

**CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ XÂY DỰNG
VÀ PHÁT TRIỂN ĐÔ THỊ SÔNG ĐÀ**
**BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ
ĐÃ ĐƯỢC SOÁT XÉT**

CHO KỲ KẾ TOÁN TỪ NGÀY 01/01/2026 ĐẾN NGÀY 30/06/2026

Tháng 8 năm 2026

MỤC LỤC

NỘI DUNG	TRANG
BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC	2 - 3
BÁO CÁO SOÁT XÉT THÔNG TIN TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ	4 - 5
BÁO CÁO TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ	6 - 8
BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ	9
BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ	10
THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ	11 - 47

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 được gọi là “Công ty”) đệ trình Báo cáo này cùng với Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ của Công ty và các công ty con (sau đây được gọi là “Nhóm Công ty”) đã được soát xét cho kỳ kế toán từ ngày 01/01/2026 đến ngày 30/06/2026.

HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ VÀ BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Các thành viên Hội đồng Quản trị và Ban Tổng Giám đốc đã điều hành Công ty cho kỳ kế toán từ ngày 01/01/2026 đến ngày 30/06/2026 và đến ngày lập Báo cáo này gồm:

Hội đồng Quản trị

Ông Hoàng Văn Anh	Chủ tịch
Ông Phạm Đức Thành	Thành viên
Ông Nguyễn Thế Lợi	Thành viên
Ông Hoàng Viết Phương	Thành viên
Ông Vũ Tuấn Nhật	Thành viên độc lập

Ban Kiểm soát

Ông Hoàng Ngọc Doanh	Trưởng Ban
Bà Hà Thị Lan	Thành viên
Ông Đoàn Hùng Trường	Thành viên
Ông Nguyễn Hồng Trường	Thành viên

Ban Tổng Giám đốc và Kế toán trưởng

Ông Trịnh Xuân Thụy	Tổng Giám đốc
Ông Nguyễn Đức Thụ	Phó Tổng Giám đốc
Ông Ngô Việt Phương	Phó Tổng Giám đốc
Bà Nguyễn Ngọc Huyền	Kế toán trưởng

ĐẠI DIỆN THEO PHÁP LUẬT

Người đại diện theo pháp luật của Công ty trong kỳ kế toán từ 01/01/2026 đến 30/06/2026 và cho đến thời điểm lập Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ là Ông Hoàng Văn Anh – Chủ tịch Hội đồng Quản trị.

Ông Hoàng Văn Anh đã ủy quyền cho Ông Trịnh Xuân Thụy – Tổng Giám đốc ký Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ theo Giấy ủy quyền số 09/UQ-KTKT ngày 22 tháng 07 năm 2026.

KIỂM TOÁN VIÊN

Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ kèm theo được soát xét bởi Công ty TNHH Kiểm toán và Tư vấn UHY.

TRÁCH NHIỆM CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Ban Tổng Giám đốc Công ty có trách nhiệm lập Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ phản ánh một cách trung thực và hợp lý tình hình tài chính hợp nhất của Nhóm Công ty tại ngày 30/06/2026, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất giữa niên độ và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất giữa niên độ của Nhóm Công ty cho kỳ kế toán từ ngày 01/01/2026 đến ngày 30/06/2026, phù hợp với chuẩn mực kế toán, 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 giữa niên độ. Trong việc lập Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ này, Ban Tổng Giám đốc được yêu cầu phải:

- Lựa chọn các chính sách kế toán thích hợp và áp dụng các chính sách đó một cách nhất quán;
- Đưa ra các phán đoán và ước tính một cách hợp lý và thận trọng;

BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC (TIẾP)

TRÁCH NHIỆM CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC (TIẾP)

- Nêu rõ các nguyên tắc kế toán thích hợp có được tuân thủ hay không, có những áp dụng sai lệch trọng yếu cần được công bố và giải thích trong Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ hay không;
- Lập Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ trên cơ sở hoạt động liên tục trừ trường hợp không thể cho rằng Nhóm Công ty sẽ tiếp tục hoạt động kinh doanh;
- Thiết kế và thực hiện hệ thống kiểm soát nội bộ một cách hữu hiệu cho mục đích lập và trình bày Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ hợp lý nhằm hạn chế rủi ro và gian lận;

Ban Tổng Giám đốc xác nhận rằng Nhóm Công ty đã tuân thủ các yêu cầu nêu trên trong việc lập và trình bày Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ.

Ban Tổng Giám đốc Công ty chịu trách nhiệm đảm bảo rằng sổ sách kế toán được ghi chép một cách phù hợp để phản ánh một cách hợp lý tình hình tài chính của Nhóm Công ty ở bất kỳ thời điểm nào và đảm bảo rằng Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ tuân thủ 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 giữa niên độ. Ngoài ra, Ban Tổng Giám đốc cũng chịu trách nhiệm đảm bảo an toàn cho tài sản của Nhóm Công ty và vì vậy thực hiện các biện pháp thích hợp để ngăn chặn và phát hiện các hành vi gian lận và sai phạm khác.

Thay mặt và đại diện cho Ban Tổng Giám đốc,



Trịnh Xuân Thụy

Tổng Giám đốc

Hà Nội, ngày 28 tháng 08 năm 2026

Số: 1023/2026/UHY-BCSX

BÁO CÁO SOÁT XÉT THÔNG TIN TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ

Về Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ
của Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng và Phát triển Đô thị Sông Đà
Cho kỳ kế toán từ ngày 01/01/2026 đến ngày 30/06/2026

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 tiến hành soát xét Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ kèm theo của Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng và Phát triển Đô thị Sông Đà (“Công ty”) và các công ty con (Gọi chung là “Nhóm công ty”) được lập ngày 28 tháng 08 năm 2026, từ trang 06 đến trang 47 kèm theo, bao gồm: Báo cáo tình hình tài chính hợp nhất giữa niên độ tại ngày 30/06/2026, báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất giữa niên độ, báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất giữa niên độ cho kỳ kế toán từ ngày 01/01/2026 đến ngày 30/06/2026 và Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ.

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 giữa niên độ của Nhóm Công ty theo chuẩn mực kế toán, 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 giữa niên độ 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 giữa niên độ 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 kết luận về Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ dựa trên kết quả soát xét của chúng tôi. Chúng tôi đã thực hiện công việc soát xét theo Chuẩn mực Việt Nam về hợp đồng dịch vụ soát xét số 2410 - Soát xét thông tin tài chính giữa niên độ do kiểm toán viên độc lập của đơn vị thực hiện.

Công việc soát xét thông tin tài chính giữa niên độ bao gồm việc thực hiện các cuộc phỏng vấn, chủ yếu là phỏng vấn những người chịu trách nhiệm về các vấn đề tài chính kế toán, và thực hiện thủ tục phân tích và các thủ tục soát xét khác. Một cuộc soát xét về cơ bản có phạm vi hẹp hơn một cuộc kiểm toán được thực hiện theo các chuẩn mực kiểm toán Việt Nam và do vậy không cho phép chúng tôi đạt được sự đảm bảo rằng chúng tôi sẽ nhận biết được tất cả các vấn đề trọng yếu có thể được phát hiện trong một cuộc kiểm toán. Theo đó, chúng tôi không đưa ra ý kiến kiểm toán.

BÁO CÁO SOÁT XÉT THÔNG TIN TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ (TIẾP)

Kết luận của Kiểm toán viên

Căn cứ trên kết quả soát xét của chúng tôi, chúng tôi không thấy có vấn đề gì khiến chúng tôi cho rằng Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ đính kèm không phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu, tình hình tài chính hợp nhất giữa niên độ của Nhóm Công ty tại ngày 30/06/2026, và kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất giữa niên độ và lưu chuyển tiền tệ hợp nhất giữa niên độ của Nhóm Công ty cho kỳ kế toán từ ngày 01/01/2026 đến ngày 30/06/2026, phù hợp với Chuẩn mực kế toán, 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 giữa niên độ.

Vấn đề khác

Báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng và Phát triển Đô thị Sông Đà cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2025 đã được kiểm toán bởi kiểm toán viên và doanh nghiệp kiểm toán khác. Theo báo cáo kiểm toán độc lập số 2.0428/26/TC-AC ngày 31/03/2026, Kiểm toán viên này đã đưa ra ý kiến chấp nhận toàn phần.

Báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng và Phát triển Đô thị Sông Đà cho kỳ kế toán từ 01/01/2025 đến 30/06/2025 đã được soát xét bởi kiểm toán viên và doanh nghiệp kiểm toán khác. Theo báo cáo soát xét số 2.0558/25/TC-AC ngày 28/08/2025, Kiểm toán viên này đã đưa ra kết luận ngoại trừ đối với chỉ tiêu "thành phẩm bất động sản" cũng như tính đầy đủ của doanh thu bán bất động sản do Công ty không thực hiện kiểm kê cuối kỳ.



Nguyễn Minh Long

Phó Tổng Giám đốc

Giấy CNĐKHN kiểm toán số 0666-2023-112-1

Thay mặt và đại diện cho

CÔNG TY TNHH KIỂM TOÁN VÀ TƯ VẤN UHY

Hà Nội, ngày 28 tháng 08 năm 2026

BÁO CÁO TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ

Tại ngày 30/06/2026

TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	Số cuối kỳ VND	Số đầu năm VND
TÀI SẢN NGẮN HẠN	100		580.664.176.130	851.104.981.380
Tiền và các khoản tương đương tiền	110	5	7.477.240.950	7.620.933.253
Tiền	111		7.477.240.950	7.620.933.253
Đầu tư tài chính ngắn hạn	120		440.132.706	415.860.386
Chứng khoán kinh doanh	121		658.855	658.855
Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh	122		(520.855)	(520.855)
Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn ngắn hạn	123		439.994.706	415.722.386
Các khoản phải thu ngắn hạn	130		149.433.181.417	424.284.369.668
Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	9	41.078.552.186	40.089.981.099
Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	10	83.565.238.175	84.637.822.401
Phải thu ngắn hạn khác	135	12	34.995.347.571	307.737.737.598
Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	136	13	(10.205.956.515)	(8.181.171.430)
Hàng tồn kho	140	11	415.978.948.643	412.802.677.870
Hàng tồn kho	141		419.555.814.039	416.379.543.266
Dự phòng giảm giá hàng tồn kho	142		(3.576.865.396)	(3.576.865.396)
Tài sản ngắn hạn khác	160		7.334.672.414	5.981.140.203
Chi phí chờ phân bổ ngắn hạn	161	6	458.881.688	42.904.808
Thuế GTGT được khấu trừ	162		6.815.123.332	5.877.568.001
Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	163	19	60.667.394	60.667.394
TÀI SẢN DÀI HẠN	200		482.967.837.696	211.540.712.428
Các khoản phải thu dài hạn	210		275.776.724.413	60.000.000
Phải thu dài hạn khác	215	12	275.776.724.413	60.000.000
Tài sản cố định	220		13.177.354.388	13.400.988.680
Tài sản cố định hữu hình	221	14	13.177.354.388	13.400.988.680
- Nguyên giá	222		28.554.566.600	28.554.566.600
- Giá trị hao mòn lũy kế	223		(15.377.212.212)	(15.153.577.920)
Bất động sản đầu tư	240	15	174.418.782.548	178.442.851.917
Nguyên giá	241		235.409.290.933	235.409.290.933
Giá trị hao mòn lũy kế	242		(60.990.508.385)	(56.966.439.016)
Tài sản dở dang dài hạn	250		1.750.689.707	1.750.689.707
Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang	251		1.750.689.707	1.750.689.707
Đầu tư tài chính dài hạn	260	8	17.262.152.120	17.262.152.120
Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết	262		4.330.316.358	4.330.316.358
Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	263		23.953.667.000	23.953.667.000
Dự phòng tổn thất đầu tư vào đơn vị khác dài hạn	264		(11.021.831.238)	(11.021.831.238)

