

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT

Ngày 31 tháng 12 năm 2025

Tài Sản	Mã số	Thuyết Minh	Số cuối kỳ	Số đầu năm
1	2	3	4	5
A. A- TÀI SẢN NGẮN HẠN	100		825.772.357.113	980.489.468.515
I. I. Tiền và các khoản tương đương tiền	110	V.1	7.621.141.325	12.179.172.690
1. 1. Tiền	111		7.621.141.325	12.179.172.690
2. 2. Các khoản tương đương tiền	112		0	0
II. II. Các khoản đầu tư tài chính ngắn hạn	120	V.2	415.860.386	410.887.743
1. 1. Chứng khoán kinh doanh	121		658.855	658.855
2. 2. Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh	122		-520.855	-520.855
3. 3. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	123		415.722.386	410.749.743
III. III. Các khoản phải thu ngắn hạn	130	V.3	441.126.208.956	425.667.515.788
1. 1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131		56.127.786.838	26.774.053.195
2. 2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	132		84.637.822.401	97.463.322.128
3. 3. Phải thu nội bộ ngắn hạn	133		-890.482.561	0
4. 4. Phải thu theo tiến độ kế hoạch hợp đồng xây dựng	134		0	0
5. 5. Phải thu về cho vay ngắn hạn	135		0	0
6. 6. Phải thu ngắn hạn khác	136		309.423.989.149	309.603.047.336
7. 7. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	137		-8.172.906.871	-8.172.906.871
8. 8. Tài sản Thiếu chờ xử lý	139		0	0
IV. IV. Hàng tồn kho	140	V.5	370.426.534.237	536.640.602.216
1. 1. Hàng tồn kho	141		370.426.534.237	536.640.602.216
2. 2. Dự phòng giảm giá hàng tồn kho	149		0	0
V. V.Tài sản ngắn hạn khác	150	V.6	6.182.612.209	5.591.290.078
1. 1. Chi phí trả trước ngắn hạn	151		42.904.808	119.586.623
2. 2. Thuế GTGT được khấu trừ	152		6.079.040.007	5.411.036.061
3. 3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	153		60.667.394	60.667.394
4. 4. Giao dịch mua bán lại trái phiếu Chính phủ	154		0	0
5. 5. Tài sản ngắn hạn khác	155		0	0
B. B. TÀI SẢN DÀI HẠN	200		191.273.413.254	207.927.405.345
I I. Các khoản phải thu dài hạn	210	V.7	10.000.000	10.000.000
1. 1. Phải thu dài hạn của khách hàng	211		0	0
2. 2. Trả trước cho người bán dài hạn	212		0	0
3. 3. Vốn kinh doanh ở đơn vị trực thuộc	213		0	0
4. 4. Phải thu nội bộ dài hạn	214		0	0
5. 5. Phải thu về cho vay dài hạn	215		0	0
6. 6. Phải thu dài hạn khác	216		10.000.000	10.000.000
7. 7. Dự phòng phải thu dài hạn khó đòi	219		0	0

II. II. Tài sản cố định	220	V.8	220.260.657	189.677.323
1. 1. Tài sản cố định hữu hình	221		220.260.657	189.677.323
- Nguyên giá	222		24.434.769.059	24.401.769.059
- Giá trị hao mòn lũy kế	223		-24.214.508.402	-24.212.091.736
2. 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. 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. III. Bất động sản đầu tư	230		171.351.127.045	165.460.264.650
- Nguyên giá	231		227.963.273.829	217.134.585.553
- Giá trị hao mòn lũy kế	232		-56.612.146.784	-51.674.320.903
IV. IV. Tài sản dở dang dài hạn	240	V.13	1.750.689.707	1.750.689.707
1. 1. Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang dài hạn	241		1.750.689.707	1.750.689.707
2. 2. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	242		0	0
V. V. Đầu tư tài chính dài hạn	250	V.11	17.377.837.748	22.577.837.748
1. 1. Đầu tư vào công ty con	251		0	0
2. 2. Đầu tư vào công ty liên kết, liên doanh	252		9.646.001.986	9.646.001.986
3. 3. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	253		23.953.667.000	23.953.667.000
4. 4. Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn	254		-16.221.831.238	-11.021.831.238
5. 5. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	255		0	0
VI. VI. Tài sản dài hạn khác	260	V.14	563.498.097	17.938.935.917
1. 1. Chi phí trả trước dài hạn	261		296.461.481	17.611.367.394
2. 2. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	262		267.036.616	327.568.523
3. 3. Thiết bị, vật tư, phụ tùng thay thế dài hạn	263		0	0
4. 4. Tài sản dài hạn khác	268		0	0
5. 5. Lợi thế thương mại	269		0	0
Tổng cộng tài sản	270		1.017.045.770.367	1.188.416.873.860

