TỔNG CÔNG TY SÔNG ĐÀ
CÔNG TY CP ĐTXD & PTĐT SÔNG ĐÀ

Mẫu số B 01-DN
Ban hành theo TT số 99/2025/TT-BTC
ngày 27/10/2025 của Bộ Trưởng Bộ Tài chính

BÁO CÁO TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Ngày 30 tháng 09 năm 2026

Đơn vị tính: đồng

Tài Sản	Mã số	Thuyết Minh	Số cuối kỳ	Số đầu năm
1	2	3	4	5
A- TÀI SẢN NGẮN HẠN	**100**		**592.924.786.730**	**851.104.981.380**
I. Tiền và các khoản tương đương tiền	**110**	**V.1**	**18.049.329.634**	**7.620.933.253**
1. Tiền	111		18.049.329.634	7.620.933.253
2. Các khoản tương đương tiền	112		0	0
II. Các khoản đầu tư tài chính ngắn hạn	**120**	**V.2**	**440.132.706**	**415.860.386**
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		439.994.706	415.722.386
4. Dự phòng đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn ngắn hạn (*)	124		0	**0**
5. Đầu tư ngắn hạn khác	125		0	0
6. Dự phòng tổn thất các khoản đầu tư ngắn hạn khác (*)	126		0	0
III. Các khoản phải thu ngắn hạn	**130**	**V.3**	**156.630.200.070**	**424.284.369.668**
1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131		46.296.093.701	40.089.981.099
2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	132		84.334.271.238	84.637.822.401
3. Phải thu nội bộ ngắn hạn	133		0	0
4. Phải thu theo tiến độ hợp đồng xây dựng	134		0	0
5. Phải thu ngắn hạn khác	135		36.205.791.646	307.737.737.598
6. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	136		-10.205.956.515	-8.181.171.430
7. Tài sản Thiếu chờ xử lý	137		0	0
IV. Hàng tồn kho	**140**	**V.5**	**409.583.447.956**	**412.802.677.870**
1. Hàng tồn kho	141		413.160.313.352	416.379.543.266
2. Dự phòng giảm giá hàng tồn kho	149		-3.576.865.396	-3.576.865.396
V. Tài sản sinh học ngắn hạn	**150**		0	0
1. Súc vật nuôi lấy sản phẩm một lần ngắn hạn	151		0	0
2. Cây trồng theo mùa vụ hoặc lấy sản phẩm một lần ngắn hạn	152		0	0
3. Dự phòng tổn thất tài sản sinh học ngắn hạn (*	153		0	0
V.Tài sản ngắn hạn khác	**160**	**V.6**	**8.221.676.364**	**5.981.140.203**
1. Chi phí chờ phân bổ ngắn hạn	161		475.066.873	42.904.808
2. Thuế GTGT được khấu trừ	162		7.685.942.097	5.877.568.001
3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	163		60.667.394	60.667.394
4. Giao dịch mua bán lại trái phiếu Chính phủ	164		0	0
5. Tài sản ngắn hạn khác	165		0	0

B. TÀI SẢN DÀI HẠN	**200**		**480.786.803.908**	**211.540.712.428**
I. Các khoản phải thu dài hạn	**210**	**V.7**	**275.776.724.413**	**60.000.000**
1. Phải thu dài hạn của khách hàng	211		0	0
2. Trả trước cho người bán dài hạn	212		0	0
3. Vốn kinh doanh ở đơn vị trực thuộc	213		0	0
4. Phải thu nội bộ dài hạn	214		0	0
6. Phải thu dài hạn khác	215		275.776.724.413	60.000.000
7. Dự phòng phải thu dài hạn khó đòi	216		0	0
II.Tài sản cố định	**220**	**V.8**	**13.065.537.242**	**13.400.988.680**
1. Tài sản cố định hữu hình	221		13.065.537.242	13.400.988.680
- Nguyên giá	222		25.307.856.610	28.554.566.600
- Giá trị hao mòn lũy kế	223		-12.242.319.368	-15.153.577.920
2. Tài sản cố định thuê tài chính	224		0	0
- Nguyên giá	225		0	0
- Giá trị hao mòn lũy kế	226		0	0
3. Tài sản cố định vô hình	227		0	0
- Nguyên giá	228		0	0
- Giá trị hao mòn lũy kế	229		0	0
III. Tài sản sinh học dài hạn	**230**		**0**	**0**
1. Súc vật nuôi cho sản phẩm định kỳ	231		0	0
a) Súc vật nuôi cho sản phẩm định kỳ chưa đến giai đoạn trưởng thành	232			
b) Súc vật nuôi cho sản phẩm định kỳ đến giai đoạn trưởng thành	233		0	0
- Nguyên giá	234			
- Giá trị hao mòn lũy kế (*)	235			
2. Súc vật nuôi lấy sản phẩm một lần dài hạn	236			
3. Cây trồng theo mùa vụ hoặc lấy sản phẩm một lần dài hạn	237			
4. Dự phòng tổn thất tài sản sinh học dài hạn (*)	238			
IV. Bất động sản đầu tư	**240**		**172.406.747.864**	**178.442.851.917**
- Nguyên giá	241		235.409.290.933	235.409.290.933
- Giá trị hao mòn lũy kế	242		-63.002.543.069	-56.966.439.016
V. Tài sản dở dang dài hạn	**250**	**V.13**	**1.750.689.707**	**1.750.689.707**
1. Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang dài hạn	251		1.750.689.707	1.750.689.707
2. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	252		0	0
VI. Đầu tư tài chính dài hạn	**260**	**V.11**	**17.262.152.120**	**17.262.152.120**
1. Đầu tư vào công ty con	261		0	0
2. Đầu tư vào công ty liên kết, liên doanh	262		4.330.316.358	4.330.316.358
3. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	263		23.953.667.000	23.953.667.000
4. Dự phòng tổn thất đầu tư vào đơn vị khác dài hạn (*)	264		-11.021.831.238	-11.021.831.238
5. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn dài hạn	265			