BÁO CÁO TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (TIẾP)

Tại ngày 30/06/2026

TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	Số cuối kỳ VND	Số đầu năm VND
Tài sản dài hạn khác	270		582.134.520	624.030.004
Chi phí chờ phân bổ dài hạn	271	6	254.565.997	296.461.481
Tài sản thuê thu nhập hoãn lại	272	7	327.568.523	327.568.523
TỔNG CỘNG TÀI SẢN	280		1.063.632.013.826	1.062.645.693.808

BÁO CÁO TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (TIẾP)

Tại ngày 30/06/2026

NGUỒN VỐN	Mã số	Thuyết minh	Số cuối kỳ VND	Số đầu năm VND
NỢ PHẢI TRẢ	300		665.007.268.193	672.267.001.293
Nợ ngắn hạn	310		416.818.108.305	664.501.812.205
Phải trả người bán ngắn hạn	311	16	8.435.379.463	8.305.630.569
Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312	17	66.477.596.422	62.973.857.719
Phải trả cổ tức, lợi nhuận	313		23.500.000.000	23.500.000.000
Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước ngắn hạn	314	19	25.247.297.660	40.119.146.576
Phải trả người lao động	315		4.199.760.265	3.442.404.258
Chi phí phải trả ngắn hạn	316	18	229.606.433.464	229.063.471.697
Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	319		-	12.096.774
Phải trả ngắn hạn khác	320	21	37.588.512.225	226.805.735.341
Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	321	20	19.200.779.122	67.687.619.587
Quỹ khen thưởng, phúc lợi	323		2.562.349.684	2.591.849.684
Nợ dài hạn	330		248.189.159.888	7.765.189.088
Phải trả dài hạn khác	338	21	198.189.159.888	7.765.189.088
Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	339	20	50.000.000.000	-
VỐN CHỦ SỞ HỮU	400	22	398.624.745.633	390.378.692.515
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
Thặng dư vốn	412		99.848.889.000	99.848.889.000
Quỹ đầu tư phát triển	418		23.866.493.083	23.866.493.083
Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu	419		3.890.898.491	3.890.898.491
Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	420		71.018.465.059	62.772.411.941
- LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối kỳ trước	420a		62.772.411.941	39.752.079.252
- LNST chưa phân phối kỳ này	420b		8.246.053.118	23.020.332.689
TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN	440		1.063.632.013.826	1.062.645.693.808

Phê duyệt, ngày 28 tháng 08 năm 2026

Người lập biểu



Đặng Thị Minh Ngọc

Kế toán trưởng



Nguyễn Ngọc Huyền



Tổng Giám đốc



Trịnh Xuân Thụy

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ

Cho kỳ kế toán từ ngày 01/01/2026 đến ngày 30/06/2026

Chi tiêu	Mã số	Thuyết minh	Kỳ này VND	Kỳ trước VND
Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01	23	65.901.937.868	135.179.335.051
Các khoản giảm trừ doanh thu	02		-	-
Doanh thu thuần bán hàng và cung cấp dịch vụ	10		65.901.937.868	135.179.335.051
Giá vốn hàng bán	11	24	43.155.873.065	57.407.477.635
Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ	20		22.746.064.803	77.771.857.416
Lãi/lỗ của hoạt động bán, thanh lý bất động sản đầu tư	21		-	-
Doanh thu hoạt động tài chính	22	25	31.873.694	12.323.642
Chi phí tài chính	23	26	1.826.336.729	5.517.886.328
Trong đó: Chi phí đi vay	24		1.826.336.729	5.517.886.328
Chi phí bán hàng	25	28	-	1.006.505.948
Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	28	9.707.973.988	7.916.210.459
Phần lãi hoặc lỗ trong công ty liên doanh, liên kết	27		-	(73.934.040)
Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh	30		11.243.627.780	63.269.644.283
Thu nhập khác	31		2.000	229.428.149
Chi phí khác	32	27	872.308.492	5.787.198.587
Lợi nhuận khác	40		(872.306.492)	(5.557.770.438)
Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	50		10.371.321.288	57.711.873.845
Chi phí thuế TNDN hiện hành	51	29	2.125.268.170	9.429.962.406
Chi phí thuế TNDN hoãn lại	52		-	60.531.908
Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp	60		8.246.053.118	48.221.379.531
Lợi nhuận sau thuế của công ty mẹ	61		8.246.053.118	48.221.379.531
Lợi nhuận sau thuế của cổ đông không kiểm soát	62		-	-
Lãi cơ bản trên cổ phiếu	70	31	412	2.411
Lãi suy giảm trên cổ phiếu	71	31	412	2.411

Phê duyệt ngày 28 tháng 08 năm 2026

Người lập biểu

Kế toán trưởng

Tổng Giám đốc





Đặng Thị Minh Ngọc

Nguyễn Ngọc Huyền

Trịnh Xuân Thụy

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ
(Theo phương pháp gián tiếp)

Cho kỳ kế toán từ ngày 01/01/2026 đến ngày 30/06/2026

Chỉ tiêu	Mã số	Thuyết minh	Kỳ này VND	Kỳ trước VND
Lưu chuyển tiền từ hoạt động kinh doanh				
Lợi nhuận trước thuế	01		10.371.321.288	57.711.873.845
Điều chỉnh cho các khoản				
Khấu hao TSCĐ và BĐSĐT	02		4.247.703.661	4.209.515.886
Các khoản dự phòng	03		2.024.785.085	-
Lãi, lỗ từ hoạt động đầu tư, tài chính	05		(31.873.694)	(58.512.013.359)
Chi phí đi vay	06		1.896.725.620	5.517.886.328
Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động	08		18.508.661.960	8.927.262.700
Tăng, giảm các khoản phải thu	09		(3.894.170.447)	23.660.445.029
Tăng, giảm hàng tồn kho	10		(3.176.270.773)	18.329.814.868
Tăng, giảm các khoản phải trả (không kể lãi vay phải trả, thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp)	11		(10.764.175.299)	(33.083.792.645)
Tăng, giảm chi phí chờ phân bổ	12		(374.081.396)	1.023.005.727
Chi phí đi vay đã trả	14		(2.001.211.126)	(997.010.400)
Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	15		-	(4.098.699.824)
Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh	17		(29.500.000)	(17.800.000)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	20		(1.730.747.081)	13.743.225.455
Lưu chuyển tiền từ hoạt động đầu tư				
Tiền thu thanh lý, nhượng bán TSCĐ và các tài sản dài hạn khác	22		-	1.300.000.000
Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác	23		-	(3.767.990)
Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27		73.895.243	-
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	30		73.895.243	1.296.232.010
Lưu chuyển tiền từ hoạt động tài chính				
Tiền thu từ đi vay	33		71.597.980.524	39.520.000.000
Tiền trả nợ gốc vay	34		(70.084.820.989)	(55.089.519.946)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính	40		1.513.159.535	(15.569.519.946)
Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ	50		(143.692.303)	(530.062.481)
Tiền và tương đương tiền đầu kỳ	60	5	7.620.933.253	12.179.172.690
Tiền và tương đương tiền cuối kỳ	70	5	7.477.240.950	11.649.110.209

Phê duyệt, ngày 28 tháng 08 năm 2026

Người lập biểu

Kế toán trưởng





Đặng Thị Minh Ngọc

Nguyễn Ngọc Huyền

Trịnh Xuân Thụy

1. ĐẶC ĐIỂM HOẠT ĐỘNG CỦA DOANH NGHIỆP

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”) được thành lập theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 0102186917 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hà Nội (nay là Sở Tài chính Thành phố Hà Nội) cấp ngày 15 tháng 03 năm 2007. Từ khi thành lập đến nay, Công ty đã 12 lần điều chỉnh Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh (nay là Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp), lần điều chỉnh gần nhất vào ngày 16 tháng 07 năm 2026 do Sở Tài chính Thành phố Hà Nội cấp. Công ty là đơn vị hạch toán độc lập, hoạt động theo Luật Doanh nghiệp, Điều lệ Công ty và các quy định pháp lý hiện hành có liên quan.

Vốn điều lệ của Công ty là 200.000.000.000 VND, tương đương với 20.000.000 cổ phần, mệnh giá một cổ phần là 10.000 VND.

Trụ sở chính của Công ty hiện đặt tại: Số 19, Phố Trúc Khê, Phường Láng, Thành phố Hà Nội, Việt Nam.

Ngày 28 tháng 09 năm 2009, cổ phiếu của Công ty với mã cổ phiếu SDU đã được chính thức niêm yết tại Sở Giao dịch Chứng khoán Hà Nội.

LĨNH VỰC KINH DOANH

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

NGÀNH NGHỀ KINH DOANH

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

CHU KỲ SẢN XUẤT, KINH DOANH THÔNG THƯỜNG

Chu kỳ sản xuất, kinh doanh thông thường của Nhóm Công ty được thực hiện trong thời gian không quá 12 tháng.

CẤU TRÚC CÔNG TY

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 thời điểm khóa sổ lập Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ, 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.

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 (tòa 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.

TUYÊN BỐ VỀ KHẢ NĂNG SO SÁNH THÔNG TIN TRÊN BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ

Số liệu so sánh trên Báo cáo tình hình tài chính hợp nhất giữa niên độ và các thuyết minh tương ứng là số liệu của báo cáo tài chính hợp nhất cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025 của Công ty đã được kiểm toán. Số liệu so sánh trên Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh giữa niên độ, Báo cáo lưu chuyển tiền tệ giữa niên độ và các thuyết minh tương ứng là số liệu của Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ của Công ty cho kỳ kế toán từ ngày 01/01/2025 đến ngày 30/06/2025 đã được soát xét.

Từ ngày 01 tháng 01 năm 2026 Nhóm Công ty đã áp dụng Thông tư số 99/2025/TT-BTC ngày 27 tháng 10 năm 2025 của Bộ Tài Chính hướng dẫn Chế độ kế toán doanh nghiệp, Thông tư số 202/2014/TT-BTC, Thông tư 43/2026/TT-BTC ngày 20 tháng 4 năm 2026 sửa đổi, bổ sung một số điều của Thông tư số 202/2014/TT-BTC ngày 22/12/2014 của Bộ tài chính về hướng dẫn phương pháp lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất áp dụng cho năm tài chính từ ngày 01 tháng 01 năm 2026. Nhóm Công ty đã trình bày, phân loại lại một số chỉ tiêu tương ứng trên Báo cáo tài chính tại Thuyết minh số 32.3. Do vậy, các số liệu so sánh trình bày trên Báo cáo tài chính cho kỳ kế toán từ ngày 01/01/2026 đến ngày 30/06/2026 được trình bày lại và so sánh được với số liệu tương ứng của kỳ trước.

NHÂN VIÊN

Tổng số nhân viên của Nhóm Công ty tại ngày 30/06/2026 là 59 người (tại ngày 31/12/2025 là 65 người).