Nguồn vốn	Mã số	Thuyết Minh	Số cuối kỳ	Số đầu năm
C. C. NỢ PHẢI TRẢ	300		641.287.624.532	834.557.408.343
I. I. Nợ ngắn hạn	310	V.15	633.620.235.444	824.925.274.504
1. 1. Phải trả người bán ngắn hạn	311		8.305.630.569	17.329.593.628
2. 2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312		63.423.503.712	274.199.556.284
3. 3. Thuế và các khoản phải nộp nhà nước	313		58.685.545.026	15.524.228.891
4. 4. Phải trả người lao động	314		4.198.505.388	4.324.270.477
5. 5. Chi phí phải trả ngắn hạn	315		178.297.459.363	23.736.861.692
6. 6. Phải trả nội bộ ngắn hạn	316		0	0
7. 7. Phải trả theo tiến độ kế hoạch hợp đồng xây dựng	317		0	0
8. 8. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	318		12.096.774	88.709.677
9. 9. Phải trả ngắn hạn khác	319		250.418.025.341	243.176.869.238
10. 10. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	320		67.687.619.587	243.889.034.933
11. 11. Dự phòng phải trả ngắn hạn	321		0	0
12. 12. Quỹ khen thưởng phúc lợi	322		2.591.849.684	2.656.149.684
13. 13. Quỹ bình ổn giá	323		0	0
14. 14. Giao dịch mua bán lại trái phiếu Chính phủ	324		0	0
II. II. Nợ dài hạn	330	V.16	7.667.389.088	9.632.133.839
1. 1. Phải trả người bán dài hạn	331		0	0
2. 2. Người mua trả tiền trước dài hạn	332		0	0
3. 3. Chi phí phải trả dài hạn	333		0	0
4. 4. Phải trả nội bộ về vốn kinh doanh	334		0	0
5. 5. Phải trả nội bộ dài hạn	335		0	0
6. 6. Doanh thu chưa thực hiện dài hạn	336		0	0
7. 7. Phải trả dài hạn khác	337		7.667.389.088	7.862.448.691
8. 8. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	338		0	1.769.685.148
9. 9. Trái phiếu chuyển đổi	339		0	0
10. 10. Cổ phiếu ưu đãi	340		0	0
11. 11. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả	341		0	0
12. 12. Dự phòng phải trả dài hạn	342		0	0
13. 13. Quỹ phát triển khoa học và công nghệ	343		0	0
D. D.VỐN CHỦ SỞ HỮU	400		375.758.145.835	353.859.465.517
I. I. Vốn chủ sở hữu	410	V.19	375.758.145.835	353.859.465.517
1. 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. 2. Thặng dư vốn cổ phần	412		99.848.889.000	99.848.889.000
3. 3. Quyền chọn chuyển đổi trái phiếu	413		0	0
4. 4. Vốn khác của chủ sở hữu	414		0	0

5. 5. Cổ phiếu quỹ	415		0	0
6. 6. Chênh lệch đánh giá lại tài sản	416		0	0
7. 7. Chênh lệch tỷ giá hối đoái	417		0	0
8. 8. Quỹ đầu tư phát triển	418		23.866.493.083	23.866.493.083
9. 9. Quỹ hỗ trợ sắp xếp doanh nghiệp	419		0	0
10. 10. Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu	420		3.890.898.491	3.890.898.491
11. 11. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	421		48.151.865.261	26.253.184.943
- - LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối kỳ trước	421a		26.253.184.943	24.993.617.298
- - LNST chưa phân phối kỳ này	421b		21.898.680.318	1.259.567.645
12. 12. Nguồn vốn đầu tư XDCB	422		0	0
13. 13. Lợi ích cổ đông không kiểm soát	429			
II. II. Nguồn kinh phí và quỹ khác	430		0	0
1. 1. Nguồn kinh phí	431		0	0
2. 2. Nguồn kinh phí đã hình thành TSCĐ	432		0	0
Tổng Cộng Nguồn Vốn	440		1.017.045.770.367	1.188.416.873.860