6. Dự phòng đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn dài hạn (*)	266		0	0
VI. Tài sản dài hạn khác	**270**	**V.14**	**524.952.562**	**624.030.004**
1. Chi phí chờ phân bổ dài hạn	271		197.384.039	296.461.481
2. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	272		327.568.523	327.568.523
3. Thiết bị, vật tư, phụ tùng thay thế dài hạn	273		0	0
4. Tài sản dài hạn khác	274		0	0
5. Lợi thế thương mại	279		0	0
Tổng cộng tài sản	**280**		**1.073.711.590.638**	**1.062.645.693.808**

Nguồn vốn	Mã số	Thuyết Minh	Số cuối kỳ	Số đầu năm
C. NỢ PHẢI TRẢ	**300**		**674.011.234.332**	**648.767.001.293**
I. Nợ ngắn hạn	**310**	**V.15**	**616.022.415.574**	**641.001.812.205**
1. Phải trả người bán ngắn hạn	311		13.031.580.620	8.305.630.569
2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312		74.789.510.856	62.973.857.719
3. Phải trả cổ tức, lợi nhuận	313		23.500.000.000	
4. Thuế và các khoản phải nộp nhà nước ngắn hạ	314		13.641.483.316	40.119.146.576
5. Phải trả người lao động	315		5.461.293.532	3.442.404.258
6. Chi phí phải trả ngắn hạn	316		222.367.658.906	229.063.471.697
7. Phải trả nội bộ ngắn hạn	317		0	0
8. Phải trả theo tiến độ hợp đồng xây dựng	318		0	0
9. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	319		0	12.096.774
10. Phải trả ngắn hạn khác	320		228.429.111.090	226.805.735.341
11. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	321		32.285.927.570	67.687.619.587
12. Dự phòng phải trả ngắn hạn	322		0	0
13. Quỹ khen thưởng phúc lợi	323		2.515.849.684	2.591.849.684
14. Quỹ bình ổn giá	324		0	0
15. Giao dịch mua bán lại trái phiếu Chính phủ	325		0	0
II. Nợ dài hạn	**330**	**V.16**	**57.988.818.758**	**7.765.189.088**
1. Phải trả người bán dài hạn	331		0	0
2. Người mua trả tiền trước dài hạn	332		0	0
3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước dài hạn	333			
4. Chi phí phải trả dài hạn	334		0	0
5. Phải trả nội bộ về vốn kinh doanh	335		0	0
6. Phải trả nội bộ dài hạn	336		0	0
7. Doanh thu chờ phân bổ dài hạn	337		0	0
8. Phải trả dài hạn khác	338		7.988.818.758	7.765.189.088
9. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	339		50.000.000.000	0
10. Trái phiếu chuyển đổi	340		0	0
11. Cổ phiếu ưu đãi	341		0	0
12. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả	342		0	0
13. Dự phòng phải trả dài hạn	343		0	0
14. Quỹ phát triển khoa học và công nghệ	344		0	0
D.VỐN CHỦ SỞ HỮU	**400**		**399.700.356.306**	**390.378.692.515**
1. Vốn góp của chủ sở hữu	411		200.000.000.000	200.000.000.000
- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết	411a		200.000.000.000	200.000.000.000
- Cổ phiếu ưu đãi	411b		0	0
2. Thặng dư vốn cổ phần	412		99.848.889.000	99.848.889.000
3. Quyền chọn chuyển đổi trái phiếu	413		0	0

4. Vốn khác của chủ sở hữu	414		0	0
5. Cổ phiếu mua lại của chính mình (*)	415		0	0
6. Chênh lệch đánh giá lại tài sản	416		0	0
7. Chênh lệch tỷ giá hối đoái	417		0	0
8. Quỹ đầu tư phát triển	418		23.866.493.083	23.866.493.083
10. Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu	419		3.890.898.491	3.890.898.491
11. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	420		72.094.075.732	62.772.411.941
- LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối kỳ trước	420a		62.772.411.941	62.772.411.941
- LNST chưa phân phối kỳ này	420b		9.321.663.791	0
12. Lợi ích cổ đông không kiểm soát	429		0	0
Tổng Cộng Nguồn Vốn	**440**		**1.073.711.590.638**	**1.039.145.693.808**

Hà Nội, ngày 28 tháng 10 năm 2026

Người lập biểu	Kế toán trưởng	Tổng Giám Đốc
Đặng Thị Minh Ngọc	*Nguyễn Ngọc Huyền*	TỔNG GIÁM ĐỐC Trịnh Xuân Thụy

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

TỔNG CÔNG TY SÔNG ĐÀ
CÔNG TY CP ĐTXD & PTĐT SÔNG ĐÀ

Mẫu số B 02-DN
Ban hành theo Thông t số 99/2025/TT-BTC
ngày 27/10/2025 của Bộ Tài chính

KẾT QUẢ KINH DOANH HỢP NHẤT

Quý III năm 2026

Phần I - Lãi Lỗ

Chỉ tiêu	Mã số	Thuyết Minh	Quý này năm nay	Quý này năm trước	Lũy kế đến cuối quý này năm nay	Lũy kế đến cuối quý này năm trước
1	2	3	4	5	6	7
1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	**01**	**V.22**	**28.780.632.357**	**14.061.826.491**	**99.846.850.303**	**149.241.161.542**
2. Các khoản giảm trừ doanh thu	**02**		**0**	**0**	**0**	**0**
3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ (10 = 01 - 02)	**10**		**28.780.632.357**	**14.061.826.491**	**99.846.850.303**	**149.241.161.542**
4. Giá vốn hàng bán	**11**	**V.23**	**21.765.305.188**	**9.041.661.966**	**70.085.458.331**	**66.449.139.601**
5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ(20=10-11)	**20**		**7.015.327.169**	**5.020.164.525**	**29.761.391.972**	**82.792.021.941**
6. Lãi/ lỗ của hoạt động bán, thanh ly bốt động sản đầu tư	**21**					
7. Doanh thu hoạt động tài chính	**22**	**V.24**	**6.188.264**	**9.065.793**	**38.076.178**	**21.389.435**
8. Chi phí tài chính	**23**	**V.25**	**687.379.694**	**6.061.266**	**2.513.716.423**	**5.523.947.594**
- Trong đó: Chi phí lãi vay	24		620.227.549	109.661.066	2.446.564.278	5.627.547.394
9. Chi phí bán hàng	**25**		**0**	**0**	**0**	**1.006.505.948**
10. Chi phí quản lý doanh nghiệp	**26**		**5.250.559.284**	**4.118.775.912**	**14.958.533.272**	**12.034.986.371**
11. Phần lãi lỗ trong công ty liên doanh liên kết	**27**			**0**		**-73.934.040**
12. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh{30=20+(21-22)+24-(25+26)}	**30**		**1.083.576.455**	**904.393.140**	**12.327.218.455**	**64.174.037.423**