2. KỲ KẾ TOÁN, ĐƠN VỊ TIỀN TỆ SỬ DỤNG TRONG KẾ TOÁN

KỲ KẾ TOÁN

Kỳ kế toán năm của Nhóm Công ty bắt đầu từ ngày 01 tháng 01 và kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm dương lịch. Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ này được lập cho kỳ kế toán từ ngày 01/01/2026 đến ngày 30/06/2026.

ĐƠN VỊ TIỀN TỆ SỬ DỤNG TRONG KẾ TOÁN

Đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán và lập Báo cáo tài chính hợp nhất này là Đồng Việt Nam (VND).

3. CHUẨN MỰC VÀ CHẾ ĐỘ KẾ TOÁN ÁP DỤNG

Sau đây là những chuẩn mực và chế độ kế toán được Nhóm Công ty áp dụng trong việc lập Báo cáo tài chính hợp nhất này:

CHUẨN MỰC VÀ CHẾ ĐỘ KẾ TOÁN ÁP DỤNG

Nhóm Công ty áp dụng các chuẩn mực kế toán, 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 của Bộ trưởng Bộ Tài chính hướng dẫn Chế độ kế toán doanh nghiệp. Nhóm Công ty trình bày báo cáo tài chính hợp nhất theo Thông tư số 43/2026/TT-BTC ngày 20 tháng 4 năm 2026 sửa đổi, bổ sung một số điều của thông tư số 202/2014/TT-BTC ngày 22 tháng 12 năm 2014 của Bộ tài chính về hướng dẫn phương pháp lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất và các thông tư hướng dẫn thực hiện chuẩn mực kế toán của Bộ Tài chính, các quy định pháp lý khác có liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ.

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, 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, Thông tư 43/2026/TT-BTC ngày 20 tháng 4 năm 2026 và các thông tư hướng dẫn thực hiện chuẩn mực kế toán của Bộ Tài chính, các quy định pháp lý khác có liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ.

4. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU, ƯỚC TÍNH KẾ TOÁN VÀ CÁC QUY ĐỊNH PHÁP LUẬT CÓ LIÊN QUAN ÁP DỤNG

Sau đây là những chính sách kế toán quan trọng được Nhóm Công ty áp dụng trong việc lập Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ này:

CƠ SỞ HỢP NHẤT BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Phạm vi hợp nhất và quyền kiểm soát

Báo cáo tài chính hợp nhất bao gồm Báo cáo tài chính của Công ty mẹ và báo cáo tài chính của công ty do Công ty mẹ kiểm soát (công ty con).

Công ty mẹ được coi là có quyền kiểm soát đối với một doanh nghiệp khi Công ty mẹ có quyền chi phối các chính sách tài chính và hoạt động của doanh nghiệp đó nhằm thu được lợi ích kinh tế từ hoạt động của doanh nghiệp. Quyền kiểm soát thường được thể hiện thông qua việc nắm giữ trên một nửa quyền biểu quyết của doanh nghiệp được đầu tư. Khi đánh giá quyền kiểm soát, Công ty cũng xem xét sự tồn tại và tính hữu hiệu của các quyền biểu quyết tiềm tàng hiện đang có thể thực hiện hoặc chuyển đổi.

Kỳ lập báo cáo và chính sách kế toán áp dụng

Báo cáo tài chính của các công ty con được lập cùng kỳ với Báo cáo tài chính hợp nhất của Nhóm Công ty và áp dụng các chính sách kế toán nhất quán với các chính sách kế toán của Công ty.

Trong trường hợp cần thiết, Báo cáo tài chính của các công ty con được điều chỉnh để đảm bảo tính nhất quán trong các chính sách kế toán được áp dụng tại Công ty mẹ và các công ty con.

Thời điểm bắt đầu và chấm dứt hợp nhất

Các công ty con được hợp nhất toàn bộ kể từ ngày Công ty mẹ đạt được quyền kiểm soát đối với công ty con và tiếp tục được hợp nhất cho đến ngày Công ty mẹ chấm dứt quyền kiểm soát đối với công ty con.

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 kể từ ngày Công ty mẹ đạt được quyền kiểm soát hoặc cho đến ngày Công ty mẹ chấm dứt quyền kiểm soát đối với công ty con đó.

Loại trừ giao dịch nội bộ

Tất cả các giao dịch nội bộ và số dư nội bộ, kể cả các khoản lãi hoặc lỗ chưa thực hiện phát sinh từ các giao dịch nội bộ giữa các công ty trong Nhóm Công ty, được loại trừ khi lập Báo cáo tài chính hợp nhất.

Phương pháp kế toán hợp nhất kinh doanh

Hợp nhất kinh doanh được hạch toán theo phương pháp giá mua. Giá phí hợp nhất kinh doanh bao gồm giá trị hợp lý tại ngày diễn ra trao đổi của các tài sản đem trao đổi, các khoản nợ phải trả đã phát sinh hoặc đã thừa nhận và các công cụ vốn do bên mua phát hành để đổi lấy quyền kiểm soát bên bị mua và các chi phí liên quan trực tiếp đến việc hợp nhất kinh doanh.

Tài sản, nợ phải trả có thể xác định được và những khoản nợ tiềm tàng phải gánh chịu trong hợp nhất kinh doanh của bên bị mua đều được ghi nhận theo giá trị hợp lý tại ngày hợp nhất kinh doanh.

ƯỚC TÍNH KẾ TOÁN

Việc lập Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ tuân thủ theo các Chuẩn mực Kế toán Việt Nam yêu cầu Ban Tổng Giám đốc phải có những ước tính và giả định ảnh hưởng đến số liệu báo cáo về các khoản công nợ, tài sản và việc trình bày các khoản công nợ và tài sản tiềm tàng tại ngày lập Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ cũng như các số liệu báo cáo về doanh thu và chi phí trong suốt kỳ kế toán. Kết quả hoạt động kinh doanh thực tế có thể khác với các ước tính, giả định đặt ra.

TIỀN VÀ CÁC KHOẢN TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN

Tiền mặt và các khoản tương đương tiền mặt bao gồm tiền mặt tại quỹ, tiền gửi ngân hàng, các khoản đầu tư ngắn hạn hoặc các khoản đầu tư có khả năng thanh khoản cao. Các khoản đầu tư có khả năng thanh khoản cao là các khoản đầu tư có kỳ hạn gốc không quá 3 tháng và có khả năng chuyển đổi thành các khoản tiền mặt xác định tại ngày báo cáo và ít rủi ro liên quan đến việc biến động giá trị chuyển đổi của các khoản này.

CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH

Chứng khoán kinh doanh

Chứng khoán kinh doanh là các loại chứng khoán Nhóm Công ty nắm giữ vì mục đích kinh doanh tức là được Nhóm Công ty mua vào, bán ra để kiếm lời. Nhóm Công ty đang nắm giữ các loại chứng khoán kinh doanh là Cổ phiếu của Công ty Cổ phần Sông Đà 2.

Chứng khoán kinh doanh được ghi nhận ban đầu theo giá gốc, bao gồm: Giá mua cộng (+) các chi phí liên quan trực tiếp (nếu có) như chi phí môi giới, giao dịch, cung cấp thông tin, thuế, lệ phí và phí ngân hàng...

Thời điểm ghi nhận các khoản chứng khoán kinh doanh là thời điểm Công ty có quyền sở hữu, cụ thể như sau:

- Đối với chứng khoán niêm yết: được ghi nhận tại thời điểm khớp lệnh (T+0).
- Đối với chứng khoán chưa niêm yết: được ghi nhận tại thời điểm chính thức có quyền sở hữu theo quy định của pháp luật.

Tiền lãi, cổ tức và lợi nhuận của các kỳ trước khi chứng khoán kinh doanh được mua được hạch toán giảm giá trị của chính chứng khoán kinh doanh đó. Tiền lãi, cổ tức và lợi nhuận của các kỳ sau khi chứng khoán kinh doanh được mua được ghi nhận doanh thu. 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 giảm giá chứng khoán kinh doanh được lập cho từng loại chứng khoán được mua bán trên thị trường và có giá thị trường thấp hơn giá gốc. Đối với chứng khoán kinh doanh niêm yết trên thị trường chứng khoán hoặc được giao dịch trên sàn UPCOM, giá trị hợp lý được xác định theo giá đóng cửa tại ngày kết thúc năm tài chính. Trường hợp tại ngày kết thúc năm tài chính thị trường chứng khoán hay sàn UPCOM không giao dịch thì giá trị hợp lý của chứng khoán là giá đóng cửa phiên giao dịch trước liền kề với ngày kết thúc năm tài chính.

Trường hợp chứng khoán kinh doanh chưa niêm yết, chưa đăng ký giao dịch hoặc đã niêm yết trên thị trường mà không có giá giao dịch trong vòng 30 ngày trước ngày trích lập dự phòng hoặc tại ngày trích lập dự phòng, chứng khoán bị hủy niêm yết hoặc bị đình chỉ giao dịch hoặc bị ngừng giao dịch thì việc xác định mức trích lập dự phòng tương tự như trường hợp đầu tư vào các đơn vị kinh tế khác.

Tăng, giảm số dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh cần phải trích lập tại ngày kết thúc năm tài chính được ghi nhận vào chi phí tài chính.

Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn

Khoản đầu tư được phân loại là nắm giữ đến ngày đáo hạn khi Nhóm Công ty có ý định và khả năng giữ đến ngày đáo hạn. Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn bao gồm: các khoản tiền gửi ngân hàng có kỳ hạn (bao gồm cả các loại tín phiếu, kỳ phiếu), trái phiếu, cổ phiếu ưu đãi bên phát hành bắt buộc phải mua lại tại một thời điểm nhất định trong tương lai và các khoản cho vay nắm giữ đến ngày đáo hạn với mục đích thu lãi hàng kỳ và các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn khác.

Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn được ghi nhận ban đầu theo giá gốc bao gồm giá mua và các chi phí liên quan đến giao dịch mua các khoản đầu tư. Sau khi nhận ban đầu, các khoản đầu tư này được ghi nhận theo giá trị có thể thu hồi. Thu nhập lãi từ các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn sau ngày mua được ghi nhận trên Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh trên cơ sở dự thu. Lãi được hưởng trước khi Nhóm Công ty nắm giữ được ghi giảm trừ vào giá gốc tại thời điểm mua.

Khi có các bằng chứng chắc chắn cho thấy một phần hoặc toàn bộ khoản đầu tư có thể không thu hồi được và số tổn thất được xác định một cách đáng tin cậy thì tổn thất được ghi nhận vào chi phí tài chính trong kỳ và giảm trừ trực tiếp giá trị đầu tư.

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.

Báo cáo tài chính của công ty liên kết được lập cùng kỳ với Báo cáo tài chính hợp nhất của Nhóm Công ty và sử dụng các chính sách kế toán nhất quán với Nhóm Công ty. Các điều chỉnh thích hợp đã được ghi nhận để đảm bảo các chính sách kế toán được áp dụng nhất quán với Nhóm Công ty trong trường hợp cần thiết.