Người lập biểu

Kế toán trưởng

Hà Nội, ngày 28 tháng 1 năm 2026

Tổng Giám Đốc





ĐẶNG T. MINH NGỌC

NGUYỄN NGỌC HUYỀN

TỔNG GIÁM ĐỐC

Trình Xuân Thủy

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT
(theo phương thức trực tiếp)
Quý IV năm 2025

Đơn vị tính: đồng

Chỉ tiêu	Mã số	Thuyết Minh	Đầu năm đến cuối quý này năm nay	Đầu năm đến cuối quý này năm trước
1	2	3	4	5
I. Lưu chuyển tiền từ hoạt động kinh doanh				
1. Tiền thu từ bán hàng, cung cấp dịch vụ và doanh thu khác	01		182.513.723.099	89.796.532.609
2. Tiền chi trả cho người cung cấp hàng hóa và dịch vụ	02		-47.330.329.210	-21.524.525.860
3. Tiền chi trả cho người lao động	03		-8.165.318.029	-5.720.378.745
4. Tiền lãi vay đã trả	04		0	0
5. Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	05		-7.169.500.788	-1.195.530.990
6. Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh	06		147.790.753.966	54.163.413.500
7. Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh	07		-171.896.432.254	-74.006.938.659
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	20		95.742.896.784	41.512.571.855
II. Lưu chuyển tiền từ hoạt động đầu tư				
1. Tiền chi để mua sắm, xây dựng TSCĐ và các tài sản dài hạn khác	21		0	0
2. Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán TSCĐ và các tài sản dài hạn khác	22		0	0
3. Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác	23		0	0
4. Tiền thu hồi cho vay, bán lại 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		23.899.476	16.946.456
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	30		23.899.476	16.946.456
III. Lưu chuyển tiền từ hoạt động tài chính				
1. Tiền thu từ phát hành cổ phiếu, nhận vốn góp của chủ sở hữu	31		0	0
2. Tiền chi trả vốn góp cho các chủ sở hữu, mua lại cổ phiếu của doanh nghiệp đã phát hành	32			
3. Tiền thu từ đi vay	33		44.520.000.000	21.896.000.000
4. Tiền chi trả nợ gốc vay	34		-145.017.132.138	-61.713.966.688
5. Tiền chi trả nợ thuê tài chính	35		0	
6. Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu	36		0	0
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính	40		-100.497.132.138	-39.817.966.688
Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ (50 = 20+30+40)	50		-4.730.335.878	1.711.551.623
Tiền và tương đương tiền đầu kỳ	60	V.1	12.351.477.203	10.467.621.067
Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ	61		0	
Tiền và tương đương tiền cuối kỳ (70 = 50+60+61)	70	V.1	7.621.141.325	12.179.172.690

Hà Nội, ngày 28 tháng 1 năm 2026

Người lập biểu

Kế toán trưởng

Tổng giám đốc



Đặng Thị Minh Ngọc

Nguyễn Ngọc Huyền

TỔNG GIÁM ĐỐC
Trình Xuân Thủy

KẾT QUẢ KINH DOANH HỢP NHẤT

Quý IV năm 2025

Phần I - Lãi Lỗ

Chỉ tiêu	Mã số	Thuyết Minh	Quý này năm nay	Quý này năm trước	Lũy kế đến cuối quý này năm nay	Lũy kế đến cuối quý này năm trước
1	2	3	4	5	6	7
1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01	V.22	296.186.731.878	31.247.064.773	445.427.893.420	82.881.861.309
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		296.186.731.878	31.247.064.773	445.427.893.420	82.881.861.309
4. Giá vốn hàng bán	11	V.23	288.673.512.870	14.129.034.952	355.122.652.471	39.227.143.559
5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ(20=10-11)	20		7.513.219.008	17.118.029.821	90.305.240.949	43.654.717.750
6. Doanh thu hoạt động tài chính	21	V.24	7.569.899	5.449.140	28.959.334	17.032.190
7. Chi phí tài chính	22	V.25	6.926.578.939	7.484.266.361	12.450.526.533	15.117.498.829
- Trong đó: Chi phí lãi vay	23		1.726.578.939	7.484.266.361	7.354.126.333	15.117.498.829
8. Phần lãi lỗ trong công ty liên doanh liên kết	24		0	0	-73.934.040	-138.799.769
9. Chi phí bán hàng	25		16.351.434.035	1.037.947.826	17.357.939.983	1.310.675.099
10. Chi phí quản lý doanh nghiệp	26		4.121.705.787	3.988.220.451	16.156.692.158	14.118.245.544
11. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh {30=20+(21-22)+24-(25+26)}	30		-19.878.929.854	4.613.044.323	44.295.107.569	12.986.530.699
12. Thu nhập khác	31		0	0	229.428.149	1
13. Chi phí khác	32		6.956.283.953	1.786.005.596	13.148.042.656	7.321.140.322
14. Lợi nhuận khác(40=31-32)	40		-6.956.283.953	-1.786.005.596	-12.918.614.507	-7.321.140.321