Chỉ tiêu	Mã số	Thuyết Minh	Quý này năm nay	Quý này năm trước	Lũy kế đến cuối quý này năm nay	Lũy kế đến cuối quý này năm trước
1	2	3	4	5	6	7
13. Thu nhập khác	31		0	0	2.000	229.428.149
14. Chi phí khác	32		7.980.002	404.560.116	880.288.494	6.191.758.703
15. Lợi nhuận khác(40=31-32)	40		-7.980.002	-404.560.116	-880.286.494	-5.962.330.554
16. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế(50=30+40)	50		1.075.596.453	499.833.024	11.446.931.961	58.211.706.869
17. Chi phí thuế TNDN hiện hành	51	V.26	0	2.557.029	2.125.268.170	9.432.519.435
18. Chi phí thuế TNDN hoãn lại	52		0	0	0	60.531.908
19. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp(60=50-51-52)	60		1.075.596.453	497.275.995	9.321.663.791	48.718.655.526
Lợi nhuận sau thuế của công ty mẹ	61		1.075.596.453	497.275.995	9.321.663.791	48.718.655.526
Lợi nhuận sau thuế của cổ đông không kiểm soát	62		0	0	0	0
20. Lãi cơ bản trên cổ phiếu(*)	70		54	25	466	2.436
21. Lãi suy giảm trên cổ phiếu	71		54	25	466	2.436

Hà Nội, ngày 28 tháng 10 năm 2026

Lập biểu	Kế toán trưởng	Tổng Giám Đốc
Đặng Thị Minh Ngọc	*Nguyễn Ngọc Huyền*	TỔNG GIÁM ĐỐC *Trịnh Xuân Thụy*

TỔNG CÔNG TY SÔNG ĐÀ
CÔNG TY CP ĐTXD & PTĐT SÔNG ĐÀ

Mẫu số B 03-DN
Ban hành theo Thông tư số 99/2025/TT-BTC
ngày 27/10/2025 của Bộ Trưởng bộ Tài chính

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT
(theo phương thức trực tiếp)
Đến 30 tháng 09 năm 2026

Đơn vị tính: đồng

Chỉ tiêu	Mã số	Thuyết Minh	Lũy kế từ đầu năm đến cuối quý này (năm nay)	Lũy kế từ đầu năm đến cuối quý này (năm trước)
1	2	3	4	5
I. Lưu chuyển tiền từ hoạt động kinh doanh				
1. Tiền thu từ bán hàng, cung cấp dịch vụ và doanh thu khác	01		86.799.792.001	139.612.385.813
2. Tiền chi trả cho người cung cấp hàng hóa và dịch vụ	02		-41.194.707.812	-23.139.841.884
3. Tiền chi trả cho người lao động	03		-5.654.136.111	-6.318.746.380
4. Chi phí đi vay đã trả	04		-67.152.145	0
5. Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	05		-5.646.366.000	-7.169.500.788
6. Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh	06		135.243.737.282	125.473.019.456
7. Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh	07		-184.726.861.187	-145.412.323.129
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	**20**		**-15.245.693.972**	**83.044.993.088**
II. Lưu chuyển tiền từ hoạt động đầu tư				
1.Tiền chi để mua sắm, xây dựng TSCĐ và các tài sản dài hạn khá	21		0	0
2.Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán TSCĐ và các tài sản dài hạn kl	22		2.000	0
3.Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác	23		0	0
4.Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác	24		0	0
5.Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	25		0	0
6.Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	26		0	0
7.Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27		13.803.858	17.621.445
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	**30**		**13.805.858**	**17.621.445**
III. Lưu chuyển tiền từ hoạt động tài chính				
1.Tiền thu từ phát hành cổ phiếu, nhận vốn góp của chủ sở hữu	31		0	0
2.Tiền chi trả vốn góp cho các chủ sở hữu, mua lại cổ phiếu của d	32			
3.Tiền thu từ đi vay	33		91.820.000.000	39.520.000.000
4.Tiền chi trả nợ gốc vay	34		-66.159.411.987	-114.386.924.566
5.Tiền chi trả nợ thuê tài chính	35		0	0
6. Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu	36		0	0
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính	**40**		**25.660.588.013**	**-74.866.924.566**
Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ (50 = 20+30+40)	**50**		**10.428.699.899**	**8.195.689.967**
Tiền và tương đương tiền đầu kỳ	**60**		**7.620.629.735**	12.179.172.690
Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ	61		0	0
Tiền và tương đương tiền cuối kỳ (70 = 50+60+61)	**70**	**VII.34**	**18.049.329.634**	**20.374.862.657**

Hà Nội, ngày 28 tháng 10 năm 2026

Người lập biểu	Kế toán trưởng	Tổng Giám Đốc
ĐẶNG T.MINH NGỌC	*NGUYỄN NGỌC HUYỀN*	TỔNG GIÁM ĐỐC *Trịnh Xuân Thuỵ*

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

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

Địa chỉ: Khu A, Tầng M2, Tòa nhà Liễu Giai Tower, số 26 phố Liễu Giai, phường Ngọc Hà, thành phố Hà Nội