Các khoản đầu tư vào công ty liên kết được kế toán theo phương pháp vốn chủ sở hữu. Theo phương pháp vốn chủ sở hữu, khoản đầu tư được ghi nhận ban đầu trên Báo cáo tình hình tài chính hợp nhất theo giá gốc, sau đó được điều chỉnh theo những thay đổi của phần sở hữu của Nhóm Công ty trong giá trị tài sản thuần của công ty liên kết sau khi mua. Lợi thế thương mại phát sinh từ việc đầu tư vào công ty liên kết được phản ánh trong giá trị còn lại của khoản đầu tư. Công ty không phân bổ lợi thế thương mại này mà hàng kỳ thực hiện đánh giá xem lợi thế thương mại có bị suy giảm giá trị hay không.

Trong trường hợp một công ty thành viên của Nhóm Công ty thực hiện giao dịch với một công ty liên kết với Nhóm Công ty, lãi/lỗ chưa thực hiện tương ứng với phần góp vốn của Nhóm Công ty vào công ty liên kết, được loại trừ khỏi Báo cáo tài chính hợp nhất.

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 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. 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 tại thời điểm lập Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ khi các khoản đầu tư có sự suy giảm so với giá gốc thì Nhóm Công ty thực hiện trích lập dự phòng 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, dự phòng được trích lập với mức trích bằng chênh lệch giữa vốn góp thực tế của các bên tại đơn vị khác và vốn chủ sở hữu thực có nhân với tỷ lệ góp vốn của Nhóm Công ty so với tổng số vốn góp thực tế của các bên 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 khóa sổ lập báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ được ghi nhận vào chi phí tài chính.

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 căn cứ vào tuổi nợ quá hạn của các khoản nợ hoặc dự kiến mức tổn thất có thể xảy ra, cụ thể như sau:

- Đối với nợ phải thu quá hạn thanh toán:
 - 30% giá trị đối với khoản nợ phải thu quá hạn từ trên 6 tháng đến dưới 1 năm.
 - 50% giá trị đối với khoản nợ phải thu quá hạn từ 1 năm đến dưới 2 năm.
 - 70% giá trị đối với khoản nợ phải thu quá hạn từ 2 năm đến dưới 3 năm.
 - 100% giá trị đối với khoản nợ phải thu quá hạn từ 3 năm trở lên.
- Đối với nợ phải thu chưa quá hạn thanh toán nhưng khó có khả năng thu hồi: căn cứ vào dự kiến mức tổn thất để lập dự phòng

Sự tăng hoặc giảm khoản dự phòng phải thu khó đòi tại ngày khóa sổ lập báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ được hạch toán vào chi phí quản lý doanh nghiệp.

HÀNG TỒN KHO

Hàng tồn kho được xác định trên cơ sở 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 trị thuần có thể thực hiện được là giá bán ước tính của hàng tồn kho trong năm 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 sự suy giảm giá trị (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 khóa sổ lập báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ được ghi nhận vào giá vốn hàng bán trong kỳ.

TÀI SẢN CỐ ĐỊNH HỮU HÌNH

Tài sản cố định (TSCĐ) 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 vị trí và trạng thái cần thiết để có khả năng hoạt động theo cách thức dự định của Nhóm Công ty. 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 kỳ.

Trường hợp quyết toán dự án chưa được duyệt, Nhóm Công ty ghi tăng nguyên giá TSCĐ theo giá tạm tính (giá tạm tính phải căn cứ vào chi phí thực tế đã phát sinh, chi phí ước tính chắc chắn sẽ phải bỏ ra để có được TSCĐ) để trích khấu hao TSCĐ. Sau đó phải điều chỉnh theo giá quyết toán được phê duyệt.

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 kỳ.

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

Thời gian sử dụng (năm)

- | | |
|-----------------------------------|---------|
| - Máy móc và thiết bị | 06 |
| - Phương tiện vận tải, truyền dẫn | 07 - 08 |
| - Thiết bị, dụng cụ quản lý | 03 - 04 |

BẤT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ

Bất động sản đầu tư là quyền sử dụng đất, nhà, hoặc một phần của nhà hoặc cả nhà và đất, cơ sở hạ tầng do người chủ sở hữu hoặc người đi thuê tài sản theo hợp đồng thuê tài chính nắm giữ nhằm mục đích thu lợi từ việc cho thuê hoặc chờ tăng giá mà không phải để:

- Sử dụng trong sản xuất, cung cấp hàng hóa, dịch vụ hoặc sử dụng cho các mục đích quản lý; hoặc
- Bán trong kỳ hoạt động kinh doanh thông thường.

Bất động sản đầu tư 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.

Nguyên giá của bất động sản đầu tư tự xây dựng là giá thành thực tế và các chi phí liên quan trực tiếp của bất động sản đầu tư tính đến ngày hoàn thành công việc xây dựng.

Chi phí liên quan đến bất động sản đầu tư phát sinh sau ghi nhận ban đầu được ghi nhận là chi phí sản xuất, kinh doanh trong kỳ, 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 bất động sản đầu tư.

Khi bất động sản đầu tư được bán, nguyên giá và khấu hao lũy kế được xóa sổ và lãi, lỗ nào 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 Nhóm Công ty sử dụng để cho thuê là cơ sở hạ tầng, được khấu hao theo phương pháp đường thẳng dựa trên thời gian hữu dụng ước tính là 30 năm.

CHI PHÍ CHỜ PHÂN BỐ

Chi phí chờ phân bổ 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. Chi phí chờ phân bổ của Nhóm Công ty bao gồm các chi phí sau: chi phí môi giới, chi phí bảo hiểm và các khoản chi phí chờ phân bổ khác. Các chi phí này được phân bổ vào chi phí theo phương pháp đường thẳng trong thời gian không quá 36 tháng.

NỢ PHẢI TRẢ VÀ CHI PHÍ PHẢI TRẢ

Các khoản nợ phải trả và chi phí phải trả được ghi nhận theo giá trị nghĩa vụ hiện tại mà Nhóm Công ty phải thanh toán trong tương lai, phát sinh từ các giao dịch mua hàng hóa, dịch vụ đã nhận được hoặc các nghĩa vụ tài chính khác tại thời điểm lập Báo cáo tài chính giữa niên độ.

Chi phí phải trả được ghi nhận trên cơ sở các ước tính hợp lý và đáng tin cậy về số tiền phải trả, căn cứ vào các thông tin và điều kiện hiện có tại ngày kết thúc kỳ kế toán.

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 gồm 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 chi phí lãi vay phải trả;

- Phải trả cổ tức lợi nhuận: Phản ánh các khoản cổ tức, lợi nhuận doanh nghiệp trả cho chủ sở hữu của doanh nghiệp;
- Phải trả khác gồm 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 phải trả được theo dõi chi tiết theo từng đối tượng và kỳ hạn phải trả.

Đối với các công ty xây dựng có trích trước chi phí thì việc trích trước chi phí để tạm tính giá vốn của các công trình tuân thủ các nguyên tắc:

Nhóm Công ty chỉ trích trước chi phí để tạm tính giá vốn cho các công trình/hạng mục đã hoàn thành và được xác định là đã bán trong kỳ. Chi phí trích trước vào giá vốn là các khoản chi phí đã có trong dự toán đầu tư, xây dựng nhưng chưa có đủ hồ sơ, tài liệu để nghiệm thu khối lượng. Số chi phí trích trước được tạm tính đảm bảo tương ứng với định mức giá vốn tính theo tổng chi phí dự toán của công trình/hạng mục được xác định đã bán.

VAY

Các khoản vay được ghi nhận ban đầu theo giá trị thực nhận. Chi phí giao dịch và chi phí tài chính phát sinh liên quan đến các khoản vay được ghi nhận vào chi phí tài chính trong kỳ, trừ trường hợp được vốn hóa theo chính sách chi phí đi vay của Công ty.

Sau ghi nhận ban đầu, các khoản vay được ghi nhận theo giá trị còn phải thanh toán, bao gồm gốc và lãi phải trả theo các điều khoản vay hoặc hợp đồng thuê. Lãi vay và chi phí tài chính liên quan được ghi nhận vào chi phí của kỳ phát sinh, trừ trường hợp được vốn hóa theo chính sách chi phí đi vay của Nhóm Công ty.

Các khoản vay được theo dõi theo từng đối tượng, kỳ hạn.

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 trong kỳ phát sinh, trừ trường hợp chi phí đi vay liên quan trực tiếp đến việc đầu tư xây dựng hoặc sản xuất tài sản dở dang đủ điều kiện, khi đó chi phí đi vay được vốn hóa vào nguyên giá của tài sản tương ứng cho đến khi tài sản sẵn sàng đưa vào sử dụng hoặc khai thác theo dự kiến.

Việc vốn hóa chi phí đi vay được thực hiện trên cơ sở phù hợp với thời gian và mức độ đầu tư thực tế, và chỉ áp dụng trong thời gian phát sinh các hoạt động cần thiết để chuẩn bị tài sản cho mục đích sử dụng dự kiến.

Trường hợp khoản vốn vay riêng biệt chỉ sử dụng cho mục đích đầu tư xây dựng hoặc sản xuất một tài sản dở dang thì chi phí đi vay có đủ điều kiện vốn hóa cho tài sản dở dang đó sẽ được xác định là chi phí đi vay thực tế phát sinh từ các khoản vay trừ (-) đi các khoản thu nhập phát sinh từ hoạt động đầu tư tạm thời của các khoản vay này.

Đối với các khoản vốn vay chung trong đó có sử dụng cho mục đích đầu tư xây dựng hoặc sản xuất tài sản dở dang thì chi phí đi vay vốn hóa được xác định theo tỷ lệ vốn hóa đối với chi phí lũy kế bình quân gia quyền phát sinh cho việc đầu tư xây dựng cơ bản hoặc sản xuất tài sản đó. Tỷ lệ vốn hóa được tính theo tỷ lệ lãi suất bình quân gia quyền của các khoản vay chưa trả trong kỳ, ngoại trừ các khoản vay riêng biệt phục vụ cho mục đích hình thành một tài sản cụ thể.

Các khoản thu nhập phát sinh từ việc đầu tư tạm thời các khoản vay trong thời gian đầu tư xây dựng tài sản được ghi giảm nguyên giá của tài sản có liên quan.

VỐN 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 được ghi nhận theo số chênh lệch giữa giá phát hành và mệnh giá cổ phiếu khi phát hành lần đầu, 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.

Vốn khác của chủ sở hữu được hình thành do bổ sung từ kết quả hoạt động kinh doanh, đánh giá lại tài sản và giá trị còn lại giữa giá trị hợp lý của các tài sản được tặng, biếu, tài trợ sau khi trừ đi các khoản thuế phải nộp (nếu có) liên quan đến các tài sản này.

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 Nhóm 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 là 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, có thông báo chia cổ tức từ Hội đồng quản trị và danh sách cổ đông được hưởng quyền nhận cổ tức được xác lập bởi Tổng Công ty Lưu ký và Bù trừ Chứng khoán Việt Nam.

GHI NHẬN DOANH THU, THU NHẬP

Doanh thu cung cấp dịch vụ

Doanh thu của giao dịch về cung cấp dịch vụ được ghi nhận khi kết quả của giao dịch đó được xác định một cách đáng tin cậy. Trường hợp giao dịch về cung cấp dịch vụ liên quan đến nhiều kỳ thì doanh thu được ghi nhận trong kỳ theo kết quả phần công việc đã hoàn thành tại ngày khóa sổ lập báo cáo tài chính giữa niên độ của kỳ đó. Kết quả của giao dịch cung cấp dịch vụ được xác định khi thỏa mãn tất cả bốn (4) điều kiện sau:

- Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn; Khi hợp đồng qui 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;
- Có khả năng thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch cung cấp dịch vụ đó;
- Xác định được phần công việc đã hoàn thành tại ngày khóa sổ lập báo cáo tài chính giữa niên độ; và
- Xác định được chi phí phát sinh cho giao dịch và chi phí để hoàn thành giao dịch cung cấp dịch vụ đó.