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
15. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế(50=30+40)	50		-26.835.213.807	2.827.038.727	31.376.493.062	5.665.390.378
16. Chi phí thuế TNDN hiện hành	51	V.26	-15.238.598	2.188.951.108	9.417.280.837	4.405.822.733
17. Chi phí thuế TNDN hoãn lại	52		0	0	60.531.907	0
18. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp(60=50-51-52)	60		-26.819.975.209	638.087.619	21.898.680.318	1.259.567.645
18.1 Lợi nhuận sau thuế của công ty mẹ	61		-26.819.975.209	638.087.619	21.898.680.318	1.259.567.645
18.2 Lợi nhuận sau thuế của cổ đông không kiểm soát	62		0	0	0	0
19. Lãi cơ bản trên cổ phiếu(*)	70		-1.341	16	1.095	63
20. Lãi suy giảm trên cổ phiếu	71		-1.341	16	1.095	63

Hà Nội, ngày 28 tháng 1 năm 2026

Lập biểu

Kế toán trưởng

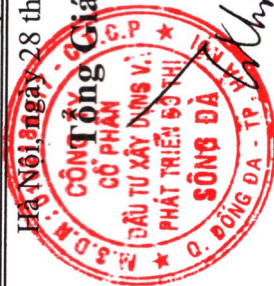
Tổng Giám Đốc



Đặng Thị Minh Ngọc



Nguyễn Ngọc Huyền



TỔNG GIÁM ĐỐC
Trịnh Xuân Thủy

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

Đơn vị tính: đồng

1. Tiền

	31/12/25	01/01/25
- Tiền và các khoản tương đương tiền	7.621.141.325	12.179.172.690
Cộng	7.621.141.325	12.179.172.690

2. Các khoản đầu tư tài chính ngắn hạn

	31/12/25	01/01/25
- Chứng khoán kinh doanh	658.855	658.855
- Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	415.722.386	410.749.743
- Dự phòng giảm giá đầu tư ngắn hạn	(520.855)	(520.855)
Cộng	138.000	138.000

3. Các khoản phải thu ngắn hạn

	31/12/25	01/01/25
- Phải thu ngắn hạn khách hàng	56.127.786.838	26.774.053.195
- Phải thu nội bộ ngắn hạn		
- Phải thu theo kế hoạch hợp đồng xây dựng		
- Phải thu về cho vay ngắn hạn		
- Phải thu ngắn hạn khác	309.423.989.149	309.603.047.336
- Dự phòng các khoản phải thu ngắn hạn khó đòi	-8.172.906.871	-8.172.906.871
- Tài sản thiếu chờ xử lý		
Cộng	357.378.869.116	328.204.193.660

4. Trả trước cho người bán

	31/12/25	01/01/25
- Trả trước cho người bán	84.637.822.401	97.463.322.128
Cộng	84.637.822.401	97.463.322.128

5. Hàng tồn kho

	31/12/25	01/01/25
- Hàng tồn kho	370.426.534.237	536.640.602.216
- Dự phòng giảm giá hàng tồn kho		
Cộng giá gốc hàng tồn kho	370.426.534.237	536.640.602.216

* Giá trị ghi sổ của hàng tồn kho khi dùng để thế chấp, cầm cố, đảm bảo các khoản nợ phải trả

* Giá trị hoàn nhập dự phòng giảm giá hàng tồn kho trong năm

* Các trường hợp hoặc hoặc sự kiện dẫn đến phải trích thêm hoặc hoàn nhập dự phòng giảm giá hàng tồn kho:

