Mẫu số 02

TỔNG CÔNG TY SÔNG ĐÀ – CTCP **Công ty CP ĐTXD và PT Đô Thị Sông Đà** Số:28-10A/CT-TCKT V/v: Giải trình chênh lệch kết quả SXKD.	**CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc** *Hà Nội, ngày 28 tháng 10 năm 2026*

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: Khu A, Tầng M2, Tòa nhà Liễu Giai Tower, số 26 phố Liễu Giai, phường Ngọc Hà, thành phố Hà Nội
4. Điện thoại: 0243 5526369 Fax: 0243 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:

6.1 Báo cáo tài chính quý III năm 2026 hợp nhất và báo cáo tài chính quý III năm 2026 Công ty mẹ của Công ty CP Đầu tư xây dựng và Phát triển đô thị Sông Đà được lập ngày 28/10/2026 bao gồm: BCĐKT, BCKQKD, BCLCTT, TMBCTC.

6.2 Nội dung giải trình:

A. Báo cáo Hợp nhất:

* Lợi nhuận trước thuế thực hiện quý III năm 2026 là: 1.075.596.453 đồng so với lợi nhuận trước thuế thực hiện cùng kỳ năm trước là: 499.833.024 đồng. Nguyên nhân chênh lệch là do Quý III/2026 Công ty ghi nhận doanh thu hoạt động cho thuê nhà văn phòng tòa nhà 143 Trần Phú và tòa nhà Sông Đà - Hà Đông và dịch vụ quản lý tòa nhà, xác định doanh thu một số căn hộ còn lại tại dự án 26 Liễu Gai đủ điều kiện bàn giao.

* Lợi nhuận sau thuế thực hiện quý III năm 2026 là: 1.075.596.453 đồng so với lợi nhuận sau thuế thực hiện cùng kỳ năm trước là: 497.275.995 đồng. Nguyên nhân chênh lệch là do Quý III/2026 Công ty ghi nhận doanh thu hoạt động cho thuê nhà văn phòng tòa nhà 143 Trần Phú và tòa nhà Sông Đà - Hà Đông và dịch vụ quản lý tòa nhà, xác định doanh thu một số căn hộ còn lại tại dự án 26 Liễu Gai đủ điều kiện bàn giao.

* Lợi nhuận sau thuế thực hiện lũy kế quý III năm 2026 là: 9.321.663.791 đồng so với lợi nhuận sau thuế thực hiện cùng kỳ năm trước là: 48.718.655.526 đồng. Nguyên nhân chênh lệch là do Quý III/2026 Công ty ghi nhận doanh thu

hoạt động cho thuê nhà văn phòng tòa nhà 143 Trần Phú và tòa nhà Sông Đà - Hà Đông và dịch vụ quản lý tòa nhà, xác định doanh thu một số căn hộ còn lại tại dự án 26 Liễu Gai đủ điều kiện bàn giao.

B. Báo cáo tình hình tài chính - Công ty Mẹ (báo cáo Tổng hợp):

* Lợi nhuận trước thuế thực hiện quý III năm 2026 là: 1.005.960.506 đồng so với lợi nhuận trước thuế thực hiện cùng kỳ năm trước là: 348.610.826 đồng. Nguyên nhân chênh lệch là do lũy kế đến Quý III/2026 Công ty ghi nhận doanh thu hoạt động cho thuê nhà văn phòng tòa nhà 143 Trần Phú và tòa nhà Sông Đà - Hà Đông và xác định doanh thu một số căn hộ còn lại tại dự án 26 Liễu Gai đủ điều kiện bàn giao.

* Lợi nhuận sau thuế thực hiện quý III năm 2026 là: 1.005.960.506 đồng so với lợi nhuận sau thuế thực hiện cùng kỳ năm trước là: 348.610.826 đồng. Nguyên nhân chênh lệch là do lũy kế đến Quý III/2026 Công ty ghi nhận doanh thu hoạt động cho thuê nhà văn phòng tòa nhà 143 Trần Phú và tòa nhà Sông Đà - Hà Đông và xác định doanh thu một số căn hộ còn lại tại dự án 26 Liễu Gai đủ điều kiện bàn giao.

* Lợi nhuận sau thuế thực hiện lũy kế quý III năm 2026 là: 9.252.027.844 đồng so với lợi nhuận sau thuế thực hiện cùng kỳ năm trước là: 48.632.315.840 đồng. Nguyên nhân chênh lệch là do lũy kế đến Quý III/2026 Công ty ghi nhận doanh thu hoạt động cho thuê nhà văn phòng tòa nhà 143 Trần Phú và tòa nhà Sông Đà - Hà Đông và xác định doanh thu một số căn hộ còn lại tại dự án 26 Liễu Gai đủ điều kiện bàn giao so với cùng kỳ này năm trước.

Địa chỉ Website đăng tải toàn bộ báo cáo tài chính: **dothisongda.com.vn**

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 thông tin công bố.

Nơi nhận:
- Như trên.
- Lưu: TCKT

NGƯỜI THỰC HIỆN CBTT

M.S.D.N: 0102186917 - C.T.C.P
CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ XÂY DỰNG VÀ PHÁT TRIỂN ĐÔ THỊ SÔNG ĐÀ
THÀNH PHỐ HÀ NỘI

Nguyễn Ngọc Huyền

TỔNG CÔNG TY SÔNG ĐÀ – CTCP
Công ty CP ĐTXD và PT Đô Thị Sông Đà
Số: 28-10B/CT-TCKT

CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập – Tự do – Hạnh phúc

Hà Nội, ngày 28 tháng 10 năm 2026

CÔNG BỐ THÔNG TIN ĐỊNH 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) quý II năm 2026 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: Khu A, Tầng M2, Tòa nhà Liễu Giai Tower, số 26 phố Liễu Giai, phường Ngọc Hà, thành phố Hà Nội
- Điện thoại liên hệ/Tel: 04.35526388 Fax:
- Email: ketoandothi702@gmail.com Website: dothisongda.com.vn

2. Nội dung công bố:
- BCTC quý III năm 2026
  - ☐ 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 soát xét BCTC 6 tháng đầu năm 2026):

☐ 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 soát xét BCTC 6 tháng đầu năm 2026):

☐ 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:…./…../2026 tài đường dẫn:

3. Báo cáo về các giao dịch có giá trị từ 35% tổng tài sản trở lên trong năm 2026: 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 nâm 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.

Đại diện tổ chức

Người UQCBTT - Kế toán trưởng

Tài liệu đính kèm:

-BCTC Quý III năm 2026

-Văn bản giải trình số 28-10A/CT-TCKT

M.S.D.N:0102186917-C.T.C.P
CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ XÂY DỰNG VÀ PHÁT TRIỂN ĐÔ THỊ SÔNG ĐÀ
THÀNH PHỐ HÀ NỘI

Nguyễn Ngọc Huyền