Doanh thu bán bất động sản

Doanh thu bán bất động sản mà Nhóm Công ty là chủ đầu tư được ghi nhận khi đồng thời thỏa mãn tất cả năm (5) điều kiện sau:

- Bất động sản đã hoàn thành toàn bộ và bàn giao cho người mua, doanh nghiệp 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.

Doanh thu hoạt động tài chính

Lãi tiền gửi ngân hàng được ghi nhận dựa trên thông báo hàng kỳ của ngân hàng, lãi cho vay được ghi nhận trên cơ sở thời gian và lãi suất thực tế từng kỳ.

GHI NHẬN CHI PHÍ

Giá vốn được ghi nhận khi các chi phí liên quan đến việc tạo ra doanh thu đã phát sinh và có thể xác định một cách đáng tin cậy, phù hợp với doanh thu tương ứng theo nguyên tắc phù hợp, không phụ thuộc vào thời điểm chi trả. Trường hợp cần thiết, các khoản chi phí có liên quan trực tiếp đến doanh thu trong kỳ được ước tính và ghi nhận trên cơ sở các giả định hợp lý và nhất quán. Các chi phí vượt trên mức tiêu hao bình thường được ghi nhận ngay vào giá vốn theo nguyên tắc thận trọng.

Các khoản chi phí ngoài giá vốn bao gồm chi phí bán hàng, chi phí quản lý doanh nghiệp và các chi phí hoạt động khác được ghi nhận vào Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất giữa niên độ trong kỳ khi phát sinh, trên cơ sở phù hợp với doanh thu liên quan và không phụ thuộc vào thời điểm chi trả. Các khoản chi phí này được ghi nhận khi có đầy đủ bằng chứng về việc phát sinh nghĩa vụ và có thể xác định một cách đáng tin cậy.

Các khoản chi phí không mang lại lợi ích kinh tế trong tương lai được ghi nhận ngay vào chi phí trong kỳ theo nguyên tắc thận trọng.

Các khoản chi phí được phân loại và trình bày phù hợp với bản chất kinh tế của từng loại chi phí theo quy định của chuẩn mực và chế độ kế toán hiện hành.

THUẾ VÀ CÁC KHOẢN PHẢI NỘP NHÀ NƯỚC

Thuế giá trị gia tăng (VAT)

Doanh nghiệp áp dụng việc kê khai, tính thuế GTGT theo hướng dẫn của luật thuế hiện hành.

Thuế thu nhập doanh nghiệp

Thuế thu nhập doanh nghiệp (nếu có) thể hiện tổng giá trị của số thuế phải trả hiện tại và số thuế 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.

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 giữa niên độ 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 kỳ kế toán. 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 nợ 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
 - 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.

Việc xác định thuế thu nhập của Nhóm Công ty căn cứ vào các quy định hiện hành về thuế. Tuy nhiên, những quy định này thay đổi theo từng thời kỳ và việc xác định sau cùng về thuế thu nhập doanh nghiệp tùy thuộc vào kết quả kiểm tra của cơ quan thuế có thẩm quyền.

Thuế khác

Các loại thuế, phí khác doanh nghiệp thực hiện kê khai và nộp cho cơ quan thuế địa phương theo các luật thuế hiện hành tại Việt Nam.

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.

5. TIỀN VÀ CÁC KHOẢN TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN

	Số cuối kỳ VND	Số đầu năm VND
- Tiền mặt	866.203.262	729.606.260
- Tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn	6.611.037.688	6.891.326.993
+ Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam- Chi nhánh Tràng An	1.864.102.393	3.023.295.859
+ Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt nam- Chi nhánh Hà Đông	2.433.169.048	1.870.471.134
+ Các ngân hàng khác	2.313.766.247	1.997.560.000
Cộng	7.477.240.950	7.620.933.253

6. CHI PHÍ CHỜ PHÂN BỐ

	Số cuối kỳ VND	Số đầu năm VND
a) Ngắn hạn	458.881.688	42.904.808
- Chi phí bảo hiểm	439.955.572	25.920.838
- Chi phí thuê văn phòng, mặt bằng	-	4.024.441
- Công cụ dụng cụ xuất dùng	18.926.116	12.959.529
b) Dài hạn	254.565.997	296.461.481
- Công cụ dụng cụ xuất dùng	173.189.372	199.186.966
- Các khoản khác	81.376.625	97.274.515
Cộng	713.447.685	339.366.289

7. TÀI SẢN THUẾ THU NHẬP HOẢN LẠI

	Số cuối kỳ VND	Số đầu năm VND
- Thuế suất Thuế TNDN sử dụng để xác định giá trị tài sản Thuế thu nhập hoãn lại	20%	20%
- Tài sản thuế thu nhập hoãn lại liên quan đến khoản chênh lệch tạm thời được khấu trừ	327.568.523	327.568.523
	327.568.523	327.568.523

(*) 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 2024.

8. CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH DÀI HẠN

8.1 Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết

	Số cuối kỳ			Số đầu năm		
	Tỷ lệ lợi ích	Tỷ lệ quyền biểu quyết	Giá trị ghi sổ theo phương pháp vốn chủ sở hữu	Tỷ lệ lợi ích	Tỷ lệ quyền biểu quyết	Giá trị ghi sổ theo phương pháp vốn chủ sở hữu
	%	%	VND	%	%	VND
Công ty CP Đầu tư Xây dựng Đô thị Bắc Hà	28,89	28,89	-	28,89	28,89	-
Công ty CP Tư vấn Đầu tư SDU	30,00	30,00	4.330.316.358	30,00	30,00	4.330.316.358
Cộng			4.330.316.358			4.330.316.358

8.2 Đầu tư vào đơn vị khác

	Số cuối kỳ			Số đầu năm		
	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi	Giá trị dự phòng	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi	Giá trị dự phòng
	VND	VND	VND	VND	VND	VND
Đầu tư vào đơn vị khác	23.953.667.000	12.931.835.762	(11.021.831.238)	23.953.667.000	12.931.835.762	(11.021.831.238)
+ Công ty Cổ phần Sông Đà - Hà Nội (1)	4.000.000.000	4.000.000.000	-	4.000.000.000	4.000.000.000	-
+ Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Vân Phong (2)	19.953.667.000	8.931.835.762	(11.021.831.238)	19.953.667.000	8.931.835.762	(11.021.831.238)
Cộng	23.953.667.000	12.931.835.762	(11.021.831.238)	23.953.667.000	12.931.835.762	(11.021.831.238)

- (1) Tại ngày 30/06/2026, Công ty nắm giữ 511.110 cổ phiếu, tương đương 5,56% vốn điều lệ của Công ty Cổ phần Sông Đà - Hà Nội.
- (2) Tại ngày 30/06/2026, Công ty nắm giữ 1.918.300 cổ phiếu, tương đương 19,18% vốn điều lệ của Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Vân Phong.

9. PHẢI THU CỦA KHÁCH HÀNG

	Số cuối kỳ		Số đầu năm	
	Giá trị ghi số VND	Giá trị dự phòng VND	Giá trị ghi số VND	Giá trị dự phòng VND
a) Ngắn hạn	41.078.552.186	(385.756.562)	40.089.981.099	(385.756.562)
- Khách hàng mua nhà tại Dự án X1 - 26 Liễu Giai	38.667.400.541	-	38.057.125.787	-
- Khách hàng mua nhà tại Dự án 143 Trần Phú	479.168.000	-	479.168.000	-
- Khách hàng mua nhà tại tòa nhà Sông Đà - Hà Đông	24.277.000	(24.277.000)	24.277.000	(24.277.000)
- Khách hàng mua nhà tại Dự án Nam An Khánh	5.335.499	-	5.365.499	-
- Các khách hàng khác	1.902.371.146	(361.479.562)	1.524.044.813	(361.479.562)
b) Dài hạn	-	-	-	-
Cộng	41.078.552.186	(385.756.562)	40.089.981.099	(385.756.562)

10. TRẢ TRƯỚC CHO NGƯỜI BÁN

	Số cuối kỳ		Số đầu năm	
	Giá trị ghi sổ VND	Giá trị dự phòng VND	Giá trị ghi sổ VND	Giá trị dự phòng VND
a) Ngắn hạn	83.565.238.175	(3.272.150.835)	84.637.822.401	(1.247.352.250)
Trả trước cho các bên liên quan	61.220.800.956	(1.437.736.946)	61.220.800.956	-
- 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	-	14.797.247.388	-
- Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Đô thị Bắc Hà	1.437.736.946	(1.437.736.946)	1.437.736.946	-
Trả trước cho người bán khác	22.344.437.219	(1.834.413.889)	23.417.021.445	(1.247.352.250)
- Công ty TNHH Phú Xuân	9.182.848.573	-	9.182.848.573	-
- Các đối tượng khác	13.161.588.646	(1.834.413.889)	14.234.172.872	(1.247.352.250)
b) Dài hạn	-	-	-	-
Cộng	83.565.238.175	(3.272.150.835)	84.637.822.401	(1.247.352.250)

11. HÀNG TỒN KHO

	Số cuối kỳ		Số đầu năm	
	Giá gốc VND	Dự phòng VND	Giá gốc VND	Dự phòng VND
Công cụ, dụng cụ	39.697.268	-	45.804.542	-
Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang	373.321.861.428	(3.576.865.396)	369.554.326.381	(3.576.865.396)
+ Dự án Green Diamond	235.603.428.486	-	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	-
+ Dự án khu phức hợp Công viên Văn hóa Du lịch Thể thao - Thành phố Hồ Chí Minh	24.037.874.412	-	23.592.738.045	-
+ Các dự án khác	4.809.993.773	(3.576.865.396)	4.149.738.626	(3.576.865.396)
Hàng hóa bất động sản	4.097.632.343	-	4.097.632.343	-
Thành phẩm bất động sản	42.096.623.000	-	42.681.780.000	-
Cộng	419.555.814.039	(3.576.865.396)	416.379.543.266	(3.576.865.396)

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ
Mẫu số B 09a-DN/HN
Cho kỳ kế toán từ ngày 01/01/2026 đến ngày 30/06/2026

12. PHẢI THU KHÁC

	Số cuối kỳ		Số đầu năm	
	Giá trị ghi sổ VND	Giá trị dự phòng VND	Giá trị ghi sổ VND	Giá trị dự phòng VND
a) Ngắn hạn	34.995.347.571	(6.548.049.118)	307.737.737.598	(6.548.062.618)
Bên liên quan	16.860.938.456	-	15.701.785.706	-
- Công ty CP 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	12.183.847.456	-	11.024.694.706	-
+ Ông Trịnh Xuân Thụy	10.399.165.293	-	9.121.165.293	-
+ Ông Nguyễn Đức Thu	1.769.971.618	-	1.769.971.618	-
+ Ông Hoàng Văn Kế	4.710.545	-	4.710.545	-
+ Ông Hoàng Việt Dũng	10.000.000	-	128.847.250	-
Các đối tượng khác	18.134.409.115	(6.548.049.118)	292.035.951.892	(6.548.062.618)
- Công ty Cổ phần Thương mại - Dịch vụ - Xây dựng - Kinh doanh nhà Vạn Thái (*)	-	-	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	-	546.768.220	-
- Tạm ứng nhân viên	10.429.846.433	-	8.776.742.441	-
- Phải thu khác	613.823.113	(4.077.769)	451.745.469	(4.091.269)
b) Dài hạn	275.776.724.413	-	60.000.000	-
- Ký cược, ký quỹ	60.000.000	-	60.000.000	-
- Công ty Cổ phần Thương mại - Dịch vụ - Xây dựng - Kinh doanh nhà Vạn Thái (*)	275.716.724.413	-	-	-
Cộng	310.772.071.984	(6.548.049.118)	307.797.737.598	(6.548.062.618)

(*) Là các khoản góp vốn theo Hợp đồng hợp tác kinh doanh số 08/2011/HĐHTKD ngày 07 tháng 06 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 Chánh Hưng, Thành phố Hồ Chí Minh. Dự án gồm 2 thành phần:

- Thành phần 1 là 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 là 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 Thuyết minh số 21 – Phải trả khác.

