

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT
GIỮA NIÊN ĐỘ**

**6 THÁNG ĐẦU CỦA NĂM TÀI CHÍNH
KẾT THÚC NGÀY 31 THÁNG 12 NĂM 2025**

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

MỤC LỤC

	Trang
1. Mục lục	1
2. Báo cáo của Ban Tổng Giám đốc	2 - 3
3. Báo cáo soát xét thông tin tài chính giữa niên độ	4 - 5
4. Bảng cân đối kế toán hợp nhất giữa niên độ tại ngày 30 tháng 6 năm 2025	6 - 9
5. Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất giữa niên độ 6 tháng đầu của năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025	10
6. Báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất giữa niên độ 6 tháng đầu của năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025	11 - 12
7. Bản thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ 6 tháng đầu của năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025	13 - 35



BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Ban Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng và Phát triển Đô thị Sông Đà (sau đây gọi tắt là “Công ty”) trình bày báo cáo của mình cùng với Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ 6 tháng đầu của năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025 bao gồm Báo cáo tài chính tổng hợp giữa niên độ của Công ty và công ty con (gọi chung là “nhóm Công ty”).

Khái quát về Công ty

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

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

Trụ sở chính

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

Công ty có các đơn vị trực thuộc sau:

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

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

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

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

Hội đồng quản trị

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

Ban Kiểm soát

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

Ban Tổng Giám đốc và Kế toán trưởng

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

Đại diện theo pháp luật

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

Ông Hoàng Văn Anh đã ủy quyền cho Ông Trịnh Xuân Thụy – Tổng Giám đốc ký Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ 6 tháng đầu của năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025 theo Giấy ủy quyền số 02B/UQ-KTKT ngày 18 tháng 03 năm 2025.

Kiểm toán viên

Công ty TNHH Kiểm toán và Tư vấn A&C đã được chỉ định soát xét Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ 6 tháng đầu của năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025 của nhóm Công ty.

Trách nhiệm của Ban Tổng Giám đốc

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

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

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

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

Phê duyệt Báo cáo tài chính

Ban Tổng Giám đốc phê duyệt Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ đính kèm. Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ đã phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính hợp nhất của nhóm Công ty tại thời điểm ngày 30 tháng 6 năm 2025, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất 6 tháng đầu của năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025, phù hợp với các chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ Kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ.

Thay mặt Ban Tổng Giám đốc
Tổng Giám đốc


Trịnh Xuân Thụy

Ngày 28 tháng 8 năm 2025

Số: 2.0558/25/TC-AC

BÁO CÁO SOÁT XÉT THÔNG TIN TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ**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 thực hiện công việc 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 (sau đây gọi tắt là “Công ty”) và công ty con (gọi chung là “nhóm Công ty”), được lập ngày 28 tháng 8 năm 2025, từ trang 6 đến trang 35, bao gồm Bảng cân đối kế toán hợp nhất giữa niên độ tại ngày 30 tháng 6 năm 2025, Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất giữa niên độ, Báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất giữa niên độ 6 tháng đầu của năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025 và Bản 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 lập và trình bày trung thực và hợp lý Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ của nhóm Công ty theo các chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ Kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính hợp nhất 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 các nguyên tắc của 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.

Cơ sở đưa ra kết luận ngoại trừ

Như đã trình bày tại Thuyết minh số V.7, V.13 và VI.1 Bản thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ, tại ngày 30/6/2025, Công ty đang theo dõi các số liệu liên quan đến Dự án X1 – 26 Liễu Giai (“Dự án”) bao gồm: “Thành phẩm bất động sản” gồm 78 căn hộ; “Người mua trả tiền trước” gồm các khách hàng đã trả tiền đến 95% giá trị hợp đồng mua bán căn hộ, số tiền 131.942.551.380 VND, tương ứng 29 căn hộ; “Doanh thu bán bất động sản” đã ghi nhận lũy kế của Dự án là 237.762.727.703 VND, tương ứng 57 căn hộ.

Theo các tài liệu, hồ sơ chúng tôi được cung cấp, Dự án có 135 căn hộ kinh doanh. Đến ngày 30/6/2025 có 32/135 căn hộ chưa ký hợp đồng mua bán và 103/135 căn hộ đã ký hợp đồng mua bán (gồm 57 căn hộ đã ghi nhận doanh thu và 46 căn hộ chưa ghi nhận doanh thu, do chưa bàn giao cho người mua). Các thủ tục bổ sung của chúng tôi cho thấy số căn hộ có sử dụng điện, nước trong kỳ đang lớn hơn số căn hộ đã ghi nhận doanh thu. Từ thời điểm 31/12/2023 đến thời điểm phát hành báo cáo này, Công ty chưa thực hiện bất kỳ lần kiểm kê nào đối với thành phẩm bất động sản của Dự án này, là các căn hộ chưa bàn giao cho người mua, hoặc chưa ký hợp đồng mua bán. Với các bằng chứng hiện có, chúng tôi không thể đưa ra kết luận về tính chính xác của chỉ tiêu “Thành phẩm bất động sản” tại ngày 30/6/2025 và 31/12/2024, cũng như tính đầy đủ của doanh thu bán bất động sản trong kỳ này và các kỳ trước.

Kết luận ngoại trừ

Căn cứ trên kết quả soát xét của chúng tôi, ngoại trừ vấn đề được mô tả tại đoạn “Cơ sở đưa ra kết luận ngoại trừ”, 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 của Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng và Phát triển Đô thị Sông Đà và công ty con tại ngày 30 tháng 6 năm 2025, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất trong 6 tháng đầu của năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025, phù hợp với các chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ Kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ.

Công ty TNHH Kiểm toán và Tư vấn A&C

Chi nhánh Hà Nội



Nguyễn Thị Tư – Thành viên Ban Giám đốc

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

Người được ủy quyền

Hà Nội, ngày 28 tháng 8 năm 2025

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

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ

6 tháng đầu của năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ

(Dạng đầy đủ)

Tại ngày 30 tháng 06 năm 2025

Đơn vị tính: VND

TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	Số cuối kỳ	Số đầu năm
A - TÀI SẢN NGẮN HẠN	100		907.100.302.959	980.489.468.515
I. Tiền và các khoản tương đương tiền	110		11.649.110.209	12.179.172.690
1. Tiền	111	V.1	11.649.110.209	12.179.172.690
2. Các khoản tương đương tiền	112		-	-
II. Đầu tư tài chính ngắn hạn	120		414.655.733	410.887.743
1. Chứng khoán kinh doanh	121		658.855	658.855
2. Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh	122		(520.855)	(520.855)
3. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	123		414.517.733	410.749.743
III. Các khoản phải thu ngắn hạn	130		406.190.688.408	425.667.515.788
1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	V.3	17.549.189.856	26.774.053.195
2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	V.4	83.649.668.813	97.463.322.128
3. Phải thu nội bộ ngắn hạn	133		-	-
4. Phải thu theo tiến độ kế hoạch hợp đồng xây dựng	134		-	-
5. Phải thu về cho vay ngắn hạn	135		-	-
6. Phải thu ngắn hạn khác	136	V.5a	313.164.736.610	309.603.047.336
7. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	137	V.6	(8.172.906.871)	(8.172.906.871)
8. Tài sản thiếu chờ xử lý	139		-	-
IV. Hàng tồn kho	140		483.329.067.247	536.640.602.216
1. Hàng tồn kho	141	V.7	483.329.067.247	536.640.602.216
2. Dự phòng giảm giá hàng tồn kho	149		-	-
V. Tài sản ngắn hạn khác	150		5.516.781.362	5.591.290.078
1. Chi phí trả trước ngắn hạn	151		81.669.552	119.586.623
2. Thuế giá trị gia tăng được khấu trừ	152		5.387.125.985	5.411.036.061
3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	153	V.14	47.985.825	60.667.394
4. Giao dịch mua bán lại trái phiếu Chính phủ	154		-	-
5. Tài sản ngắn hạn khác	155		-	-