6. Tài sản ngắn hạn khác

	31/12/25	01/01/25
- Chi phí trả trước ngắn hạn	42.904.808	119.586.623
- Thuế giá trị gia tăng được khấu trừ	6.079.040.007	5.411.036.061
- Các khoản thuế phải thu Nhà nước	60.667.394	60.667.394
- Giao dịch mua bán lại trái phiếu Chính phủ		
- Tài sản ngắn hạn khác		
Cộng	6.182.612.209	5.591.290.078

7. Các khoản phải thu dài hạn

	31/12/25	01/01/25
- Phải thu dài hạn của khách hàng		
- Trả trước cho người bán dài hạn		
- Vốn kinh doanh ở đơn vị trực thuộc		
- Phải thu dài hạn nội bộ		
- Phải thu về cho vay dài hạn		
- Phải thu dài hạn khác	10.000.000	10.000.000
- Dự phòng phải thu dài hạn khó đòi		
Cộng	10.000.000	10.000.000

- Ký quỹ, ký cược dài hạn
- Các khoản tiền nhận ủy thác
- Cho vay không có lãi
- Phải thu dài hạn khác

Cộng

- -

8. Tăng, giảm tài sản cố định hữu hình

Nội dung	Máy móc thiết bị	Phương tiện vận tải, truyền dẫn	Nhà cửa vật kiến trúc	Thiết bị, dụng cụ quản lý	Cộng
I. Nguyên giá TSCĐ hữu hình					
Số dư đầu năm	118.000.000	7.963.010.182	16.078.147.005	242.611.872	24.401.769.059
- Mua trong năm		33.000.000			33.000.000

- Đầu tư XDCB hoàn thành					-
- Tăng khác					-
- Chuyển sang BĐS đầu tư					-
- Thanh lý, nhượng bán					-
- Giảm khác					-
Số dư cuối năm	118.000.000	7.996.010.182	16.078.147.005	242.611.872	24.434.769.059
II. Giá trị hao mòn lũy kế:					
Số dư đầu năm	118.000.000	7.773.332.859	16.078.147.005	242.611.872	24.212.091.736
- Khấu hao trong năm		2.416.666			
- Tăng khác					-
- Chuyển sang BĐS đầu tư					-
- Thanh lý, nhượng bán					-
- Giảm khác					-
Số dư cuối năm	118.000.000	7.775.749.525	16.078.147.005	242.611.872	24.214.508.402
III. Giá trị còn lại của TSCĐ hữu hình					
- Tại ngày đầu kỳ	-	189.677.323	-	-	189.677.323
- Tại ngày cuối kỳ	-	220.260.657	-	-	220.260.657

- Giá trị còn lại cuối năm của TSCĐ hữu hình đã dùng để thế chấp, cầm cố, đảm bảo các khoản vay:

- Nguyên giá TSCĐ cuối năm đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng:

- Nguyên giá TSCĐ cuối năm chờ thanh lý

- Các cam kết về việc mua, bán TSCĐ hữu hình có giá trị lớn trong tương lai

- Các thay đổi khác về TSCĐ hữu hình

9. Tăng, giảm tài sản cố định thuê tài chính

10. Tăng, giảm tài sản cố định vô hình

11. Đầu tư tài chính dài hạn

- Đầu tư vào công ty con

- Đầu tư vào công ty liên kết, liên doanh

- Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác

31/12/25

01/01/25

9.646.001.986

9.646.001.986

23.953.667.000

23.953.667.000

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐTXD VÀ PT ĐÔ THỊ SÔNG ĐÀ**BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT**

Địa chỉ: Số 19 Phố Trúc Khê - Đống Đa - Hà Nội

Cho kỳ hoạt động từ ngày 01/01/2025 đến 31/12/2025

- Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn	(11.021.831.238)	(11.021.831.238)
- Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn		

Cộng	22.577.837.748	22.577.837.748
-------------	-----------------------	-----------------------

12. danh sách các công ty con . Công ty liên doanh , liên kết quan trọng

Tên công ty	Các thông tin liên quan	Vốn điều lệ	Vốn góp đến 31/12/2025	Tỷ lệ góp
Công ty CPĐTXD Đô thị Bắc Hà	thi công XL tòa nhà SĐHĐ	20.000.000.000	5.200.000.000	26%
Công ty CP tư vấn đầu tư SDU	Hiện tại là nhà thầu thi công XL tòa nhà SĐHĐ	10.000.000.000	3.000.000.000	30%
Công ty TNHH MTV QL và KD Dịch vụ SDU	Quản lý và kinh doanh dịch vụ tại tòa nhà Sông Đà Hà Đông và tòa nhà 143 Trần Phú	25.000.000.000	25.000.000.000	100%
			31/12/25	01/01/25