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ
Mẫu số B 09a-DN/HN
Cho kỳ kế toán từ ngày 01/01/2026 đến ngày 30/06/2026

13. NỢ XẤU

	Số cuối kỳ		Số đầu năm	
	Giá trị gốc nợ VND	Giá trị có thể thu hồi VND	Giá trị gốc nợ VND	Giá trị có thể thu hồi VND
Phải thu khách hàng	475.756.562	90.000.000	475.756.562	90.000.000
Ông Trịnh Thanh Tùng	254.575.160	90.000.000	254.575.160	90.000.000
Ông Vũ Thanh Tú	115.394.536	-	115.394.536	-
Khách hàng mua nhà tại tòa nhà Sông Đà - Hà Đông	24.277.000	-	24.277.000	-
Các khách hàng khác	81.509.866	-	81.509.866	-
Phải thu khác	6.548.049.118	-	6.548.049.118	-
Công ty Cổ phần Điện Đồng 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	-
Phải thu khác	4.077.769	-	4.077.769	-
Trả trước người bán	3.272.150.835	-	3.272.150.835	-
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 Xây dựng và Phát triển Đô thị Việt Nam	1.067.452.250	-	1.067.452.250	-
Công ty Cổ phần Tư vấn Đầu tư và Xây dựng Thủy lợi - Thủy điện	296.000.000	-	296.000.000	-
Công ty TNHH Trắc địa Khảo sát Xây dựng 3S	134.044.584	-	134.044.584	-
Công ty Cổ phần Đầu tư Sông Đà Sao Việt	150.000.000	-	150.000.000	-
Các nhà cung cấp khác	186.917.055	-	186.917.055	-
Cộng	10.295.956.515	90.000.000	10.295.970.015	2.114.798.585
				(8.181.171.430)

14. TÀI SẢN CÓ ĐỊNH HỮU HÌNH

	Nhà cửa vật kiến trúc	Máy móc thiết bị	Phương tiện vận tải, truyền dẫn	Thiết bị dụng cụ quản lý	TSCĐ HH khác	Cộng
	VND	VND	VND	VND	VND	VND
NGUYÊN GIÁ						
Số đầu năm	19.993.573.637	118.000.000	7.963.010.182	275.611.872	204.370.909	28.554.566.600
Số cuối kỳ	19.993.573.637	118.000.000	7.963.010.182	275.611.872	204.370.909	28.554.566.600
GIÁ TRỊ HAO MÒN LŨY KẾ						
Số đầu năm	(6.751.146.220)	(118.000.000)	(7.963.010.182)	(242.611.872)	(78.809.646)	(15.153.577.920)
- Khấu hao trong kỳ	(186.076.260)	-	-	(5.500.002)	(32.058.030)	(223.634.292)
Số cuối kỳ	(6.937.222.480)	(118.000.000)	(7.963.010.182)	(248.111.874)	(110.867.676)	(15.377.212.212)
GIÁ TRỊ CÒN LẠI						
Số đầu năm	13.242.427.417	-	-	33.000.000	125.561.263	13.400.988.680
Số cuối kỳ	13.056.351.157	-	-	27.499.998	93.503.233	13.177.354.388

- Nguyên giá tài sản cố định hữu hình đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng tại ngày 30/06/2026 là 8.323.622.054 đồng (tại ngày 01/01/2026 là 8.323.622.054 đồng).

* Chi tiết danh mục các TSCĐ hữu hình đang hiện hữu trong kỳ có nguyên giá từ 10% tổng giá trị tài sản cố định hữu hình trở lên:

STT	Tên Tài sản	Năm tính khấu hao	Nguyên giá VND	Khấu hao lũy kế VND	Giá trị còn lại VND
1	Xe ô tô 7 chỗ Lexus GX 460	2010	3.365.069.091	3.365.069.091	-
2	Xe ô tô con BMW 528i	2016	2.540.200.000	2.540.200.000	-
3	Các tài sản cố định hữu hình khác		22.649.297.509	9.471.943.121	13.177.354.388
Tổng cộng			28.554.566.600	15.377.212.212	13.177.354.388

15. BẤT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ

Số đầu năm VND	Tăng trong kỳ VND	Giảm trong kỳ VND	Số cuối kỳ VND
----------------	-------------------	-------------------	----------------

NGUYÊN GIÁ

- Cơ sở hạ tầng

GIÁ TRỊ HAO MÒN LŨY KẾ

- Cơ sở hạ tầng

GIÁ TRỊ CÒN LẠI

- Cơ sở hạ tầng

235.409.290.933	-	-	235.409.290.933
235.409.290.933	-	-	235.409.290.933
(56.966.439.016)	(4.024.069.369)	-	(60.990.508.385)
(56.966.439.016)	(4.024.069.369)	-	(60.990.508.385)
178.442.851.917	-	4.024.069.369	174.418.782.548
178.442.851.917	-	4.024.069.369	174.418.782.548

* Chi tiết danh mục các bất động sản đầu tư đang hiện hữu tại ngày 30/06/2026 có giá trị chiếm từ 10% tổng giá trị BĐSĐT trở lên:

STT	Tên tài sản	Nguyên giá	Hao mòn lũy kế	Giá trị còn lại
1	03 tầng thương mại, dịch vụ - Tòa nhà Sông Đà Hà Đông	50.250.520.380	27.019.046.249	23.231.474.131
2	03 Tầng thương mại, dịch vụ - Tòa nhà SDU - 143 Trần Phú	14.969.343.837	4.591.929.937	10.377.413.900
3	02 tầng hầm + gác - Tòa nhà SDU - 143 Trần Phú	13.719.309.968	4.573.103.291	9.146.206.677
4	Sân xây dựng Tầng Kỹ Thuật - Tòa nhà SDU - 143 Trần Phú	6.683.163.003	2.238.559.550	4.444.603.453
5	5 tầng thương mại - Tòa nhà 26 Liễu Giai	72.731.771.841	11.103.936.563	61.627.835.278
6	Tầng hầm Liễu Giai - Tòa nhà 26 Liễu Giai	77.055.181.904	11.463.932.795	65.591.249.109
Tổng cộng		235.409.290.933	60.990.508.385	174.418.782.548

16. PHẢI TRẢ NGƯỜI BÁN

	Số cuối kỳ VND	Số đầu năm VND
a) Ngắn hạn	8.435.379.463	8.305.630.569
- Công ty Cổ phần AirPower	2.474.545.743	2.474.545.743
- Công ty Cổ phần Thiết bị và Công nghệ Thiên Ý	1.578.860.714	356.962.590
- Phải trả các đối tượng khác	4.381.973.006	5.474.122.236
b) Dài hạn	-	-
Cộng	8.435.379.463	8.305.630.569

17. NGƯỜI MUA TRẢ TIỀN TRƯỚC

	Số cuối kỳ VND	Số đầu năm VND
a) Ngắn hạn	66.477.596.422	62.973.857.719
- Khách hàng Dự án X1-26 Liễu Giai	41.417.534.414	28.041.995.198
- Khách hàng Dự án Nam An Khánh	24.482.429.228	33.955.155.791
- Khách hàng Dự án 143 Trần Phú	432.137.113	432.137.113
- Các khách hàng khác	145.495.667	544.569.617
b) Dài hạn	-	-
Cộng	66.477.596.422	62.973.857.719

18. CHI PHÍ PHẢI TRẢ

	Số cuối kỳ VND	Số đầu năm VND
a) Ngắn hạn	229.606.433.464	229.063.471.697
<i>Phải trả các bên liên quan</i>	<i>792.100.000</i>	<i>964.900.000</i>
- Thủ lao HĐQT, Ban Kiểm soát	792.100.000	964.900.000
<i>Phải trả các tổ chức và cá nhân khác</i>	<i>228.814.333.464</i>	<i>228.098.571.697</i>
- 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	225.019.231.064	224.822.076.628
- Các khoản chi phí phải trả khác	669.372.819	150.765.488
b) Dài hạn	-	-
Cộng	229.606.433.464	229.063.471.697

19. THUẾ VÀ CÁC KHOẢN PHẢI NỘP NHÀ NƯỚC NGẮN HẠN

	Số đầu năm	Số phải nộp trong kỳ	Số đã thực nộp trong kỳ	Số cuối kỳ
	VND	VND	VND	VND
Thuế và các khoản phải nộp				
a) Ngắn hạn	40.119.146.576	9.418.363.507	24.290.212.423	25.247.297.660
- Thuế giá trị gia tăng	22.423.338.218	6.098.726.052	22.956.738.556	5.565.275.714
- Thuế thu nhập doanh nghiệp	11.176.564.610	2.125.268.170	-	13.301.832.780
- 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 thu nhập cá nhân	712.892.900	360.523.952	499.884.076	573.532.776
- Phí, lệ phí và các khoản phải nộp khác	5.259.582.628	833.845.333	833.539.791	5.259.888.170
Cộng	40.119.146.576	9.418.363.507	24.290.212.423	25.247.297.660
Thuế và các khoản phải thu				
- Thuế thu nhập doanh nghiệp	60.667.394	-	-	60.667.394
Cộng	60.667.394	-	-	60.667.394