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

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ

6 tháng đầu của năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025

Bảng cân đối kế toán hợp nhất giữa niên độ (tiếp theo)

TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	Số cuối kỳ	Số đầu năm
B - TÀI SẢN DÀI HẠN	200		216.466.765.576	207.927.405.345
I. Các khoản phải thu dài hạn	210		10.000.000	10.000.000
1. Phải thu dài hạn của khách hàng	211		-	-
2. Trả trước cho người bán dài hạn	212		-	-
3. Vốn kinh doanh ở đơn vị trực thuộc	213		-	-
4. Phải thu nội bộ dài hạn	214		-	-
5. Phải thu về cho vay dài hạn	215		-	-
6. Phải thu dài hạn khác	216	V.5b	10.000.000	10.000.000
7. Dự phòng phải thu dài hạn khó đòi	219		-	-
II. Tài sản cố định	220		157.619.293	189.677.323
1. Tài sản cố định hữu hình	221	V.9	157.619.293	189.677.323
<i>Nguyên giá</i>	222		24.401.769.059	24.401.769.059
<i>Giá trị hao mòn lũy kế</i>	223		(24.244.149.766)	(24.212.091.736)
2. Tài sản cố định thuê tài chính	224		-	-
<i>Nguyên giá</i>	225		-	-
<i>Giá trị hao mòn lũy kế</i>	226		-	-
3. Tài sản cố định vô hình	227		-	-
<i>Nguyên giá</i>	228		-	-
<i>Giá trị hao mòn lũy kế</i>	229		-	-
III. Bất động sản đầu tư	230	V.10	175.151.237.515	165.460.264.650
<i>Nguyên giá</i>	231		227.963.273.829	217.134.585.553
<i>Giá trị hao mòn lũy kế</i>	232		(52.812.036.314)	(51.674.320.903)
IV. Tài sản dở dang dài hạn	240		1.750.689.707	1.750.689.707
1. Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang dài hạn	241		1.750.689.707	1.750.689.707
2. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	242		-	-
V. Đầu tư tài chính dài hạn	250		22.503.903.708	22.577.837.748
1. Đầu tư vào công ty con	251		-	-
2. Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết	252	V.2a	9.572.067.946	9.646.001.986
3. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	253	V.2b	23.953.667.000	23.953.667.000
4. Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn	254	V.2b	(11.021.831.238)	(11.021.831.238)
5. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	255		-	-
VI. Tài sản dài hạn khác	260		16.893.315.353	17.938.935.917
1. Chi phí trả trước dài hạn	261	V.8	16.626.278.738	17.611.367.394
2. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	262	V.11	267.036.615	327.568.523
3. Thiết bị, vật tư, phụ tùng thay thế dài hạn	263		-	-
4. Tài sản dài hạn khác	268		-	-
5. Lợi thế thương mại	269		-	-
TỔNG CỘNG TÀI SẢN	270		1.123.567.068.535	1.188.416.873.860

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

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ

6 tháng đầu của năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025

Bảng cân đối kế toán hợp nhất giữa niên độ (tiếp theo)

NGUỒN VỐN	Mã số	Thuyết minh	Số cuối kỳ	Số đầu năm
C - NỢ PHẢI TRẢ	300		721.486.223.487	834.557.408.343
I. Nợ ngắn hạn	310		714.045.745.432	824.925.274.504
1. Phải trả người bán ngắn hạn	311	V.12	17.445.594.616	17.329.593.628
2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312	V.13	239.542.426.125	274.199.556.284
3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313	V.14	33.688.459.004	15.524.228.891
4. Phải trả người lao động	314		2.941.851.206	4.324.270.477
5. Chi phí phải trả ngắn hạn	315	V.15	23.129.509.249	23.736.861.692
6. Phải trả nội bộ ngắn hạn	316		-	-
7. Phải trả theo tiến độ kế hoạch hợp đồng xây dựng	317		-	-
8. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	318		-	88.709.677
9. Phải trả ngắn hạn khác	319	V.16a	245.744.478.831	243.176.869.238
10. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	320	V.17a	148.915.076.717	243.889.034.933
11. Dự phòng phải trả ngắn hạn	321		-	-
12. Quỹ khen thưởng, phúc lợi	322	V.18	2.638.349.684	2.656.149.684
13. Quỹ bình ổn giá	323		-	-
14. Giao dịch mua bán lại trái phiếu Chính phủ	324		-	-
II. Nợ dài hạn	330		7.440.478.055	9.632.133.839
1. Phải trả người bán dài hạn	331		-	-
2. Người mua trả tiền trước dài hạn	332		-	-
3. Chi phí phải trả dài hạn	333		-	-
4. Phải trả nội bộ về vốn kinh doanh	334		-	-
5. Phải trả nội bộ dài hạn	335		-	-
6. Doanh thu chưa thực hiện dài hạn	336		-	-
7. Phải trả dài hạn khác	337	V.16b	7.440.478.055	7.862.448.691
8. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	338	V.17b	-	1.769.685.148
9. Trái phiếu chuyển đổi	339		-	-
10. Cổ phiếu ưu đãi	340		-	-
11. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả	341		-	-
12. Dự phòng phải trả dài hạn	342		-	-
13. Quỹ phát triển khoa học và công nghệ	343		-	-

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

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ

6 tháng đầu của năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025

Bảng cân đối kế toán hợp nhất giữa niên độ (tiếp theo)

NGUỒN VỐN	Mã số	Thuyết minh	Số cuối kỳ	Số đầu năm
D - NGUỒN VỐN CHỦ SỞ HỮU	400		402.080.845.048	353.859.465.517
I. Vốn chủ sở hữu	410	V.19	402.080.845.048	353.859.465.517
1. Vốn góp của chủ sở hữu	411		200.000.000.000	200.000.000.000
- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết	411a		200.000.000.000	200.000.000.000
- Cổ phiếu ưu đãi	411b		-	-
2. Thặng dư vốn cổ phần	412		99.848.889.000	99.848.889.000
3. Quyền chọn chuyển đổi trái phiếu	413		-	-
4. Vốn khác của chủ sở hữu	414		-	-
5. Cổ phiếu quỹ	415		-	-
6. Chênh lệch đánh giá lại tài sản	416		-	-
7. Chênh lệch tỷ giá hối đoái	417		-	-
8. Quỹ đầu tư phát triển	418		23.866.493.083	23.866.493.083
9. Quỹ hỗ trợ sắp xếp doanh nghiệp	419		-	-
10. Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu	420		3.890.898.491	3.890.898.491
11. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	421		74.474.564.474	26.253.184.943
- LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối kỳ trước	421a		26.253.184.943	26.253.184.943
- LNST chưa phân phối kỳ này	421b		48.221.379.531	-
12. Nguồn vốn đầu tư xây dựng cơ bản	422		-	-
13. Lợi ích cổ đông không kiểm soát	429		-	-
II. Nguồn kinh phí và quỹ khác	430		-	-
1. Nguồn kinh phí	431		-	-
2. Nguồn kinh phí đã hình thành tài sản cố định	432		-	-
TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN	440		1.123.567.068.535	1.188.416.873.860