Mẫu số B 09 - DN
(Kèm theo Thông tư số 99/2025/TT-BTC ngày 27 tháng 10 năm 2025 của Bộ trưởng Bộ Tài chính)

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Quý III năm 2026

I. Đặc điểm hoạt động của doanh nghiệp

1. Hình thức sở hữu vốn

Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng và Phát triển Đô thị Sông Đà được thành lập theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 0103016226 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hà Nội cấp ngày 15 tháng 03 năm 2007. Cấp lại lần 2 ngày 15 tháng 10 năm 2008, Đăng ký thay đổi lần 3 ngày 18 tháng 08 năm 2009 , đăng ký thay đổi lần thứ 4 ngày 10 tháng 11 năm 2009, Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 0102186917 thay đổi lần 12 ngày 16/7/2026 và lần 13 ngày 02/10/2026.

Công ty có trụ sở tại: Số 19 Phố Trúc Khê, Phường Láng, Thành phố Hà Nội thay đổi sang địa chỉ: Khu A, Tầng M2, Tòa nhà Liễu Giai Tower, số 26 phố Liễu Giai, phường Ngọc Hà, thành phố Hà Nội

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. Đặc điểm hoạt động của doanh nghiệp trong năm tài chính có ảnh hưởng đến Báo cáo tài chính: không

6. Cấu trúc doanh nghiệp

6.1 Công ty con

Công ty chỉ đầu tư vào 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.

6.2 Các Công ty liên kết

Tên công ty	Địa chỉ trụ sở chính	Hoạt động kinh doanh chính	Tỷ lệ vốn góp	Tỷ lệ phần sở hữu	Tỷ lệ quyền biểu quyết
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Đô thị Bắc Hà	Văn phòng nhà 8C, tầng 8, tòa nhà hỗn hợp Sông Đà - Hà Đông, phường Hà Đông, thành phố Hà Nội, Việt Nam	Tạm dừng hoạt động	28,89%	28,89%	28,89%
Công ty Cổ phần Tư vấn Đầu tư SDU	Phòng 704, tầng 7, nhà G10 (toà nhà văn phòng) đường Nguyễn Trãi, phường Thanh Liệt, thành phố Hà Nội, Việt Nam	Xây dựng	30%	30%	30%

Các đơn vị trực thuộc không có tư cách pháp nhân hạch toán phụ thuộc

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.

7. Nhân viên

Tại ngày 31 tháng 03 năm 2026, Công ty có 28 nhân viên (Tại ngày 31 tháng 12 năm 2025: 28 nhân viên).

8. Tuyên bố về khả năng so sánh thông tin trên Báo cáo tài chính

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

9. Thuyết minh các thông tin khác trên Báo cáo tài chính theo quy định pháp luật có liên quan như pháp luật doanh nghiệp, pháp luật chứng khoán,...

II. Kỳ kế toán, đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán

1. Kỳ kế toán năm (bắt đầu từ ngày 01/01/2026 kết thúc vào ngày 31/12/2026).

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.

1. Chế độ kế toán áp dụng

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 99/2025/TT-BTC ngày 27 tháng 10 năm 2025 và các thông tư hướng dẫn thực hiện chuẩn mực kế toán của Bộ Tài chính trong việc lập và trình bày Báo cáo tài chính tổng hợp.

2. Tuyên bố về việc tuân thủ Chuẩn mực kế toán Việt Nam và Chế độ kế toán

Báo cáo tài chính được lập theo các chuẩn mực kế toán Việt Nam. Chế độ Doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo Tài chính.

IV. Các chính sách kế toán, ước tính kế toán và các quy định pháp luật có liên quan áp dụng

1. Nguyên tắc chuyển đổi Báo cáo tài chính lập bằng ngoại tệ sang Đồng Việt Nam

Các nghiệp vụ kinh tế phát sinh bằng ngoại tệ được quy đổi ra đồng Việt Nam theo tỷ giá thực tế tại thời điểm phát sinh. Tại thời điểm cuối năm các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ được quy đổi theo tỷ giá bình quân liên ngân hàng do Ngân hàng Nhà nước Việt Nam công bố.
Chênh lệch tỷ giá thực tế phát sinh trong kỳ và chênh lệch tỷ giá do đánh giá lại số dư các khoản mục tiền tệ tại thời điểm cuối năm được kết chuyển vào doanh thu hoặc chi phí tài chính trong năm tài chính.

2. Các loại tỷ giá hối đoái áp dụng trong kế toán

- Tỷ giá hối đoái lựa chọn áp dụng khi kế toán chênh lệch tỷ giá phát sinh trong kỳ và tỷ giá hối đoái khi đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ;

- Tỷ giá giao dịch tính chéo đối với trường hợp ngân hàng không công bố tỷ giá giao dịch của đồng ngoại tệ;

- Giá mua vàng của Ngân hàng Nhà nước công bố hay giá mua tham chiếu của đơn vị được phép kinh doanh vàng theo luật định để sử dụng khi đánh giá lại vàng tiền tệ tại thời điểm kết thúc kỳ kế toán.

4. Nguyên tắc ghi nhận các khoản tiền và các khoản tương đương tiền.

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

5. Nguyên tắc kế toán các khoản đầu tư tài chính

a) Chứng khoán kinh doanh;

Nguyên tắc ghi nhận các khoản đầu tư chứng khoán ngắn hạn, dài hạn:

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

Nguyên tắc ghi nhận các khoản đầu tư ngắn hạn, dài hạn khác:

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

b) Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn;

c) Đầu tư vào công ty con; công ty liên doanh, liên kết;

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

d) Đầu tư vào đơn vị khác;

Đầu tư vào công cụ vốn của đơn vị khác bao gồm các khoản đầu tư công cụ vốn nhưng 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 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.

đ) Các phương pháp kế toán đối với các giao dịch khác liên quan đến đầu tư tài chính.

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 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.