13. Tài sản dở dang dài hạn

- Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang dài hạn	1.750.689.707	1.750.689.707
- Chi phí xây dựng cơ bản dở dang		-
Cộng	1.750.689.707	1.750.689.707

14. Tài sản dài hạn khác

	31/12/25	01/01/25
- Chi phí trả trước dài hạn	296.461.481	17.611.367.394
- Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	267.036.616	327.568.523
- Thiết bị, vật tư, phụ tùng thay thế dài hạn		
- Tài sản dài hạn khác		-
Cộng	563.498.097	17.938.935.917

15. Nợ ngắn hạn

	31/12/25	01/01/25
- Phải trả người bán ngắn hạn	8.305.630.569	17.329.593.628
- Người mua trả tiền trước ngắn hạn	63.423.503.712	274.199.556.284
- Thuế và các khoản phải nộp nhà nước	58.685.545.026	15.524.228.891
- Phải trả công nhân viên	4.198.505.388	4.324.270.477
- Chi phí phải trả ngắn hạn	178.297.459.363	23.736.861.692

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐTXD VÀ PT ĐÔ THỊ SÔNG ĐÀ

Địa chỉ: Số 19 Phố Trúc Khê - Đống Đa - Hà Nội

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho kỳ hoạt động từ ngày 01/01/2025 đến 31/12/2025

- Phải trả nội bộ ngắn hạn		
- Phải trả theo tiến độ kế hoạch hợp đồng xây dựng		
- Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	12.096.774	88.709.677
- Phải trả ngắn hạn khác	250.418.025.341	243.176.869.238
- Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	67.687.619.587	243.889.034.933
- Dự phòng phải trả ngắn hạn khác		
- Quỹ khen thưởng phúc lợi	2.591.849.684	2.656.149.684
- Quỹ bình ổn giá		
- Giao dịch mua bán lại trái phiếu Chính phủ		
Cộng	633.620.235.444	824.925.274.504

16. Nợ dài hạn

	31/12/25	01/01/25
- Phải trả người bán dài hạn		
- Người mua trả tiền trước dài hạn		
- Chi phí phải trả dài hạn		
- Phải trả nội bộ về vốn kinh doanh		
- Phải trả nội bộ dài hạn		
- Doanh thu chưa thực hiện dài hạn		
- Phải trả dài hạn khác	7.440.478.055	7.862.448.691
- Vay và nợ thuê tài chính dài hạn		1.769.685.148
- Trái phiếu chuyển đổi		
- Cổ phiếu ưu đãi		
- Thuế thu nhập hoãn lại phải trả		
- Dự phòng phải trả dài hạn		
- Quỹ phát triển khoa học công nghệ		
Cộng	7.440.478.055	9.632.133.839

17. Vốn chủ sở hữu : xem phụ lục số 01

b - Chi tiết vốn đầu tư của chủ sở hữu.

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

31/12/25

01/01/25

*) Vốn đầu tư của chủ sở hữu

- Vốn góp đầu năm
- Vốn góp tăng trong năm
- Vốn góp giảm trong năm
- Vốn góp cuối năm

*) Cổ tức, lợi nhuận đã chia

c. Các khoản nợ thuê tài chính

18. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại và thuế thu nhập hoãn lại phải trả

19. Vốn chủ sở hữu

19.1 Bảng đối chiếu biến động của vốn chủ sở hữu

19.2 Chi tiết vốn góp của chủ sở hữu

- Vốn góp của Nhà nước
- Vốn góp của các đối tượng khác

Cộng

* Giá trị trái phiếu đã chuyển thành cổ phiếu trong năm

* Số lượng cổ phiếu quỹ

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

- Vốn đầu tư của chủ sở hữu
- + Vốn góp đầu năm
- + Vốn góp tăng trong năm
- + Vốn góp giảm trong năm
- + Vốn góp cuối năm
- Cổ tức, lợi nhuận đã chia