Người lập biểu

Đặng Thị Minh Ngọc

Kế toán trưởng

Nguyễn Ngọc Huyền

Lập, ngày 28 tháng 08 năm 2025



Tổng Giám đốc

Trịnh Xuân Thụy

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

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ

6 tháng đầu của năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025

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

(Dạng đầy đủ)

6 tháng đầu của năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025

Đơn vị tính: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Luỹ kế từ đầu năm đến cuối kỳ này	
			Năm nay	Năm trước
1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01	VI.1	135.179.335.051	37.131.157.616
2. Các khoản giảm trừ doanh thu	02		-	-
3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	10		135.179.335.051	37.131.157.616
4. Giá vốn hàng bán	11	VI.2	57.407.477.635	17.440.604.354
5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ	20		77.771.857.416	19.690.553.262
6. Doanh thu hoạt động tài chính	21		12.323.642	8.591.468
7. Chi phí tài chính	22		5.517.886.328	7.633.232.468
Trong đó: chi phí lãi vay	23		5.517.886.328	7.633.232.468
8. Phần lãi hoặc lỗ trong công ty liên doanh, liên kết	24		(73.934.040)	(138.799.769)
9. Chi phí bán hàng	25	VI.3	1.006.505.948	-
10. Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	VI.4	7.916.210.459	6.148.043.397
11. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh	30		63.269.644.283	5.779.069.096
12. Thu nhập khác	31		229.428.149	1
13. Chi phí khác	32	VI.5	5.787.198.587	3.317.619.142
14. Lợi nhuận khác	40		(5.557.770.438)	(3.317.619.141)
15. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	50		57.711.873.845	2.461.449.955
16. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	51		9.429.962.406	2.167.703.450
17. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại	52		60.531.908	-
18. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp	60		48.221.379.531	293.746.505
19. Lợi nhuận sau thuế của công ty mẹ	61		48.221.379.531	293.746.505
20. Lợi nhuận sau thuế của cổ đông không kiểm soát	62		-	-
21. Lãi cơ bản trên cổ phiếu	70	VI.6	2.411	15
22. Lãi suy giảm trên cổ phiếu	71	VI.6	2.411	15

Người lập biểu

Kế toán trưởng

Lập, ngày 28 tháng 08 năm 2025

Tổng Giám đốc

Đặng Thị Minh Ngọc

Nguyễn Ngọc Huyền

Trịnh Xuân Thụy

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

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ

6 tháng đầu của năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ

(Dạng đầy đủ)

(Theo phương pháp gián tiếp)

6 tháng đầu của năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025

Đơn vị tính: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Lũy kế từ đầu năm đến cuối kỳ này	
			Năm nay	Năm trước
I. Lưu chuyển tiền từ hoạt động kinh doanh				
1. Lợi nhuận trước thuế	01		57.711.873.845	2.461.449.955
2. Điều chỉnh cho các khoản:				
- Khấu hao tài sản cố định và bất động sản đầu tư	02	V.9;10	4.209.515.886	3.778.394.832
- Các khoản dự phòng	03	VI.4	-	(71.509.091)
- Lãi, lỗ chênh lệch tỷ giá hối đoái do đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ	04		-	-
- Lãi, lỗ từ hoạt động đầu tư	05		(58.512.013.359)	-
- Chi phí lãi vay	06		5.517.886.328	7.633.232.468
- Các khoản điều chỉnh khác	07		-	-
3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động	08		8.927.262.700	13.801.568.164
- Tăng, giảm các khoản phải thu	09		23.660.445.029	12.444.449.758
- Tăng, giảm hàng tồn kho	10		18.329.814.868	22.094.157
- Tăng, giảm các khoản phải trả	11		(33.083.792.645)	14.410.672.179
- Tăng, giảm chi phí trả trước	12		1.023.005.727	86.958.760
- Tăng, giảm chứng khoán kinh doanh	13		-	-
- Tiền lãi vay đã trả	14		(997.010.400)	(7.633.232.468)
- Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	15	V.14	(4.098.699.824)	(1.195.530.990)
- Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh	16		-	-
- Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh	17	V.18	(17.800.000)	(74.800.000)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	20		13.743.225.455	31.862.179.560
II. Lưu chuyển tiền từ hoạt động đầu tư				
1. Tiền chi để mua sắm, xây dựng tài sản cố định và các tài sản dài hạn khác	21		-	-
2. Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán tài sản cố định và các tài sản dài hạn khác	22		1.300.000.000	-
3. Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác	23		(3.767.990)	(30.000.000)
4. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác	24		-	-
5. Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	25		-	-
6. Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	26		-	-
7. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27		-	-
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	30		1.296.232.010	(30.000.000)

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

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ

6 tháng đầu của năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025

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

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Lũy kế từ đầu năm đến cuối kỳ này	
			Năm nay	Năm trước
III. Lưu chuyển tiền từ hoạt động tài chính				
1. Tiền thu từ phát hành cổ phiếu, nhận vốn góp của chủ sở hữu	31		-	-
2. Tiền trả lại vốn góp cho các chủ sở hữu, mua lại cổ phiếu của doanh nghiệp đã phát hành	32		-	-
3. Tiền thu từ đi vay	33	V.17	39.520.000.000	3.996.000.000
4. Tiền trả nợ gốc vay	34	V.17	(55.089.519.946)	(30.420.587.926)
5. Tiền trả nợ gốc thuê tài chính	35		-	-
6. Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu	36		-	-
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính	40		(15.569.519.946)	(26.424.587.926)
Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ	50		(530.062.481)	5.407.591.634
Tiền và tương đương tiền đầu năm	60	V.1	12.179.172.690	10.213.992.283
Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ	61		-	-
Tiền và tương đương tiền cuối kỳ	70	V.1	11.649.110.209	15.621.583.917

Người lập biểu

Đặng Thị Minh Ngọc

Kế toán trưởng

Nguyễn Ngọc Huyền

Lập, ngày 28 tháng 08 năm 2025

Tổng Giám đốc



Trịnh Xuân Thụy

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

Địa chỉ: Số 19 phố Trúc Khê, Phường Láng, Thành phố Hà Nội, Việt Nam

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ

6 tháng đầu của năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ

6 tháng đầu của năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025

I. ĐẶC ĐIỂM HOẠT ĐỘNG

1. Hình thức sở hữu vốn

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

2. Lĩnh vực kinh doanh

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

3. Ngành nghề kinh doanh

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

4. Chu kỳ sản xuất, kinh doanh thông thường

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

5. Cấu trúc nhóm Công ty

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

5a. Công ty con được hợp nhất

Công ty chỉ đầu tư vào 01 công ty con là Công ty TNHH MTV Quản lý và Kinh doanh Dịch vụ SDU có trụ sở chính tại tầng 8, tòa nhà hỗn hợp Sông Đà - Hà Đông, Km 10 đường Trần Phú, phường Hà Đông, thành phố Hà Nội, Việt Nam. Hoạt động kinh doanh chính của công ty con này là quản lý, vận hành và khai thác dịch vụ tòa nhà. Tại ngày kết thúc kỳ kế toán, tỷ lệ vốn góp của Công ty tại công ty con này là 100% (không thay đổi so với số đầu năm), tỷ lệ quyền biểu quyết và tỷ lệ lợi ích tương đương với tỷ lệ vốn góp.

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

Tên công ty	Địa chỉ trụ sở chính	Hoạt động kinh doanh chính	Tỷ lệ phần sở hữu		Tỷ lệ quyền biểu quyết	
			Số cuối kỳ	Số đầu năm	Số cuối kỳ	Số đầu năm
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%	28,89%
Công ty Cổ phần Tư vấn Đầu tư SDU	Phòng 704, tầng 7, nhà G10, đường Nguyễn Trãi, phường Thanh Liệt, thành phố Hà Nội, Việt Nam	Xây dựng	30%	30%	30%	30%

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

Các số liệu tương ứng của kỳ trước so sánh được với số liệu của kỳ này.

