số 19 phố Trúc Khê, phường Láng, thành phố Hà Nội, Việt Nam

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất (tiếp theo)**Giao dịch với công ty liên kết**

Trong năm, Nhóm Công ty không phát sinh giao dịch với các Công ty liên kết (năm trước chỉ phát sinh giao dịch tạm ứng giá trị khối lượng thi công cho Công ty Cổ phần Tư vấn Đầu tư SDU với số tiền 200.000.000 VND).

2b. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác

	Số cuối năm		Số đầu năm	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
Công ty Cổ phần Sông Đà - Hà Nội	4.000.000.000	-	4.000.000.000	-
Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Vân Phong	19.953.667.000	(11.021.831.238)	19.953.667.000	(11.021.831.238)
Cộng	23.953.667.000	(11.021.831.238)	23.953.667.000	(11.021.831.238)

Số lượng cổ phần nắm giữ và tỷ lệ sở hữu của Nhóm Công ty tại các đơn vị khác như sau:

Tên Công ty	Số cuối năm		Số đầu năm	
	Số lượng cổ phần	Tỷ lệ sở hữu	Số lượng cổ phần	Tỷ lệ sở hữu
Công ty Cổ phần Sông Đà - Hà Nội	511.110	5,56%	511.110	5,56%
Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Vân Phong	1.918.300	19,18%	1.918.300	19,18%

Giá trị hợp lý

Nhóm Công ty chưa xác định giá trị hợp lý của các khoản đầu tư không có giá niêm yết do chưa có hướng dẫn cụ thể về việc xác định giá trị hợp lý.

2c. Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn

Tình hình biến động dự phòng đầu tư tài chính dài hạn như sau:

	Năm nay	Năm trước
Số đầu năm	11.021.831.238	11.021.831.238
Trích lập dự phòng bổ sung	5.200.000.000	-
Số cuối năm	16.221.831.238	11.021.831.238

3. Phải thu ngắn hạn của khách hàng

	Số cuối năm	Số đầu năm
Khách hàng mua nhà tại tòa nhà Sông Đà - Hà Đông	24.277.000	24.277.000
Khách hàng mua nhà tại Dự án X1 - 26 Liễu Giai	38.057.125.787	24.797.210.521
Khách hàng mua nhà tại Dự án 143 Trần Phú	479.168.000	486.667.299
Khách hàng mua nhà tại Dự án Nam An Khánh	5.365.499	5.365.499
Khách hàng sử dụng dịch vụ	1.524.044.813	1.460.532.876
Cộng	40.089.981.099	26.774.053.195

4. Trả trước cho người bán ngắn hạn

	Số cuối năm	Số đầu năm
Trả trước cho các bên liên quan	61.220.800.956	74.642.358.879
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Đô thị Bắc Hà	1.437.736.946	1.437.736.946
Công ty Cổ phần Tư vấn Đầu tư SDU	44.985.816.622	44.985.816.622
Công ty Cổ phần Xây dựng An Phú Thịnh	14.797.247.388	28.218.805.311
Trả trước cho các người bán khác	23.417.021.445	22.820.963.249
Công ty TNHH Phú Xuân	9.182.848.573	9.182.848.573
Các nhà cung cấp khác	14.234.172.872	13.638.114.676
Cộng	84.637.822.401	97.463.322.128