6. Nguyên tắc kế toán nợ 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 Công ty và người mua là đơn vị độc lập với 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.

7. Nguyên tắc kế toán hàng tồn kho

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

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

- Phương pháp hạch toán: kê khai thường xuyên

- Phương pháp trích lập dự phòng giảm giá hàng tồn kho: 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.

- Tiêu thức phân bổ nguyên liệu, vật liệu.

- Chính sách kế toán liên quan đến hàng tồn kho đối với những hợp đồng có rủi ro lớn.

8. Nguyên tắc kế toán và khấu hao TSCĐ hữu hình (bao gồm cả cây lâu năm cho sản phẩm định kỳ, súc vật làm việc), TSCĐ vô hình, TSCĐ thuê tài chính, bất động sản đầu tư.

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 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:

Loại tài sản cố địnhSố năm
Máy móc và thiết bị 6
Phương tiện vận tải, truyền dẫn7 - 8
Thiết bị, dụng cụ quản lý 3 - 4 * Bất động sản đầu tư

Bất động sản đầu tư là một phần của nhà thuộc sở hữu của 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 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 nào phát sinh được hạch toán vào thu nhập hay chi phí trong năm.

9. Nguyên tắc kế toán tài sản sinh học.

10. Nguyên tắc kế toán các loại hợp đồng hợp tác kinh doanh.

Theo Thông tư 99/2025/TT-BTC (hiệu lực từ 01/01/2026), kế toán hợp đồng hợp tác kinh doanh (BCC) dựa trên bản chất kinh tế, chia thành 3 loại chính: đồng kiểm soát tài sản, đồng kiểm soát hoạt động, hoặc chia lợi nhuận

11. Nguyên tắc kế toán chi phí chờ phân bổ.

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

12. Nguyên tắc ghi nhận 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 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 tổng hợp căn cứ theo kỳ hạn còn lại tại ngày kết thúc năm tài chính.

13. Nguyên tắc kế toán phải trả cổ tức, lợi nhuận.
Cổ tức được ghi nhận là nợ phải trả trong kỳ được công bố

14. Nguyên tắc ghi nhận doanh thu chờ phân bổ.

15. Nguyên tắc kế toán các khoản dự phòng phải trả.

16. Nguyên tắc kế toán thuế TNDN 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 kỳ kế toán 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 kỳ kế toán 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:
•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 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. Nguyên tắc ghi nhận vay và nợ thuê tài chính.
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.

18. Nguyên tắc ghi nhận và vốn hóa các khoản chi phí đi vay.
- Chi phí đi vay được ghi nhận vào chi phí sản xuất kinh doanh trong kỳ khi phát sinh, trừ trư¬ờng hợp chi phí đi vay liên quan trực tiếp đầu tư xây dựng, hoặc sản xuất tài sản dở dang được tính vào giá trị tài sản đó(được vốn hoá) khi có đủ các điều kiện được quy định trong Chuẩn mực kế toán Việt Nam số 16" Chi phí đi vay".
- Chi phí đi vay liên quan trực tiếp đến việc đầu tư xây dựng hoặc sản xuất tài sản dở dang được tính vào giá trị của tài sản đó (được vốn hoá), bao gồm các khoản lãi tiền vay, phân bổ các khoản chiết khấu hoặc phụ trội khi phát hành trái phiếu, các khoản chi phí phụ phát sinh liên quan tới quá trình làm thủ tục vay.

19. Nguyên tắc ghi nhận trái phiếu chuyển đổi.

20. Nguyên tắc ghi nhận 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.

- Nguyên tắc ghi nhận chênh lệch đánh giá lại tài sản;

- Nguyên tắc ghi nhận chênh lệch tỷ giá;

- Nguyên tắc ghi nhận lợi nhuận chưa phân phối.
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

21. Nguyên tắc và phương pháp ghi nhận doanh thu, thu nhập khác:

- doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ

+ Doanh thu bán bất động sản

Doanh thu bán bất động sản mà 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, Công ty đã chuyển giao rủi ro và lợi ích gắn liền với quyền sở hữu bất động sản cho người mua.

•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.

•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 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 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.

•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 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.

+ Doanh thu bán bất động sản là các căn hộ du lịch, văn phòng kết hợp lưu trú hoặc sản phẩm tương tự.

+ Doanh thu bán BĐSĐT.

- doanh thu hoạt động tài chính;

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

- Thu nhập khác.

22. Nguyên tắc kế toán các khoản giảm trừ doanh thu.

Tập trung vào việc ghi nhận chính xác chiết khấu thương mại, giảm giá hàng bán, và hàng bán bị trả lại.

23. Nguyên tắc kế toán giá vốn hàng bán.

Ghi nhận đúng giá gốc, ghi nhận trước chi phí dự tính, và xử lý các khoản chênh lệch vượt định mức để đảm bảo phản ánh chính xác hiệu quả kinh doanh.

24. Nguyên tắc kế toán chi phí tài chính.

Tuân thủ nguyên tắc phù hợp và thận trọng, ghi nhận chi phí thực tế phát sinh bao gồm lãi vay, lỗ tỷ giá, chi phí đầu tư, và các khoản lỗ liên quan đến chuyển nhượng vốn, không được ghi trước chi phí khi chưa phát

25. Nguyên tắc kế toán chi phí bán hàng, chi phí quản lý doanh nghiệp.

Chi phí được ghi nhận ngay khi phát sinh, tách biệt chi phí liên quan đến doanh thu và chi phí quản lý chung

26. Nguyên tắc kế toán bán, thanh lý TSCĐ, bất động sản đầu tư.

27. Nguyên tắc và phương pháp ghi nhận chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành (bao gồm cả chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp bổ sung theo quy định về thuế tối thiểu toàn cầu), chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại.