7. Nhân viên

Tại ngày kết thúc kỳ kế toán, nhóm Công ty có 70 nhân viên đang làm việc (số đầu năm là 61 nhân viên).

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

Địa chỉ: Số 19 phố Trúc Khê, Phường Láng, Thành phố Hà Nội, Việt Nam

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ

6 tháng đầu của năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025

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

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

1. Kỳ kế toán

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

2. Đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán

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

III. CHUẨN MỰC VÀ CHẾ ĐỘ KẾ TOÁN ÁP DỤNG

1. Chế độ kế toán áp dụng

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

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

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

IV. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN ÁP DỤNG

1. Cơ sở lập Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ

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

2. Cơ sở hợp nhất

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

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 giữa niên độ từ ngày mua hoặc cho đến ngày bán khoản đầu tư ở công ty con đó.

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

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

Địa chỉ: Số 19 phố Trúc Khê, Phường Láng, Thành phố Hà Nội, Việt Nam

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ

6 tháng đầu của năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025

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

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

3. Tiền

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

4. Các khoản đầu tư tài chính

Các khoản đầu tư 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 của nhóm Công ty chỉ bao gồm các khoản tiền gửi ngân hàng có kỳ hạn. Thu nhập lãi được ghi nhận trên Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh trên cơ sở dự thu.

Các khoản đầu tư vào công ty liên kết

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

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

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

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

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

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

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

Đối với khoản đầu tư không xác định được giá trị hợp lý tại thời điểm báo cáo, việc lập dự phòng được thực hiện căn cứ vào khoản lỗ của đơn vị được đầu tư với mức trích lập bằng chênh lệch giữa vốn đầu tư thực tế của các bên tại đơn vị và vốn chủ sở hữu thực có tại ngày kết thúc kỳ kế toán nhân với tỷ lệ sở hữu vốn điều lệ thực góp của nhóm Công ty tại đơn vị đó.

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

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

Địa chỉ: Số 19 phố Trúc Khê, Phường Láng, Thành phố Hà Nội, Việt Nam

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ

6 tháng đầu của năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025

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

5. Các khoản phải thu

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

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

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

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

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

6. Hàng tồn kho

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

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

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

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

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

7. Chi phí trả trước

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

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

Công cụ, dụng cụ

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

Chi phí môi giới bán bất động sản

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

Chi phí dự án

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

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

Địa chỉ: Số 19 phố Trúc Khê, Phường Láng, Thành phố Hà Nội, Việt Nam

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ

6 tháng đầu của năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025

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

8. Tài sản cố định hữu hình

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

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:

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

9. Bất động sản đầu tư

Bất động sản đầu tư là một phần của nhà thuộc sở hữu của nhóm Công ty được sử dụng nhằm mục đích thu lợi từ việc cho thuê. Bất động sản đầu tư cho thuê được thể hiện theo nguyên giá trừ hao mòn lũy kế. Nguyên giá của bất động sản đầu tư là toàn bộ các chi phí mà nhóm Công ty phải bỏ ra hoặc giá trị hợp lý của các khoản đưa ra để trao đổi nhằm có được bất động sản đầu tư tính đến thời điểm mua hoặc xây dựng hoàn thành.

Các chi phí liên quan đến bất động sản đầu tư phát sinh sau ghi nhận ban đầu được ghi nhận vào chi phí, trừ khi chi phí này có khả năng chắc chắn làm cho bất động sản đầu tư tạo ra lợi ích kinh tế trong tương lai nhiều hơn mức hoạt động được đánh giá ban đầu thì được ghi tăng nguyên giá.

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

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

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

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

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

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

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

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

Địa chỉ: Số 19 phố Trúc Khê, Phường Láng, Thành phố Hà Nội, Việt Nam

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ

6 tháng đầu của năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025

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

- Phải trả khác phản ánh các khoản phải trả không có tính thương mại, không liên quan đến giao dịch mua, bán, cung cấp hàng hóa dịch vụ.

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

11. Vốn chủ sở hữu

Vốn góp của chủ sở hữu

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

Thặng dư vốn cổ phần

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

12. Phân phối lợi nhuận

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

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

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

13. Ghi nhận doanh thu và thu nhập

Doanh thu cung cấp dịch vụ

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

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

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

Doanh thu bán bất động sản

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

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

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

Địa chỉ: Số 19 phố Trúc Khê, Phường Láng, Thành phố Hà Nội, Việt Nam

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ

6 tháng đầu của năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025

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

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

Doanh thu cho thuê bất động sản

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

Tiền lãi

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

Cổ tức và lợi nhuận được chia

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

14. Chi phí đi vay

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

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

15. Các khoản chi phí

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

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

16. Thuế thu nhập doanh nghiệp

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

Thuế thu nhập hiện hành

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

Thuế thu nhập hoãn lại

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

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

Địa chỉ: Số 19 phố Trúc Khê, Phường Láng, Thành phố Hà Nội, Việt Nam

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ

6 tháng đầu của năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025

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

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 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.

17. Bên liên quan

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

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

18. Báo cáo theo bộ phận

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

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

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

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

1. Tiền

	Số cuối kỳ	Số đầu năm
Tiền mặt	341.008.527	990.881.163
Tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn	11.308.101.682	11.188.291.527
Cộng	11.649.110.209	12.179.172.690

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

Địa chỉ: Số 19 phố Trúc Khê, Phường Láng, Thành phố Hà Nội, Việt Nam

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ

6 tháng đầu của năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025

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

2. Các khoản đầu tư tài chính

2a. Đầu tư vào công ty liên kết

	Số cuối kỳ			Số đầu năm		
	Giá gốc	Lợi nhuận phát sinh sau ngày đầu tư	Cộng	Giá gốc	Lợi nhuận phát sinh sau ngày đầu tư	Cộng
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Đô thị Bắc Hà	5.200.000.000	41.751.588	5.241.751.588	5.200.000.000	115.685.628	5.315.685.628
Công ty Cổ phần Tư vấn Đầu tư SDU	3.000.000.000	1.330.316.358	4.330.316.358	3.000.000.000	1.330.316.358	4.330.316.358
Cộng	8.200.000.000	1.372.067.946	9.572.067.946	8.200.000.000	1.446.001.986	9.646.001.986

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

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

Giá trị phần sở hữu của nhóm Công ty tại các công ty liên kết như sau:

	Phần lãi/ (lỗ)		
	Số đầu năm	trong kỳ	Số cuối kỳ
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Đô thị Bắc Hà	5.315.685.628	(73.934.040)	5.241.751.588
Công ty Cổ phần Tư vấn Đầu tư SDU	4.330.316.358		4.330.316.358
Cộng	9.646.001.986	(73.934.040)	9.572.067.946

Giao dịch với công ty liên kết

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

2b. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác

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

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

Tên Công ty	Số cuối kỳ		Số đầu năm	
	Số lượng cổ phần	Tỷ lệ sở hữu	Số lượng cổ phần	Tỷ lệ sở hữu
Công ty Cổ phần Sông Đà - Hà Nội	511.110	5,56%	444.444	5,56%
Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Vân Phong	1.918.300	19,18%	1.918.300	19,18%

Giá trị hợp lý

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

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

Địa chỉ: Số 19 phố Trúc Khê, Phường Láng, Thành phố Hà Nội, Việt Nam

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ

6 tháng đầu của năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất (tiếp theo)*Dự phòng cho các khoản đầu tư góp vốn vào đơn vị khác*