20. VAY VÀ NỢ THUÊ TÀI CHÍNH

Nội dung	Số cuối kỳ		Trong kỳ		Số đầu năm	
	Giá trị	VND	Tăng	Giảm	Giá trị	VND
a) Vay ngắn hạn	19.200.779.122		21.597.980.524	70.084.820.989	67.687.619.587	
Vay ngắn hạn phải trả các bên liên quan	18.347.321.306		21.597.980.524	70.084.820.989	66.834.161.771	
+ Bà Hoàng Lê Thanh Lâm (1)	10.443.068.621		5.426.153.553	-	5.016.915.068	
+ Bà Hoàng Thị Phương Thủy (1)	4.296.606.098		7.107.819.885	6.000.000.000	3.188.786.213	
+ Bà Bùi Thị Quỳnh Nga (1)	3.607.646.587		3.614.075.810	864.967.017	858.537.794	
+ Ông Hoàng Văn Anh	-		1.031.748.578	41.886.886.803	40.855.138.225	
+ Bà Hoàng Lê Thanh Thanh	-		1.238.290.143	15.243.541.409	14.005.251.266	
+ Ông Nguyễn Văn Ước	-		97.873.661	3.007.406.866	2.909.533.205	
+ Ông Vũ Viết Hiệu	-		1.541.009.447	1.541.009.447	-	
+ Ông Vương Thành Quang	-		1.541.009.447	1.541.009.447	-	
Vay ngắn hạn phải trả các cá nhân khác (2)	853.457.816		-	-	853.457.816	
+ Ông Nguyễn Việt Hưng	350.000.000		-	-	350.000.000	
+ Ông Trịnh Việt Anh	144.000.000		-	-	144.000.000	
+ Bà Nguyễn Thị Mai Phương	99.755.122		-	-	99.755.122	
+ Ông Vương Chí Thắng	87.103.708		-	-	87.103.708	
+ Bà Lê Thị Ái Liên	43.860.000		-	-	43.860.000	
+ Ông Lê Anh Sơn	42.845.060		-	-	42.845.060	
+ Các cá nhân khác	85.893.926		-	-	85.893.926	
b) Vay dài hạn	50.000.000.000		50.000.000.000	-	-	
+ Ngân hàng TMCP Tiên Phong - Chi nhánh TP Hồ Chí Minh (3)	50.000.000.000		50.000.000.000	-	-	
Cộng	69.200.779.122		71.597.980.524	70.084.820.989	67.687.619.587	

(1) Khoản vay không có tài sản đảm bảo từ các cá nhân để phục vụ hoạt động sản xuất kinh doanh với lãi suất 8,3%/năm, lãi suất nợ quá hạn bằng 150% lãi suất trong hạn, thời gian 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.

(2) Khoản vay không có tài sản đảm bảo từ 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 gian 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.

(3) Hợp đồng cho vay số 247/2025/HDTD/HCM ngày 24/12/2025 ký với Ngân hàng TMCP Tiên Phong - Chi nhánh Hồ Chí Minh.

- Số tiền vay: 1.500.000.000.000 đồng, Công ty thực hiện nhận nợ 50.000.000.000 đồng theo Khế ước giải ngân và nhận nợ số 247/2025/GNN/HCM/01 ngày 16/03/2026

- Thời hạn cho vay: 60 tháng kể từ ngày tiếp theo của ngày giải ngân đầu tiên

- Lãi suất cho vay: Được quy định tại từng văn bản nhận nợ

- Mục đích cho vay: Cho vay bù đắp/thanh toán chi phí phát triển dự án Khu nhà ở độc lập Green Diamond - Chủ đầu tư: Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng và Phát triển Đô thị Sông Đà, trong đó gồm:

+ Giải ngân bù đắp chi phí đã tham gia vào dự án tối đa 50 tỷ đồng;

+ Tài trợ sử dụng đất của dự án (không vượt quá số tiền theo thông báo của cơ quan nhà nước);

+ Tài trợ chi phí đầu tư xây dựng/hoàn thiện dự án và các chi phí phù hợp với dự toán của khách hàng.

- Tài sản đảm bảo:

+ Quyền sử dụng đất thuộc dự án Khu nhà ở độc lập Green Diamond - Chủ sở hữu: Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng và Phát triển Đô thị Sông Đà;

+ Tài sản 2: Tài sản gắn liền với đất hình thành trong tương lai của dự án;

+ Tài sản 3: Toàn bộ quyền tài sản phát sinh từ Khu nhà ở độc lập Green Diamond - Chủ đầu tư: Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng và Phát triển Đô thị Sông Đà. Cụ thể là các lợi tức thu được từ việc kinh doanh, khai thác quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất từ Dự án Green Diamond; các khoản phải thu, quyền thụ hưởng bảo hiểm, các khoản phí mà chủ đầu tư thu được từ quá trình đầu tư, kinh doanh, phát triển Dự án Green Diamond;

+ Tài sản 4: Số dư tài khoản chuyên thu Dự án Green Diamond;

+ Tài sản 5: Khoản thu phát sinh từ dự án Green Diamond;

+ Tài sản khác được TPBank chấp thuận (nếu có).

21. PHẢI TRẢ KHÁC

	Số cuối kỳ VND	Số đầu năm VND
a) Ngắn hạn	37.588.512.225	226.805.735.341
- Kinh phí công đoàn	277.159.442	282.468.834
- Bảo hiểm xã hội, bảo hiểm y tế, bảo hiểm thất nghiệp, bảo hiểm tai nạn lao động	12.895.534	113.938.847
- Các khoản phải trả, phải nộp khác	36.689.332.061	225.913.432.130
+ Kinh phí bảo trì tòa nhà Sông Đà - Hà Đông	5.065.247.365	5.065.247.365
+ Kinh phí bảo trì tòa nhà XI - 26 Liễu Giai	12.627.319.408	12.050.165.021
+ Công ty Cổ phần Thương mại - Dịch vụ - Xây dựng - Kinh doanh nhà Vạn Thái	-	190.425.400.000
+ Ngân hàng TMCP Đại Chúng Việt Nam - Tiền gốc và lãi vay	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
+ 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
+ Các khoản phải trả, phải nộp khác	3.574.136.524	2.949.990.980
- Nhận ký cược ký quỹ	609.125.188	495.895.530
b) Dài hạn	198.189.159.888	7.765.189.088
- Nhận ký quỹ, ký cược dài hạn	7.763.759.888	7.765.189.088
- Các khoản phải trả, phải nộp khác	190.425.400.000	-
+ Công ty Cổ phần Thương mại - Dịch vụ - Xây dựng - Kinh doanh nhà Vạn Thái	190.425.400.000	-
Cộng	235.777.672.113	234.570.924.429

(*) 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 XI - 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 sàn văn phòng các tầng 7, 8 và 9 với tổng diện tích là 1.629 m² khi toà nhà XI-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.

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ
Mẫu số B 09a-DN/HN
Cho kỳ kế toán từ ngày 01/01/2026 đến ngày 30/06/2026

22. VỐN CHỦ SỞ HỮU

22.1 BẢNG ĐỐI CHIẾU BIẾN ĐỘNG CỦA VỐN CHỦ SỞ HỮU

Khoản mục	Vốn góp của chủ sở hữu	Thặng dư vốn	Quỹ đầu tư phát triển	Quỹ khác thuộc VCSH	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	Tổng cộng
	VND	VND	VND	VND	VND	VND
Số đầu năm trước	200.000.000.000	99.848.889.000	23.866.493.083	3.890.898.491	39.867.764.880	367.474.045.454
- Lãi trong năm trước	-	-	-	-	23.020.332.689	23.020.332.689
- Giảm khác	-	-	-	-	(115.685.628)	(115.685.628)
Số cuối năm trước	200.000.000.000	99.848.889.000	23.866.493.083	3.890.898.491	62.772.411.941	390.378.692.515
Số đầu năm	200.000.000.000	99.848.889.000	23.866.493.083	3.890.898.491	62.772.411.941	390.378.692.515
- Lãi trong kỳ này	-	-	-	-	8.246.053.118	8.246.053.118
Số cuối kỳ	200.000.000.000	99.848.889.000	23.866.493.083	3.890.898.491	71.018.465.059	398.624.745.633

22. VỐN CHỦ SỞ HỮU (TIẾP)

22.2 CHI TIẾT VỐN GÓP CỦA CHỦ SỞ HỮU

	Số cuối kỳ VND	Số đầu năm VND
- 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

22.3 CÁC GIAO DỊCH VỀ VỐN VỚI CÁC CHỦ SỞ HỮU VÀ PHÂN PHỐI CỔ TỨC, CHIA LỢI NHUẬN

	Kỳ này VND	Kỳ trước VND
- Vốn đầu tư của chủ sở hữu		
+ Vốn góp đầu kỳ	200.000.000.000	200.000.000.000
+ Vốn góp tăng trong kỳ	-	-
+ Vốn góp giảm trong kỳ	-	-
+ Vốn góp cuối kỳ	200.000.000.000	200.000.000.000
- Cổ tức, lợi nhuận		

22.4 CỔ PHIẾU

	Số cuối kỳ CP	Số đầu năm CP
Số lượng cổ phiếu đăng ký phát hành	20.000.000	20.000.000
Số lượng cổ phiếu đã bán ra công chúng	20.000.000	20.000.000
+ <i>Cổ phiếu phổ thông</i>	<i>20.000.000</i>	<i>20.000.000</i>
Số lượng cổ phiếu đang lưu hành	20.000.000	20.000.000
+ <i>Cổ phiếu phổ thông</i>	<i>20.000.000</i>	<i>20.000.000</i>
<i>Mệnh giá cổ phiếu (VND/Cổ phiếu)</i>	<i>10.000</i>	<i>10.000</i>

22.5 CÁC QUỸ

	Số cuối kỳ VND	Số đầu năm VND
- Quỹ đầu tư phát triển	23.866.493.083	23.866.493.083
- Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu	3.890.898.491	3.890.898.491

23. DOANH THU BÁN HÀNG VÀ CUNG CẤP DỊCH VỤ

	Kỳ này VND	Kỳ trước VND
- Doanh thu bán bất động sản	34.679.195.847	110.461.472.405
- Doanh thu cho thuê bất động sản đầu tư và dịch vụ đi kèm	31.222.742.021	24.717.862.646
Cộng	65.901.937.868	135.179.335.051

24. GIÁ VỐN HÀNG BÁN

	Kỳ này VND	Kỳ trước VND
- Doanh thu bán bất động sản	23.112.574.675	44.084.779.608
- Doanh thu cho thuê bất động sản đầu tư và dịch vụ đi kèm	20.043.298.390	13.322.698.027
Cộng	43.155.873.065	57.407.477.635

25. DOANH THU HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH

	Kỳ này VND	Kỳ trước VND
- Lãi tiền gửi, tiền cho vay	31.873.694	12.323.642
Cộng	31.873.694	12.323.642

26. CHI PHÍ TÀI CHÍNH

	Kỳ này VND	Kỳ trước VND
- Chi phí lãi vay	1.826.336.729	5.517.886.328
Cộng	1.826.336.729	5.517.886.328

27. CHI PHÍ KHÁC

	Kỳ này VND	Kỳ trước VND
- Phạt vi phạm hợp đồng	-	6.165.118
- Các khoản phạt thuế, truy thu, chậm nộp	833.845.333	5.056.678.780
- Các khoản chi phí khác	38.463.159	724.354.689
Cộng	872.308.492	5.787.198.587

28. CHI PHÍ BÁN HÀNG VÀ CHI PHÍ QUẢN LÝ DOANH NGHIỆP

	Kỳ này VND	Kỳ trước VND
<i>a) Các khoản chi phí quản lý doanh nghiệp</i>	9.707.973.988	7.916.210.459
- Chi phí nhân viên quản lý	5.441.384.430	4.626.945.817
- Chi phí vật liệu quản lý	52.211.933	46.395.263
- Chi phí đồ dùng văn phòng	58.775.743	45.521.689
- Chi phí khấu hao Tài sản cố định	32.058.030	32.058.030
- Thuế, phí và lệ phí	12.478.960	177.962.392
- Chi phí dự phòng	2.024.785.085	-
- Chi phí dịch vụ mua ngoài	1.118.947.141	2.427.020.032
- Chi phí bằng tiền khác	967.332.666	560.307.236
<i>b) Các khoản chi phí bán hàng</i>	-	1.006.505.948
- Chi phí môi giới	-	561.647.270
- Chi phí hỗ trợ lãi suất căn hộ đã bán	-	444.858.678
Cộng	9.707.973.988	8.922.716.407