28. Các nguyên tắc và phương pháp kế toán khác.

V. Thông tin bổ sung cho các khoản mục trình bày trong Báo cáo tình hình tài chính

Đơn vị tính: đồng

1. Tiền và các khoản tương đương tiền

Các khoản tiền và tương đương tiền doanh nghiệp đang nắm giữ nhưng không bị hạn chế sử dụng	30/09/26	01/01/26
- Tiền mặt	1.563.337.268	729.606.260
- Tiền gửi không kỳ hạn	16.485.992.366	6.891.326.993
Cộng	**18.049.329.634**	**7.620.933.253**

2. Các khoản đầu tư tài chính

a) Chứng khoán kinh doanh

Chỉ tiêu	30/09/26			01/01/26		
	Giá gốc	Giá trị hợp lý	Giá trị dự phòng	Giá gốc	Giá trị hợp lý	Giá trị dự phòng
- Các khoản đầu tư khác	-	658.855	-520.855	-	658.855	-520.855
Cộng	**-**	**658.855**	**-520.855**	**-**	**658.855**	**-520.855**

b) Đầu tư vào công ty liên kết

Chỉ tiêu	30/09/26			01/01/26		
	Giá gốc	Số cuối năm lợi nhuận phát sinh sau ngày đầu tư	Cộng	Giá gốc	Số cuối 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	0	5.200.000.000	-5.200.000.000	0
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**	**-3.869.683.642**	**4.330.316.358**	**8.200.000.000**	**-3.869.683.642**	**4.330.316.358**

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	30/09/26		01/01/26	
	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	28,9%	520.000	28,9%
Công ty Cổ phần Tư vấn Đầu tư SDU	300.000	30,0%	300.000	30,0%

Giao dịch với công ty liên kết

Trong năm, Nhóm Công ty không phát sinh giao dịch với các Công ty liên kết

c) Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác

Chỉ tiêu	30/09/26		01/01/26	
	Giá gốc	Giá trị dự phòng	Giá gốc	Giá trị dự phòng
Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	***23.953.667.000***	***-11.021.831.238***	***23.953.667.000***	***-11.021.831.238***
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	30/09/26		01/01/26	
	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	5,560%	511.110	5,56%
Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Vân Phong	1.918.300	19,180%	300.000	19,18%

3. Phải thu của khách hàng

Chỉ tiêu	30/09/26		01/01/26	
	Giá trị ghi sổ	Giá trị dự phòng	Giá trị ghi sổ	Giá trị dự phòng
a) Phải thu của khách hàng ngắn hạn	**46.296.093.701**	**-**	**40.089.981.099**	**-**
b) Trả trước cho người bán ngắn hạn	**84.334.271.238**	**-**	**84.637.822.401**	**-**
Trả trước cho các bên liên quan	**59.042.775.630**	**-**	**61.220.800.956**	**-**
Trả trước cho người bán khác	**25.291.495.608**	**-**	**23.417.021.445**	**-**
Cộng	**147.117.879.436**	**-**	**140.429.589.206**	**-**

4. Phải thu khác

Chỉ tiêu	30/09/26		01/01/26	
	Giá trị ghi sổ	Giá trị dự phòng	Giá trị ghi sổ	Giá trị dự phòng
a) Ngắn hạn	**19.718.277.149**		**292.035.951.892**	**-6.543.971.349**
b) Phải thu của khách hàng là các bên liên quan (chi tiết từng đối tượng)	**16.487.514.497**	**-**	**15.701.785.706**	**-**
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Đô thị Bắc Hà - Phải thu phí vệ sinh công nghiệp	92.508.000	-	92.508.000	-
Công ty Cổ phần Tư vấn Đầu tư SDU - Phải thu tiền cổ tức và phí vệ sinh công nghiệp	4.584.583.000	-	4.584.583.000	-
Tạm ứng	11.810.423.497	-	11.024.694.706	-
Cộng	**36.205.791.646**	**-**	**307.737.737.598**	**-6.543.971.349**

5. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi

Chỉ tiêu	30/09/26			01/01/26		
	Giá trị gốc nợ	Giá trị có thể thu hồi	Đối tượng nợ	Giá trị gốc nợ	Giá trị có thể thu hồi	Đối tượng nợ
Công ty Cổ phần Điện Đông Dương	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	-	
Công ty Cổ phần Tư vấn Xây dựng và Phát triển Đô thị Việt Nam	1.067.452.250	-		1.067.452.250	-	
Phải thu các tổ chức và cá nhân khác	497.214.485	-		497.214.485	-	
Cộng	**8.108.638.084**	-		**8.108.638.084**	-	

6. Hàng tồn kho:

Chỉ tiêu	30/09/26		01/01/26	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
Công cụ, dụng cụ		-	45.804.542	-
Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang	**377.759.541.732**	**-3.576.865.396**	**369.554.326.381**	**-3.576.865.396**
Dự án Green Diamond	255.519.731.216	-	*228.506.904.340*	-
Dự án Khu đô thị Hòa Bình	81.788.171.879	-	*81.768.901.256*	-
Dự án Nam An Khánh	27.082.392.878	-	*31.536.044.114*	-
DA khu phức hợp Công viên VHDLTT- TP.HCM	9.704.761.454	-	*23.592.738.045*	-
Các dự án khác	*3.664.484.305*	(3.576.865.396)	*4.149.738.626*	(3.576.865.396)
Thành phẩm bất động sản (*)	30.098.796.600	-	42.681.780.000	-
Hàng hóa bất động sản	4.097.632.343	-	4.097.632.343	-
Cộng	**411.955.970.675**	**-3.576.865.396**	**416.379.543.266**	**-3.576.865.396**