Tình hình biến động dự phòng cho các khoản đầu tư góp vốn vào đơn vị khác như sau:

	Kỳ này	Kỳ trước
Số đầu năm	(11.021.831.238)	28.338.639.906
Hoàn nhập dự phòng	-	(17.316.808.668)
Số cuối kỳ	(11.021.831.238)	(11.021.831.238)

3. Phải thu ngắn hạn của khách hàng

	Số cuối kỳ	Số đầu năm
Khách hàng mua nhà tại tòa nhà Sông Đà - Hà Đông	24.277.000	24.277.000
Khách hàng mua nhà tại Dự án X1 - 26 Liễu Giai	15.381.261.488	24.797.210.521
Khách hàng mua nhà tại Dự án 143 Trần Phú	479.168.000	486.667.299
Khách hàng mua nhà tại Dự án Nam An Khánh	5.365.499	5.365.499
Khách hàng sử dụng dịch vụ	1.659.117.869	1.460.532.876
Cộng	17.549.189.856	26.774.053.195

4. Trả trước cho người bán ngắn hạn

	Số cuối kỳ	Số đầu năm
<i>Trả trước cho các bên liên quan</i>	<i>59.642.358.879</i>	<i>74.642.358.879</i>
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Đô thị Bắc Hà	1.437.736.946	1.437.736.946
Công ty Cổ phần Tư vấn Đầu tư SDU	44.985.816.622	44.985.816.622
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng An Phú Thịnh	13.218.805.311	28.218.805.311
<i>Trả trước cho các người bán khác</i>	<i>24.007.309.934</i>	<i>22.820.963.249</i>
Công ty TNHH Phú Xuân	9.182.848.573	9.182.848.573
Các nhà cung cấp khác	14.824.461.361	13.638.114.676
Cộng	83.649.668.813	97.463.322.128

5. Phải thu khác**5a. Phải thu ngắn hạn khác**

	Số cuối kỳ		Số đầu năm	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
<i>Phải thu các bên liên quan</i>	<i>19.265.038.456</i>	-	<i>17.307.327.911</i>	-
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Đô thị Bắc Hà	92.508.000	-	92.508.000	-
Công ty Cổ phần Tư vấn Đầu tư SDU	4.584.583.000	-	4.584.583.000	-
Tạm ứng	14.587.947.456	-	12.630.236.911	-
Ông Trịnh Xuân Thụy	12.813.265.293	-	10.875.265.293	-
Ông Nguyễn Đức Thụy	1.769.971.618	-	1.749.971.618	-
Ông Hoàng Văn Kế	4.710.545	-	5.000.000	-
<i>Phải thu các tổ chức và cá nhân khác</i>	<i>293.899.698.154</i>	<i>(6.543.971.349)</i>	<i>292.295.719.425</i>	<i>(6.543.971.349)</i>
Công ty Cổ phần Thương mại - Dịch vụ - Xây dựng - Kinh doanh nhà Vạn Thái (*)	275.716.724.413	-	275.716.724.413	-
Công ty Cổ phần Điện Đông Dương	3.500.000.000	(3.500.000.000)	3.500.000.000	(3.500.000.000)
Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển nhà Gia Bảo	3.043.971.349	(3.043.971.349)	3.043.971.349	(3.043.971.349)
Thuế thu nhập doanh nghiệp tạm nộp cho số tiền nhận trước từ khách hàng	2.183.019.771	-	2.275.862.003	-
Tạm ứng của nhân viên	8.732.977.309	-	6.797.347.556	-
Ký cược, ký quỹ	50.000.000	-	-	-

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

Địa chỉ: Số 19 phố Trúc Khê, Phường Láng, Thành phố Hà Nội, Việt Nam

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ

6 tháng đầu của năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025

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

	Số cuối kỳ		Số đầu năm	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
Thuế GTGT đầu vào chưa kê khai	187.884.568	-	311.691.923	-
Các khoản phải thu ngắn hạn khác	485.120.744	-	650.122.181	-
Cộng	313.164.736.610	(6.543.971.349)	309.603.047.336	(6.543.971.349)

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

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

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

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

5b. Phải thu dài hạn khác

Là khoản ký quỹ ký cược dài hạn.

6. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi

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

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

	Kỳ này	Kỳ trước
Số đầu năm	8.172.906.871	8.220.589.252
Trích lập dự phòng bổ sung	-	34.618.361
Hoàn nhập dự phòng	-	(106.127.452)
Số cuối kỳ	8.172.906.871	8.149.080.161

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

Địa chỉ: Số 19 phố Trúc Khê, Phường Láng, Thành phố Hà Nội, Việt Nam

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ

6 tháng đầu của năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất (tiếp theo)**7. Hàng tồn kho**

	Số cuối kỳ		Số đầu năm	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
Công cụ, dụng cụ	51.911.816	-	58.019.090	-
Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang	360.636.406.911	-	358.285.526.510	-
<i>Trong đó: Dự án Green Diamond</i>	<i>226.519.085.478</i>	<i>-</i>	<i>225.784.988.337</i>	<i>-</i>
<i>Dự án Khu đô thị Hòa Bình</i>	<i>79.624.386.157</i>	<i>-</i>	<i>77.787.849.610</i>	<i>-</i>
Thành phẩm bất động sản - Dự án X1 - 26 Liễu Giai ^(*)	118.543.116.177	-	174.199.424.273	-
Hàng hóa bất động sản	4.097.632.343	-	4.097.632.343	-
Cộng	483.329.067.247	-	536.640.602.216	-

(*) Bao gồm: 3 sàn văn phòng tầng 7, 8 và 9 thuộc sở hữu của Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng điện và Phát triển nhà Hà Nội theo hợp đồng liên danh hợp tác đầu tư số 01-08/HĐLĐĐT-DA ngày 28 tháng 04 năm 2008 và Phụ lục hợp đồng số 68/2011/PL HĐĐTĐT ngày 25 tháng 08 năm 2011 (Xem thuyết minh số V.16a) và 78 căn hộ. Chi phí này được tập hợp theo chứng từ thực tế đã phát sinh, có thể thay đổi khi quyết toán dự án được Hội đồng quản trị Công ty phê duyệt.

8. Chi phí trả trước dài hạn

	Số cuối kỳ	Số đầu năm
Chi phí công cụ, dụng cụ	119.982.849	99.299.990
Chi phí môi giới bán bất động sản	9.721.724.754	10.305.492.551
Chi phí dự án	6.662.586.986	7.107.445.664
Các chi phí khác	121.984.149	99.129.189
Cộng	16.626.278.738	17.611.367.394

9. Tài sản cố định hữu hình

	Nhà cửa, vật kiến trúc	Máy móc và thiết bị	Phương tiện vận tải, truyền dẫn	Thiết bị, dụng cụ quản lý	Tài sản cố định khác	Cộng
Nguyên giá						
Số đầu năm	15.873.776.096	118.000.000	7.963.010.182	242.611.872	204.370.909	24.401.769.059
Số cuối kỳ	15.873.776.096	118.000.000	7.963.010.182	242.611.872	204.370.909	24.401.769.059
<i>Trong đó:</i>						
Đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng	15.873.776.096	118.000.000	7.963.010.182	242.611.872	-	24.197.398.150
Chờ thanh lý	-	-	-	-	-	-
Giá trị hao mòn						
Số đầu năm	15.873.776.096	118.000.000	7.963.010.182	242.611.872	14.693.586	24.212.091.736
Khấu hao trong kỳ	-	-	-	-	32.058.030	32.058.030
Số cuối kỳ	15.873.776.096	118.000.000	7.963.010.182	242.611.872	46.751.616	24.244.149.766
Giá trị còn lại						
Số đầu năm	-	-	-	-	189.677.323	189.677.323
Số cuối kỳ	-	-	-	-	157.619.293	157.619.293