19.4 Cổ tức

- Cổ tức đã công bố sau ngày kết thúc kỳ kế toán năm:
- + Cổ tức đã công bố trên cổ phiếu phổ thông
- + Cổ tức đã công bố trên cổ phiếu ưu đãi
- Cổ tức của cổ phiếu ưu đãi lũy kế chưa được ghi nhận

19.5 Cổ phiếu**19.6 Các quỹ của doanh nghiệp**

- Quỹ đầu tư phát triển
- Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu

	31/12/25	01/01/25
	23.866.493.083	23.866.493.083
	3.890.898.491	3.890.989.491
	27.757.391.574	27.757.482.574

Cộng*** Mục đích trích lập và sử dụng các quỹ của doanh nghiệp**

- Quỹ đầu tư phát triển: Dùng để bổ sung vốn điều lệ cho Công ty theo quy định.
- Quỹ dự phòng tài chính: dùng để bù đắp những tổn thất, thiệt hại về tài sản, công nợ không đòi được xảy ra trong quá trình kinh doanh.
- Quỹ khác: theo quyết định của Hội đồng quản trị sau khi thống nhất thông qua ý kiến của Đại hội đồng cổ đông

19.7 Thu nhập và chi phí, lãi hoặc lỗ được ghi nhận trực tiếp vào Vốn chủ sở hữu theo qui định của các chuẩn mực kế toán cụ thể.

20. Nguồn kinh phí**21. Tài sản thuê ngoài****22. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ****Trong đó**

- Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ
- Doanh thu hợp đồng xây dựng
- + Doanh thu của hợp đồng xây dựng được ghi nhận trong kỳ

	Quý này năm nay	Quý này năm trước
	296.186.731.878	31.247.064.773
	296.186.731.878	31.247.064.773

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐTXD VÀ PT ĐÔ THỊ SÔNG ĐÀ

Địa chỉ: Số 19 Phố Trúc Khê - Đống Đa - Hà Nội

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho kỳ hoạt động từ ngày 01/01/2025 đến 31/12/2025

+ Tổng doanh thu lũy kế của hợp đồng xây dựng được ghi nhận đến thời điểm lập Báo cáo tài chính

Các khoản giảm trừ doanh thu

- Chiết khấu thương mại
- Giảm giá hàng bán
- Hàng bán bị trả lại
- Thuế GTGT phải nộp(trực tiếp)
- Thuế TTĐB
- Thuế xuất khẩu

Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ

Trong đó:

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

23. Giá vốn hàng bán

Giá vốn của hàng hoá đã bán đã cung cấp

Giá vốn của thành phẩm đã bán

Giá vốn của dịch vụ đã cung cấp

Giá trị còn lại, chi phí nhượng bán, thanh lý của BĐS đầu tư đã bán

Chi phí kinh doanh bất động sản đầu tư

Hao hụt, mất mát hàng tồn kho

Các khoản chi phí vượt mức bình thường

Dự phòng giảm giá hàng tồn kho

Cộng

24. Doanh thu hoạt động tài chính

- Lãi tiền gửi
- Lãi đầu tư trái phiếu, kỳ phiếu, tín phiếu
- Cổ tức lợi nhuận được chia
- Lãi tiền cho vay
- Lãi bán hàng trả chậm
- Doanh thu hoạt động tài chính khác

Cộng

296.186.731.878 31.247.064.773

Quý này năm nay Quý này năm trước
224.388.970.802 14.129.034.952

224.388.970.802 14.129.034.952

224.388.970.802 14.129.034.952

Quý này năm nay Quý này năm trước
7.569.899 5.449.140

7.569.899 5.449.140

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐTXD VÀ PT ĐÔ THỊ SÔNG ĐÀ

Địa chỉ: Số 19 Phố Trúc Khê - Đống Đa - Hà Nội

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho kỳ hoạt động từ ngày 01/01/2025 đến 31/12/2025

25. Chi phí tài chính

Lãi tiền vay

Chiết khấu thanh toán, lãi bán hàng trả chậm

Lỗ do thanh lý các khoản đầu tư ngắn hạn

Dự phòng giảm giá các khoản đầu tư

Chi phí tài chính khác

Cộng

Quý này năm nay **Quý này năm trước**

1.726.578.939

7.484.266.361

1.726.578.939**7.484.266.361****26. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành**