7. Tăng, giảm tài sản cố định hữu hình

Khoản mục	Nhà cửa, vật kiến trúc	Máy móc, thiết bị	Phương tiện vận tải, truyền dẫn	Tài sản cố định khác	Thiết bị, dụng cụ quản lý	Tổng cộng
Nguyên giá						
Số dư đầu năm	19.993.573.637	118.000.000	7.963.010.182	204.370.909	275.611.872	28.554.566.600
- Mua trong năm	-	-	-	-	-	-
Số dư cuối năm	16.746.863.647	118.000.000	7.963.010.182	204.370.909	275.611.872	25.307.856.610
Giá trị hao mòn lũy kế	**7.030.260.610**	**118.000.000**	**7.963.010.182**	**126.896.691**	**250.861.875**	**15.489.029.358**
Số dư đầu năm	6.751.146.220	118.000.000	7.963.010.182	78.809.646	242.611.872	15.153.577.920
- Khấu hao trong năm	279.114.390	-	-	48.087.045	8.250.003	335.451.438
- Tăng khác	-	-	-	-	-	-
Giá trị còn lại	-	-	-	-	-	-
- Tại ngày đầu năm	-	-	-	-	-	-
30/09/26	12.963.313.027	-	-	77.474.218	24.749.997	13.065.537.242

8. Tăng, giảm bất động sản đầu tư:

Khoản mục	Số đầu năm	Tăng trong năm	Giảm trong năm	30/09/26
a) Bất động sản đầu tư cho thuê				
Nguyên giá	**235.409.290.933**	-	-	**235.409.290.933**
- Cơ sở hạ tầng	235.409.290.933	-	-	235.409.290.933
Giá trị hao mòn lũy kế	**56.966.439.016**	-	**6.036.104.053**	**63.002.543.069**
- Cơ sở hạ tầng	56.966.439.016	-	6.036.104.053	63.002.543.069
Giá trị còn lại	**178.442.851.917**	-	-	**172.406.747.864**
- Cơ sở hạ tầng	178.442.851.917	-	-	172.406.747.864

Danh mục bất động sản đầu tư tại ngày 30/09/2026 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	-27.437.800.586	22.812.719.794
2 tầng hầm, 3 tầng thương mại thuộc Tòa nhà 143 Trần Phú	35.371.816.808	-11.698.719.203	23.673.097.605
5 tầng (từ tầng 1 tầng 2 và một phần tầng 3 + 1 phần tầng 4 + 1 phần tầng 5) thuộc Tòa nhà X1 - 26 Liễu Giai	72.731.771.841	-11.732.792.024	60.998.979.817
3 tầng hầm thuộc Tòa nhà X1 - 26 Liễu Giai	77.055.181.904	-12.133.231.256	64.921.950.648
Cộng	**235.409.290.933**	**-63.002.543.069**	**172.406.747.864**

9. Chi phí chờ phân bổ

Khoản mục	30/09/26	Đầu năm
a) Ngắn hạn	475.066.873	42.904.808
b) Dài hạn	197.384.039	296.461.481
Cộng	**672.450.912**	**339.366.289**

10. Vay và nợ thuê tài chính

Khoản mục	30/09/26	Trong kỳ		Đầu năm
		Tăng	Giảm	
a) Vay ngắn hạn	**853.457.816**	-	-	**853.457.816**
Vay ngắn hạn các cá nhân khác	**853.457.816**	-	-	**853.457.816**
b) Vay dài hạn hàng TPB chi nhánh HCM	**50.000.000.000**	**50.000.000.000**	-	-
c) Các khoản vay ngắn hạn từ các bên liên quan	**31.432.469.754**	**41.082.758.519**	**76.484.450.536**	**66.834.161.771**
Cộng	**82.285.927.570**	**91.082.758.519**	**76.484.450.536**	**67.687.619.587**

11. Phải trả người bán

Khoản mục	30/09/26	Đầu năm
Phải trả người bán ngắn hạn	**13.031.580.620**	**8.305.630.569**
Công ty Cổ phần Airpower	2.474.545.743	2.474.545.743
Công ty CP cơ khí công nghiệp và xây dựng Hà Nội	996.194.987	970.483.470
Công ty Cổ phần thiết bị và công nghệ Thiên Ý	1.578.860.714	356.962.590
- Phải trả cho các đối tượng khác	7.981.979.176	4.503.638.766
Cộng	**13.031.580.620**	**8.305.630.569**

12. Phải trả về cổ tức, lợi nhuận

Khoản mục	30/09/26	Đầu năm
Phải trả về cổ tức, lợi nhuận	23.500.000.000	23.500.000.000

13. Thuế và các khoản phải nộp nhà nước

Khoản mục	Đầu năm		Số phát sinh trong năm		30/09/26	
	Phải nộp	Phải thu	Số phải nộp trong năm	Số đã thực nộp trong năm	Phải nộp	Phải thu
Phải nộp (chi tiết từng loại thuế)	**40.119.146.576**	**60.667.394**	**17.259.648.935**	**43.737.312.195**	**13.641.483.316**	**60.667.394**
Thuế GTGT	22.423.338.218	-	13.846.190.932	31.566.704.294	4.702.824.856	-
Thuế thu nhập doanh nghiệp	11.176.564.610	60.667.394	2.125.268.170	5.646.366.000	7.655.466.780	60.667.394
Thuế thu nhập doanh nghiệp tạm nộp cho số tiền nhận trước từ hoạt động chuyển nhượng bất động sản	546.768.220	-	-		546.768.220	-
Thuế thhu nhập cá nhân	712.892.900	-	450.844.500	630.240.250	533.497.150	-
Thuế nhà đất	-	-	-	-	-	-
Thuế môn bài	-	-	-	-	-	-
Phí, lệ phí và các khoản phải nộp khác	5.259.582.628	-	837.345.333	5.894.001.651	202.926.310	-
Cộng	**40.119.146.576**	**60.667.394**	**17.259.648.935**	**43.737.312.195**	**13.641.483.316**	**60.667.394**

14. Chi phí phải trả ngắn hạn

Khoản mục	30/09/26	Đầu năm
a) Ngắn hạn	**222.367.658.906**	**229.063.471.697**
Thù lao HĐQT, ban kiểm soát	792.100.000	964.900.000
Phải trả các cá nhân, tổ chức khác	221.575.558.906	228.098.571.697
Chi phí phải trả ngắn hạn khác	1.598.824.362	150.765.488
Chi phí trích trước tạm tính giá vốn hàng hoá, bất động sản đã bán	216.851.004.963	224.822.076.628
b) Dài hạn	**0**	**0**
Cộng	**222.367.658.906**	**229.063.471.697**