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

Địa chỉ: Số 19 phố Trúc Khê, Phường Láng, Thành phố Hà Nội, Việt Nam

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ

6 tháng đầu của năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất (tiếp theo)**10. Bất động sản đầu tư****Bất động sản đầu tư cho thuê**

	Nguyên giá	Giá trị hao mòn	Giá trị còn lại
Số đầu năm	217.134.585.553	(51.674.320.903)	165.460.264.650
Tăng trong kỳ ^(*)	36.818.256.648	-	36.818.256.648
Giảm trong kỳ do bán BĐS đầu tư	(25.989.568.372)	3.039.742.445	(22.949.825.927)
Khấu hao trong kỳ	-	(4.177.457.856)	(4.177.457.856)
Số cuối kỳ	227.963.273.829	(52.812.036.314)	175.151.237.515

- (*) Tăng trong kỳ do điều chỉnh lại Nguyên giá bất động sản đầu tư theo Nghị quyết số 02B/NQ-HĐQT ngày 20 tháng 01 năm 2025 của Hội đồng quản trị Công ty về việc phê duyệt phương án kinh doanh dự án Cải tạo, xây dựng lại khu tập thể X1 – 26 Liễu Giai. Theo đó, tổng mức đầu tư của dự án là 635.760.051.000 đồng, diện tích kinh doanh thương mại từ tầng 1 đến tầng 3 là 3.196 m², diện tích kinh doanh văn phòng từ tầng 4 đến tầng 9 là 4.622,9 m².

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

Danh mục bất động sản đầu tư tại ngày kết thúc kỳ kế toán như sau:

	Nguyên giá	Hao mòn lũy kế	Giá trị còn lại
03 tầng thương mại thuộc Tòa nhà Sông Đà - Hà Đông	50.250.520.380	(25.344.028.901)	24.906.491.479
2 tầng hầm, 3 tầng thương mại thuộc Tòa nhà 143 Trần Phú	35.371.816.808	(10.223.087.078)	25.148.729.730
5 tầng (từ tầng 1 đến tầng 5) thuộc Tòa nhà X1 - 26 Liễu Giai	69.116.223.199	(8.413.659.205)	60.702.563.994
03 tầng hầm thuộc Tòa nhà X1 - 26 Liễu Giai	73.224.713.442	(8.831.261.130)	64.393.452.312
Cộng	227.963.273.829	(52.812.036.314)	175.151.237.515

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

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

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

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

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

	Số cuối kỳ	Số đầu năm	
Chi phí lãi vay ⁽ⁱ⁾	14.114.471.691	30.810.549.429	
Lỗ tính thuế ⁽ⁱⁱ⁾	1.055.390.856	1.055.390.856	
Cộng	15.169.862.547	31.865.940.285	
Chi tiết như sau:			
	Lỗ tính thuế	Lãi vay	Cộng
Năm 2020	561.697.123	-	561.697.123
Năm 2021	493.693.733	531.580.633	1.025.274.366
Năm 2022	-	5.664.584.986	5.664.584.986
Năm 2023	-	3.282.933.321	3.282.933.321
Năm 2024	-	4.635.372.751	4.635.372.751
Cộng	1.055.390.856	14.114.471.691	15.169.862.547

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

Địa chỉ: Số 19 phố Trúc Khê, Phường Láng, Thành phố Hà Nội, Việt Nam

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ

6 tháng đầu của năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025

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

- (i) Theo quy định tại Nghị định số 132/2020/NĐ-CP ngày 05 tháng 11 năm 2020 của Chính phủ, từ kỳ tính thuế năm 2019 trở đi, phần chi phí lãi vay không được trừ được chuyển sang kỳ tính thuế tiếp theo khi xác định tổng chi phí lãi vay được trừ trong trường hợp tổng chi phí lãi vay phát sinh được trừ của kỳ tính thuế tiếp theo thấp hơn mức quy định. Thời gian chuyển chi phí lãi vay tính liên tục không quá 05 năm kể từ năm tiếp sau năm phát sinh chi phí lãi vay không được trừ. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại không được ghi nhận do ít có khả năng có thu nhập chịu thuế trong tương lai để sử dụng những khoản chi phí lãi vay được chuyển này.
- (ii) Theo Luật Thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành, khoản lỗ của bất kỳ năm tính thuế nào được chuyển sang bù trừ vào thu nhập trong thời gian tối đa không quá 5 năm kể từ năm tiếp sau năm phát sinh lỗ và chênh lệch tạm thời có thể được khấu trừ không bị giới hạn về thời gian. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại không được ghi nhận cho những khoản này vì ít có khả năng có thu nhập chịu thuế trong tương lai để sử dụng những lợi ích đó.

12. Phải trả người bán ngắn hạn

	Số cuối kỳ	Số đầu năm
Công ty Cổ phần Kinh doanh Vật tư C&T	8.047.767.710	8.047.767.710
Công ty Cổ phần Thiết bị và Công nghệ Thiên Ý	1.117.887.490	1.819.517.490
Các nhà cung cấp khác	8.279.939.416	7.462.308.428
Cộng	17.445.594.616	17.329.593.628

13. Người mua trả tiền trước ngắn hạn

	Số cuối kỳ	Số đầu năm
Khách hàng Dự án X1-26 Liễu Giai(*)	204.747.397.588	239.505.339.759
Khách hàng Dự án Nam An Khánh	33.955.155.791	33.955.155.791
Khách hàng Dự án 143 Trần Phú	432.137.113	611.552.150
Các khách hàng khác	407.735.633	127.508.584
Cộng	239.542.426.125	274.199.556.284
Trả trước của các bên liên quan	9.754.257.189	9.754.257.189
Trả trước của các khách hàng khác	229.788.168.936	264.445.299.095

(*) Trong đó: Khách hàng đã trả tiền đến 95% giá trị hợp đồng và đủ điều kiện nhận bàn giao căn hộ là 131.942.551.380 đồng, tương ứng với 29 căn hộ.

14. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước

	Số đầu năm		Số phát sinh trong kỳ		Số cuối kỳ	
	Phải nộp	Phải thu	Số phải nộp	Số đã thực nộp	Phải nộp	Phải thu
Thuế GTGT hàng bán nội địa	6.000.618.652	-	11.457.927.631	(2.937.835.298)	14.520.710.985	-
Thuế thu nhập doanh nghiệp	4.896.713.669	60.667.394	9.429.962.406	(4.098.699.824)	10.215.294.682	47.985.825
Thuế TNDN tạm nộp cho số tiền nhận trước từ hoạt động chuyển nhượng BĐS	2.275.862.003	-	(92.842.232)	-	2.183.019.771	-
Thuế thu nhập cá nhân	677.826.492	-	483.634.882	(468.650.742)	692.810.632	-
Thuế nhà đất	-	-	157.956.934	(157.956.934)	-	-
Thuế môn bài	-	-	10.000.000	(10.000.000)	-	-
Phí, lệ phí, các khoản khác	1.673.208.075	-	5.060.167.739	(656.752.880)	6.076.622.934	-
Cộng	15.524.228.891	60.667.394	26.506.807.360	(8.329.895.678)	33.688.459.004	47.985.825

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

Địa chỉ: Số 19 phố Trúc Khê, Phường Láng, Thành phố Hà Nội, Việt Nam

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ

6 tháng đầu của năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025

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

Thuế giá trị gia tăng

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

Thuế thu nhập doanh nghiệp

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

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

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

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

Thuế nhà đất

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

Các loại thuế khác

Nhóm Công ty kê khai và nộp theo quy định.