Chi phí thuế TNDN tính trên thu nhập chịu thuế

Điều chỉnh chi phí thuế TNDN của năm trước

và chi phí thuế TNDN hiện hành năm nay

27. Chi phí sản xuất kinh doanh theo yếu tố**Chỉ tiêu tài chính****1. Bố trí cơ cấu tài sản và cơ cấu nguồn vốn**

1.1 Bố trí cơ cấu tài sản

- Tài sản dài hạn/ Tổng tài sản

- Tài sản ngắn hạn/ Tổng tài sản

1.2 Bố trí cơ cấu nguồn vốn

- Nợ phải trả/ Tổng nguồn vốn

- Nguồn vốn chủ sở hữu/ Tổng nguồn vốn

Đơn vị tính **Quý này năm nay** **Quý này năm trước**

%

18,8%

17,5%

%

81,2%

82,5%

%

57,0%

70,2%

%

43,0%

29,8%

2. Khả năng thanh toán

2.1 Tổng tài sản/ Tổng nợ phải trả

2.2 Tổng TS lưu động và đầu tư ngắn hạn/ Tổng nợ ngắn hạn

2.2 Tổng tiền và đầu tư ngắn hạn/ Tổng nợ ngắn hạn

Đơn vị tính **Quý này năm nay** **Quý này năm trước**

Lần

1,59

1,42

Lần

0,50

0,39

Lần

0,01

0,39

3. Tỷ suất sinh lời

3.1 Tỷ suất sinh lời trên doanh thu

- Tỷ suất lợi nhuận trước thuế/Doanh thu thuần + Doanh thu HĐTC + Thu nhập khác

- Tỷ suất lợi nhuận sau thuế/Doanh thu thuần + Doanh thu HĐTC + Thu nhập khác

%

-9,06%

2,72%

%

-9,05%

2,36%

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐTXD VÀ PT ĐÔ THỊ SÔNG ĐÀ

Địa chỉ: Số 19 Phố Trúc Khê - Đống Đa - Hà Nội

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho kỳ hoạt động từ ngày 01/01/2025 đến 31/12/2025

3.2 Tỷ suất lợi nhuận trên tổng tài sản	%	-2,64%	0,03%
- Tỷ suất lợi nhuận trước thuế/ Tổng tài sản	%	-2,64%	0,03%
- Tỷ suất lợi nhuận sau thuế/ Tổng tài sản	%	-2,64%	0,09%

3.3 Tỷ suất lợi nhuận sau thuế/ Nguồn vốn chủ sở hữu

VI. Những thông tin khác

1. Những khoản nợ tiền tăng, khoản cam kết và những thông tin tài chính khác:

2. Các sự kiện phát sinh sau ngày kết thúc kỳ kế toán năm:

3. Thông tin về các bên liên quan:

- Tổng Công ty Sông Đà là cổ đông sáng lập với giá trị vốn góp là 60.000.000.000đ.

4. Trình bày tài sản, doanh thu, kết quả kinh theo bộ phận theo Chuẩn mực kế toán số 28 “Báo cáo bộ phận”:

5. Thông tin so sánh:

Kỳ kế toán từ ngày 01/01/2025 đến ngày 31/12/2025 Công ty đã đạt mức lợi nhuận sau thuế chưa phân phối là: 21,898,680,318 đồng

6. Những thông tin khác:

VII. Giải trình một số biến động chủ yếu trong kỳ

1. Biến động doanh thu trong kỳ: Doanh thu quý IV năm 2025 thực hiện là: 296,186,731,878 đồng so với cùng kỳ năm trước là: 31,247,064,773 đồng. Doanh thu thực hiện quý IV năm 2025 chủ yếu là doanh thu kinh doanh dịch vụ tòa nhà, cho thuê nhà văn phòng và doanh thu căn hộ tại dự án 26 Liễu Giai.

2. Biến động về lợi nhuận trong kỳ: Lợi nhuận sau thuế thực hiện quý IV năm 2025 là: -26,819,975,209 đồng so với cùng kỳ năm trước là: 638,087,619 đồng.

NGƯỜI LẬP BIỂU

ĐẶNG T. MINH NGỌC

KẾ TOÁN TRƯỞNG

NGUYỄN NGỌC HUYỀN



Hà Nội, ngày 28 tháng 1 năm 2026

TỔNG GIÁM ĐỐC

TỔNG GIÁM ĐỐC

Trịnh Xuân Thủy