29. CHI PHÍ THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP HIỆN HÀNH

	Kỳ này VND	Kỳ trước VND
- Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành tại Công ty mẹ và công ty con	2.125.268.170	9.429.962.406
Thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	2.125.268.170	9.429.962.406

30. CHI PHÍ SẢN XUẤT KINH DOANH THEO YẾU TỐ

	Kỳ này VND	Kỳ trước VND
- Chi phí nguyên vật liệu	278.035.900	46.395.263
- Chi phí nhân công	6.918.903.904	7.165.197.004
- Khấu hao tài sản cố định	4.247.703.661	4.209.515.886
- Chi phí dịch vụ mua ngoài	20.750.925.027	6.323.697.453
- Chi phí dự phòng	2.024.785.085	-
- Chi phí bằng tiền khác	17.715.074.907	9.218.922.372
Cộng	51.935.428.484	26.963.727.978

31. LÃI CƠ BẢN/ SUY GIẢM TRÊN CỔ PHIẾU

Việc tính toán lãi cơ bản trên cổ phiếu có thể phân phối cho các cổ đông sở hữu cổ phần phổ thông của Nhóm Công ty được thực hiện dựa trên các số liệu sau:

	Kỳ này	Kỳ trước
Lợi nhuận hoặc lỗ công ty mẹ phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông (VND)	8.246.053.118	48.221.379.531
Số bình quân gia quyền của cổ phiếu đang lưu hành trong kỳ (CP)	20.000.000	20.000.000
Lãi cơ bản trên cổ phiếu (VND/CP)	412	2.411

Công ty chưa có dự tính trích Quỹ khen thưởng, phúc lợi và Quỹ khen thưởng Ban điều hành trên Lợi nhuận sau thuế tại các thời điểm lập Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ.

Ban Tổng Giám đốc Công ty cam kết trong thời gian tiếp theo không có sự tác động của các công cụ có thể chuyển thành cổ phiếu và pha loãng giá trị cổ phiếu, do đó, Nhóm Công ty xác định lãi suy giảm trên cổ phiếu bằng lãi cơ bản trên cổ phiếu.

32. THÔNG TIN KHÁC

32.1. THÔNG TIN VỀ CÁC BÊN LIÊN QUAN

Trong kỳ kế toán từ ngày 01/01/2026 đến ngày 30/06/2026, Nhóm Công ty có giao dịch với các Bên liên quan bao gồm:

Bên liên quan	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
- 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
- Ông Hoàng Văn Anh	Chủ tịch HĐQT
- Ông Phạm Đức Thành	Thành viên HĐQT
- Ông Nguyễn Thế Lợi	Thành viên HĐQT
- Ông Hoàng Việt Phương	Thành viên HĐQT
- Ông Vũ Tuấn Nhật	Thành viên độc lập HĐQT
- Ông Trịnh Xuân Thụy	Tổng Giám đốc
- Ông Nguyễn Đức Thụ	Phó Tổng Giám đốc
- Ông Ngô Việt Phương	Phó Tổng Giám đốc
- Bà Phạm Thị Hải	Cá nhân có liên quan với Chủ tịch HĐQT
- Bà Hoàng Lê Thanh Lâm	Cá nhân có liên quan với Chủ tịch HĐQT
- Bà Hoàng Thị Phương Thúy	Cá nhân có liên quan với Chủ tịch HĐQT
- Ông Nguyễn Ngọc Phương	Cá nhân có liên quan với Chủ tịch HĐQT

Bên liên quan	Mối quan hệ
- Ông Nguyễn Đình Ước	Cá nhân có liên quan với Chủ tịch HĐQT
- Bà Hoàng Lê Thanh Thanh	Cá nhân có liên quan với Chủ tịch HĐQT
- Ông Hoàng Việt Tường	Cá nhân có liên quan với Chủ tịch HĐQT
- Bà Bùi Thị Quỳnh Nga	Cá nhân có liên quan với Chủ tịch HĐQT
- Ông Hoàng Văn Kế	Cá nhân có liên quan với Chủ tịch HĐQT

Thu nhập của các thành viên chủ chốt được hưởng trong kỳ như sau:

Tên	Chức vụ	Kỳ này VND	Kỳ trước VND
Ông Hoàng Văn Anh	Chủ tịch HĐQT	594.000.000	559.954.890
Ông Phạm Đức Thành	Thành viên HĐQT	18.000.000	18.000.000
Ông Nguyễn Thế Lợi	Thành viên HĐQT	18.000.000	18.000.000
Ông Hoàng Việt Phương	Thành viên HĐQT	18.000.000	18.000.000
Ông Vũ Tuấn Nhật	Thành viên HĐQT độc lập	18.000.000	18.000.000
Ông Hoàng Ngọc Doanh	Trưởng BKS	30.000.000	30.000.000
Bà Hà Thị Lan	Thành viên BKS	12.000.000	12.000.000
Ông Đoàn Hùng Trường	Thành viên BKS	12.000.000	12.000.000
Ông Trịnh Xuân Thụy	Tổng Giám đốc	293.818.180	244.514.744
Ông Nguyễn Đức Thụ	Phó Tổng Giám đốc	304.840.908	202.636.068
Ông Ngô Việt Phương	Phó Tổng Giám đốc	185.818.182	54.545.455
Bà Nguyễn Ngọc Huyền	Kế toán trưởng	257.636.364	206.232.339
Cộng		1.762.113.635	1.393.883.496

Giao dịch với các bên liên quan

	Kỳ này VND	Kỳ trước VND
Mua hàng		
- Công ty Cổ phần Xây dựng An Phú Thịnh	8.396.622.820	-

Giao dịch với các bên liên quan (Tiếp)

	Số cuối kỳ VND	Số đầu năm VND
Chi phí lãi vay		
- Công ty Cổ phần Xây dựng An Phú Thịnh	-	1.660.488.497
- Bà Hoàng Thị Phương Thúy	210.247.529	1.530.777.138
- Bà Hoàng Lê Thanh Thanh	476.791.074	565.469.511
- Bà Bùi Thị Quỳnh Nga	114.397.271	56.981.812
- Ông Hoàng Văn Anh	663.336.007	1.137.354.732
- Ông Nguyễn Đình Ước	122.444.004	95.560.332
- Bà Hoàng Lê Thanh Lâm	153.001.006	-
- Ông Nguyễn Thế Lợi	-	106.907.227
- Ông Hoàng Viết Phương	-	404.007.455
- Ông Nguyễn Ngọc Phương	-	566.598.262
- Ông Hoàng Viết Tường	-	58.531.900
- Ông Hoàng Văn Kế	-	62.470.594
Vay và nợ thuê tài chính		
- Bà Hoàng Thị Phương Thúy	7.107.819.885	1.530.777.138
- Bà Bùi Thị Quỳnh Nga	3.614.075.810	56.981.812
- Bà Hoàng Lê Thanh Thanh	1.238.290.143	565.469.511
- Ông Hoàng Văn Anh	1.031.748.578	40.657.354.732
- Ông Nguyễn Đình Ước	97.873.661	95.560.332
- Bà Hoàng Lê Thanh Lâm	5.426.153.553	-
- Công ty Cổ phần Xây dựng An Phú Thịnh	-	98.973.114.209
- Ông Nguyễn Ngọc Phương	-	566.598.262
- Ông Hoàng Viết Tường	-	58.531.900
- Ông Nguyễn Thế Lợi	-	106.907.227
- Ông Hoàng Viết Phương	-	404.007.455
- Ông Hoàng Văn Kế	-	62.470.594
Trả gốc vay và nợ thuê tài chính		
- Công ty Cổ phần Xây dựng An Phú Thịnh	-	184.844.161.605
- Ông Nguyễn Ngọc Phương	-	20.983.886.130
- Ông Hoàng Viết Tường	-	1.720.512.989
- Ông Hoàng Viết Phương	-	8.447.331.269
- Ông Hoàng Văn Anh	41.886.886.803	5.000.000.000
- Ông Hoàng Văn Kế	-	1.832.155.742
- Bà Hoàng Thị Phương Thúy	6.000.000.000	-
- Bà Bùi Thị Quỳnh Nga	864.967.017	-
- Bà Hoàng Lê Thanh Thanh	15.243.541.409	-
- Ông Nguyễn Đình Ước	3.007.406.866	-
Tạm ứng		
- Ông Trịnh Xuân Thụy	-	1.938.000.000
- Ông Nguyễn Đức Thụy	-	20.000.000

32.2 CÁC SỰ KIỆN PHÁT SINH SAU NGÀY KẾT THÚC KỲ KẾ TOÁN

Ban Tổng Giám đốc Công ty khẳng định rằng không có sự kiện nào sau ngày kết thúc kỳ kế toán có ảnh hưởng trọng yếu, cần phải điều chỉnh hoặc công bố trong Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ này.

32.3 SỐ LIỆU SO SÁNH

Số liệu so sánh là số liệu trên Báo cáo tài chính hợp nhất cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2025 của Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng và Phát triển Đô thị Sông Đà đã được kiểm toán và Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ cho kỳ kế toán từ ngày 01/01/2025 đến ngày 30/06/2025 của Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng và Phát triển Đô thị Sông Đà đã được soát xét.

Như đã trình bày tại Thuyết minh số 3, Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ cho kỳ kế toán từ ngày 01/01/2026 đến ngày 30/6/2026 là kỳ kế toán đầu tiên Công ty áp dụng theo Thông tư 99/2025/TT-BTC do Bộ Tài chính ban hành ngày 27/10/2025 và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất theo Thông tư 43/2026/TT-BTC ngày 20 tháng 4 năm 2026 sửa đổi, bổ sung một số điều của thông tư số 202/2014/TT-BTC ngày 22 tháng 12 năm 2014. Theo đó, một số số liệu so sánh đã được phân loại lại trên Báo cáo tài chính giữa niên độ cho phù hợp với quy định mới liên quan đến việc trình bày báo cáo tài chính hợp nhất. Bảng so sánh số liệu đã trình bày trong kỳ trước, trước và sau khi được phân loại lại như sau.

Bảng số liệu so sánh đã trình bày trong năm trước, kỳ trước, trước và sau khi trình bày lại như sau:

Số liệu theo Báo cáo tài chính hợp nhất
cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2025

Tên khoản mục	Mã số	Số tiền	Tên khoản mục	Mã số	Số tiền	Thay đổi
a/ Bảng Cân đối kế toán hợp nhất			a/ Báo cáo tình hình tài chính hợp nhất			
Phải trả ngắn hạn khác	319	250.305.735.341	Phải trả cổ tức, lợi nhuận	313	23.500.000.000	(23.500.000.000)
			Phải trả ngắn hạn khác	320	226.805.735.341	23.500.000.000

Phê duyệt, ngày 28 tháng 08 năm 2026

Người lập biểu



Đặng Thị Minh Ngọc

Kế toán trưởng



Nguyễn Ngọc Huyền



Trịnh Xuân Thụ