Thông tin khác

Trong 6 tháng đầu năm 2025, Công ty mẹ vẫn chưa hoàn thành các nghĩa vụ thuế đã kê khai với cơ quan thuế đối với các khoản thuế GTGT, TNDN, thuế TNCN và các khoản phạt chậm nộp thuế. Công ty mẹ đã nhận được Quyết định số 25293/QĐ-CCCTKV01-TTKT1-XPVPHC ngày 23/6/2025 của Chi cục trưởng Chi cục thuế khu vực I xử phạt vi phạm hành chính về thuế. Tổng số tiền truy thu, tiền phạt và tiền chậm nộp tính đến hết ngày 15 tháng 3 năm 2025 là 12.044.942.348 VND.

15. Chi phí phải trả ngắn hạn

	Số cuối kỳ	Số đầu năm
Phải trả các bên liên quan	772.900.000	964.900.000
Thù lao HĐQT, Ban Kiểm soát	772.900.000	964.900.000
Phải trả các tổ chức và cá nhân khác	22.356.609.249	22.771.961.692
Chi phí lãi vay phải trả	3.125.729.581	3.125.729.581
Trích trước giá vốn bất động sản đã bán	18.706.644.877	19.408.793.323
Các chi phí phải trả ngắn hạn khác	524.234.791	237.438.788
Cộng	23.129.509.249	23.736.861.692

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

Địa chỉ: Số 19 phố Trúc Khê, Phường Láng, Thành phố Hà Nội, Việt Nam

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ

6 tháng đầu của năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất (tiếp theo)**16. Phải trả khác****16a. Phải trả ngắn hạn khác**

	Số cuối kỳ	Số đầu năm
Kinh phí công đoàn	306.409.922	283.447.203
Bảo hiểm xã hội, bảo hiểm y tế, bảo hiểm thất nghiệp	133.426.719	42.987.190
Kinh phí bảo trì tòa nhà Sông Đà - Hà Đông	5.065.247.365	5.065.247.365
Kinh phí bảo trì tòa nhà 143 Trần Phú	-	159.084.557
Kinh phí bảo trì tòa nhà X1 - 26 Liễu Giai	6.928.925.995	4.719.696.547
Cổ tức năm 2009 và năm 2010 phải trả	23.500.000.000	23.500.000.000
Công ty Cổ phần Thương mại - Dịch vụ - Xây dựng - Kinh doanh nhà Vạn Thái (<i>Xem thuyết minh số V.5a</i>)	190.425.400.000	190.425.400.000
Ngân hàng TMCP Đại Chúng Việt Nam - Tiền gốc và lãi vay đến 29/6/2014	6.543.068.289	6.543.068.289
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng điện và Phát triển nhà Hà Nội (*)	6.833.000.000	6.833.000.000
Nhận tiền góp vốn đầu tư dự án Nam An Khánh	1.357.016.911	1.357.016.911
Nhận tiền góp vốn đầu tư dự án tòa nhà 25 Tân Mai	689.543.564	689.543.564
Nhận ký quỹ, ký cược ngắn hạn	593.695.530	685.323.679
Các khoản phải trả ngắn hạn khác	3.368.744.536	2.873.053.933
Cộng	245.744.478.831	243.176.869.238

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

16b. Phải trả dài hạn khác

	Số cuối kỳ	Số đầu năm
Nhận đặt cọc thuê văn phòng tòa nhà Sông Đà - Hà Đông	3.618.644.710	3.618.644.710
Nhận đặt cọc thuê văn phòng tòa nhà X1 - 26 Liễu Giai	3.024.955.960	3.024.955.960
Các khoản nhận đặt cọc khác	796.877.385	1.218.848.021
Cộng	7.440.478.055	7.862.448.691

17. Vay**17a. Vay ngắn hạn**

	Số cuối kỳ	Số đầu năm
Vay ngắn hạn phải trả các bên liên quan	141.444.334.859	219.424.924.274
Ông Hoàng Văn Anh ⁽ⁱ⁾	57.920.929.338	22.263.574.606
Bà Hoàng Thị Phương Thúy ⁽ⁱ⁾	46.020.033.730	44.489.256.592
Ông Nguyễn Ngọc Phương ⁽ⁱ⁾	-	20.417.287.868
Ông Nguyễn Đình Ước ⁽ⁱ⁾	2.808.943.331	2.713.382.999
Bà Hoàng Lê Thanh Thanh ⁽ⁱ⁾	16.621.665.028	16.056.195.517
Ông Hoàng Viêt Tường ⁽ⁱ⁾	-	1.661.981.089
Bà Bùi Thị Quỳnh Nga ⁽ⁱ⁾	1.674.948.985	1.617.967.173
Ông Hoàng Viêt Phương ⁽ⁱ⁾	3.474.245.563	11.517.569.377
Ông Nguyễn Thế Lợi ⁽ⁱ⁾	3.142.479.065	3.035.571.838
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng An Phú Thịnh ⁽ⁱⁱ⁾	9.781.089.819	95.652.137.215

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

Địa chỉ: Số 19 phố Trúc Khê, Phường Láng, Thành phố Hà Nội, Việt Nam

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ

6 tháng đầu của năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025

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

	Số cuối kỳ	Số đầu năm
<i>Vay ngắn hạn các cá nhân</i> ⁽ⁱ⁾	864.615.297	4.645.731.590
<i>Vay dài hạn đến hạn trả (xem thuyết minh số V.17b)</i>	6.606.126.561	19.818.379.069
Cộng	148.915.076.717	243.889.034.933
(i) Vay không có tài sản đảm bảo các cá nhân để phục vụ hoạt động sản xuất kinh doanh với lãi suất 7%/năm, lãi suất nợ quá hạn bằng 150% lãi suất trong hạn, thời hạn vay 12 tháng, lãi vay được trả hàng tháng hoặc lãi được nhập gốc nếu cá nhân không có nhu cầu nhận lãi định kỳ.		
(ii) Vay không có tài sản đảm bảo Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng An Phú Thịnh theo các hợp đồng sau:		
- Hợp đồng số 06/HĐVCN-SDU ngày 20/06/2017 để đầu tư Dự án Khu công viên Văn hóa – Du lịch – Thể thao tại phía Nam đường Tạ Quang Bửu, phường 4, quận 8, TP. Hồ Chí Minh với lãi suất 7%/năm, thời hạn vay 12 tháng, lãi vay được trả hàng tháng hoặc lãi nhập gốc nếu Bên cho vay không có nhu cầu nhận lãi định kỳ, khoản vay được tự động gia hạn;		
- Các hợp đồng vay ngắn hạn khác để phục vụ hoạt động sản xuất kinh doanh với lãi suất 7%/năm, thời hạn vay 12 tháng.		