15. Phải trả khác

Khoản mục	30/09/26	Đầu năm
a) Ngắn hạn	**228.429.111.090**	**226.805.735.341**
Cộng		**226.805.735.341**
b) Dài hạn	**7.988.818.758**	**7.765.189.088**
Cộng	**236.417.929.848**	**7.765.189.088**

16. Vốn chủ sở hữu

a) Bảng đối chiếu biến động của vốn chủ sở hữu (ĐVT: Triệu đồng)

Khoản mục	Các khoản mục thuộc vốn chủ sở hữu								
	Vốn góp của chủ sở hữu	Thặng dư vốn	Quyền chọn chuyển đổi t rái phiếu	Vốn khác của chủ sở hữu	Chênh lệch đánh giá lại tài sản	Chênh lệch tỷ giá hối đoái	LNST thuế chưa phân phối và các quỹ	Các khoản mục khác - Quỹ đầu tư phát triển	Cộng
A	*1*	*2*	*3*	*4*	*5*	*6*	*7*	*8*	
Số dư đầu năm trước	**200.000,0**	**99.848,9**	**-**	**3.890,8**	**-**	**-**	**62.772,4**	**23.866,5**	**390.378,6**
Số dư đầu năm nay	-	-	-	-	-	-	9.322	-	9.322
- Tăng vốn trong năm nay	-	-	-	-	-	-	-	-	-
- Lãi trong năm nay	-	-	-	-	-	-	9.322	-	9.322
30/09/26	**200.000**	**99.848,9**	**-**	**3.890,8**	**-**	**-**	**72.094,1**	**23.866,5**	**399.700,3**

b) Chi tiết vốn góp của chủ sở hữu

Khoản mục	30/09/26	Đầu năm
Tổng Công ty Sông Đà - CTCP	60.000.000.000	60.000.000.000
Vốn góp của các đối tượng khác	140.000.000.000	140.000.000.000
Cộng	**200.000.000.000**	**200.000.000.000**

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

Khoản mục	30/09/26	Năm trước
- Vốn đầu tư của chủ sở hữu	**200.000.000.000**	200.000.000.000
+ Vốn góp đầu năm	200.000.000.000	200.000.000.000

d) Cổ phiếu

Khoản mục	30/09/26	Đầu năm
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 VNĐ		

VI. Thông tin bổ sung cho các khoản mục trình bày trong Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh

Đơn vị tính: đồng

1. Tổng doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ

Khoản mục	Quý này năm nay	Quý này năm trước
Doanh thu	-	-
- Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	28.780.632.357	14.061.826.491
Cộng	**28.780.632.357**	**14.061.826.491**

Ngoài giao dịch bán hàng và cung cấp dịch vụ cho các công ty con và công ty liên doanh, liên kết được trình bày ở trên, Công ty không phát sinh giao dịch bán hàng và cung cấp dịch vụ cho các bên liên quan không phải là công ty con và công ty liên doanh, liên kết.

2. Giá vốn hàng bán

Khoản mục	Quý này năm nay	Quý này năm trước
Giá vốn hàng bán	21.765.305.188	9.041.661.966
Cộng	**21.765.305.188**	**9.041.661.966**

3. Doanh thu hoạt động tài chính

Khoản mục	Quý này năm nay	Quý này năm trước
- Lãi tiền gửi, tiền cho vay	6.188.264	9.065.793
Cộng	**6.188.264**	**9.065.793**

4. Chi phí tài chính

Khoản mục	Quý này năm nay	Quý này năm trước
- Chi phí đi vay	620.227.549	109.661.066
Cộng	**620.227.549**	**109.661.066**

5. Chi phí khác

Khoản mục	Quý này năm nay	Quý này năm trước
Lỗ thanh lý, nhượng bán tài sản cố định, bất động sản đầu tư	-	-
Chi phí khác		46.062.751
Phạt vi phạm hành chính	7.980.002	48.000.000
Thuế bị phạt, bị truy thu		310.497.365
Cộng	**7.980.002**	**404.560.116**

6. Chi phí bán hàng và chi phí quản lý doanh nghiệp

Khoản mục	Quý này năm nay	Quý này năm trước
a) Các khoản chi phí quản lý doanh nghiệp phát sinh trong kỳ	**5.250.559.285**	**4.118.775.912**
Chi phí cho nhân viên	3.898.333.315	2.593.795.043
Chi phí vật liệu quản lý +đồ dùng VP	58.565.202	91.613.324
Chi phí khấu hao tài sản cố định	16.029.015	-
Thuế, phí và lệ phí	12.721.673	18.319.756
Dự phòng/(hoàn nhập dự phòng) phải thu khó đòi	-	-
Chi phí dịch vụ mua ngoài	905.329.850	1.249.948.395
Các chi phí khác	359.580.230	165.099.394
Cộng	**15.202.102.927**	**26.963.727.978**

7. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp

Lũy kế từ đầu năm đến cuối kỳ này

Khoản mục	Quý này năm nay	Quý này năm trước
- Lợi nhuận kế toán trước thuế	1.075.596.453	499.833.024
Chi phí thuế TNDN hiện hành	0	2.557.029
Chi phí thuế TNDN hoãn lại (**)	-	-
Chi phí thuế TNDN (*)	-	-

Hà Nội, ngày 28 tháng 10 năm 2026

NGƯỜI LẬP	KẾ TOÁN TRƯỞNG	TỔNG GIÁM ĐỐC
Đặng Thị Minh Ngọc	*Nguyễn Ngọc Huyền*	TỔNG GIÁM ĐỐC *Trịnh Xuân Thụy*

M.S.D.N: 0102188917 - C.T.C.P
CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ XÂY DỰNG VÀ PHÁT TRIỂN ĐÔ THỊ SÔNG ĐÀ
THÀNH PHỐ HÀ NỘI