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

	Vay ngắn hạn bên liên quan	Vay ngắn hạn các cá nhân	Vay dài hạn đến hạn trả	Cộng
Số đầu năm	219.424.924.274	4.645.731.590	19.818.379.069	243.889.034.933
Số tiền vay phát sinh trong kỳ	39.520.000.000	-	-	39.520.000.000
Lãi vay nhập gốc	6.182.676.866	112.265.015	-	6.294.941.881
Bù trừ công nợ	(87.531.535.893)	-	-	(87.531.535.893)
Số tiền vay đã trả trong kỳ	(36.151.730.388)	(3.893.381.308)	(13.212.252.508)	(53.257.634.204)
Số cuối kỳ	141.444.334.859	864.615.297	6.606.126.561	148.915.076.717

17b. Vay dài hạn

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

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

	Số tiền
Số đầu năm	1.769.685.148
Lãi vay nhập gốc	62.470.594
Số tiền vay đã trả trong kỳ	(1.832.155.742)
Số cuối kỳ	-

18. Quỹ khen thưởng, phúc lợi

	Số đầu năm	Chi quỹ trong kỳ	Số cuối kỳ
Quỹ khen thưởng	1.063.815.436	-	1.063.815.436
Quỹ phúc lợi	1.592.334.248	(17.800.000)	1.574.534.248
Cộng	2.656.149.684	(17.800.000)	2.638.349.684

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

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024

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

19. Vốn chủ sở hữu

19a. Bảng đối chiếu biến động của vốn chủ sở hữu

	Số dư đầu năm trước	Lợi nhuận trong kỳ trước	Số dư cuối kỳ trước
Vốn góp của chủ sở hữu	200.000.000.000	-	200.000.000.000
Thặng dư vốn cổ phần	99.848.889.000	-	99.848.889.000
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
Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	24.993.617.298	293.746.505	25.287.363.803
Cộng	352.599.897.872	293.746.505	352.893.644.377

	Số dư đầu năm nay	Lợi nhuận trong kỳ này	Số dư cuối kỳ này
Vốn góp của chủ sở hữu	200.000.000.000	-	200.000.000.000
Thặng dư vốn cổ phần	99.848.889.000	-	99.848.889.000
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
Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	26.253.184.943	48.221.379.531	74.474.564.474
Cộng	353.859.465.517	48.221.379.531	402.080.845.048

19a. Chi tiết vốn góp của chủ sở hữu

	Số cuối kỳ	Số đầu năm
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

19b. Cổ phiếu

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

Mệnh giá cổ phiếu đang lưu hành: 10.000 VND.

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

Địa chỉ: Số 19 phố Trúc Khê, Phường Láng, Thành phố Hà Nội, Việt Nam

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ

6 tháng đầu của năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025

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

VI. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRONG BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ

1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ

1a. Tổng doanh thu

	Lũy kế từ đầu năm đến cuối kỳ này	
	Năm nay	Năm trước
Doanh thu bán bất động sản ^(*)	110.461.472.405	14.997.642.857
Doanh thu cung cấp dịch vụ	10.505.976.176	7.981.160.672
Doanh thu cho thuê bất động sản đầu tư	14.211.886.470	14.152.354.087
Cộng	135.179.335.051	37.131.157.616

(*) Trong đó: Doanh thu bán căn hộ thuộc dự án X1 – 26 Liễu Giai lũy kế đến thời điểm ngày 30 tháng 6 năm 2025 là 237.762.727.703 đồng, tương ứng với 57 căn hộ.

1b. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ cho các bên liên quan

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

2. Giá vốn hàng bán

	Lũy kế từ đầu năm đến cuối kỳ này	
	Năm nay	Năm trước
Giá vốn của bất động sản đã bán	44.084.779.608	7.105.994.000
Giá vốn của dịch vụ đã cung cấp	9.030.407.880	6.382.186.809
Giá vốn cho thuê bất động sản đầu tư	4.292.290.147	3.952.423.545
Cộng	57.407.477.635	17.440.604.354

3. Chi phí bán hàng

	Lũy kế từ đầu năm đến cuối kỳ này	
	Năm nay	Năm trước
Chi phí môi giới	561.647.270	-
Chi phí hỗ trợ lãi suất căn hộ đã bán	444.858.678	-
Cộng	1.006.505.948	-

4. Chi phí quản lý doanh nghiệp

	Lũy kế từ đầu năm đến cuối kỳ này	
	Năm nay	Năm trước
Chi phí cho nhân viên	4.626.945.817	3.843.372.675
Chi phí vật liệu quản lý	46.395.263	61.235.095
Chi phí đồ dùng văn phòng	45.521.689	33.601.355
Chi phí khấu hao tài sản cố định	32.058.030	-
Thuế, phí và lệ phí	177.962.392	188.320.934
Hoàn nhập dự phòng phải thu khó đòi	-	(71.509.091)
Chi phí dịch vụ mua ngoài	2.427.020.032	1.662.753.407
Các chi phí khác	560.307.236	430.269.022
Cộng	7.916.210.459	6.148.043.397

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

Địa chỉ: Số 19 phố Trúc Khê, Phường Láng, Thành phố Hà Nội, Việt Nam

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ

6 tháng đầu của năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025

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

5. Chi phí khác

	Lũy kế từ đầu năm đến cuối kỳ này	
	Năm nay	Năm trước
Phạt do vi phạm hợp đồng	6.165.118	1.503.786
Phạt vi phạm hành chính	-	65.000.000
Thuế bị phạt, bị truy thu, tiền chậm nộp	5.056.678.780	3.161.125.316
Chi phí khác	724.354.689	89.990.040
Cộng	5.787.198.587	3.317.619.142

6. Lãi trên cổ phiếu

6a. Lãi cơ bản/suy giảm trên cổ phiếu

	Lũy kế từ đầu năm đến cuối kỳ này	
	Năm nay	Năm trước
Lợi nhuận kế toán sau thuế thu nhập doanh nghiệp	48.221.379.531	293.746.505
Các khoản điều chỉnh tăng, giảm lợi nhuận kế toán để xác định lợi nhuận phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông	-	-
Lợi nhuận tính lãi cơ bản/suy giảm trên cổ phiếu	48.221.379.531	293.746.505
Số lượng bình quân gia quyền của cổ phiếu phổ thông đang lưu hành trong kỳ	20.000.000	20.000.000
Lãi cơ bản/suy giảm trên cổ phiếu	2.411	15

6b. Thông tin khác

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

7. Chi phí sản xuất kinh doanh theo yếu tố

	Lũy kế từ đầu năm đến cuối kỳ này	
	Năm nay	Năm trước
Chi phí nguyên liệu, vật liệu	46.395.263	61.235.095
Chi phí nhân công	7.165.197.004	5.254.309.167
Chi phí khấu hao tài sản cố định	4.209.515.886	3.778.394.832
Chi phí dịch vụ mua ngoài	6.323.697.453	4.755.753.177
Chi phí khác	9.218.922.372	9.716.861.323
Cộng	26.963.727.978	23.566.553.594

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

Các giao dịch không bằng tiền

Trong kỳ, nhóm Công ty có lãi vay phải trả nhập gốc số tiền 6.357.412.475 VND (kỳ trước là 7.432.023.172 VND), trả gốc và lãi vay bằng bù trừ công nợ, số tiền 87.531.535.893 VND

VIII. NHỮNG THÔNG TIN KHÁC

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

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

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

Địa chỉ: Số 19 phố Trúc Khê, Phường Láng, Thành phố Hà Nội, Việt Nam

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ

6 tháng đầu của năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất (tiếp theo)**1a. Giao dịch và số dư với các thành viên quản lý chủ chốt và các cá nhân có liên quan với các thành viên quản lý chủ chốt**

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

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

	Lũy kế từ đầu năm đến cuối kỳ này	
	Năm nay	Năm trước
Ông Hoàng Văn Anh - Chủ tịch HĐQT		
Cho Công ty vay	39.520.000.000	3.996.000.000
Lãi vay nhập gốc	1.137.354.732	86.368.472
Ông Nguyễn Thế Lợi - Thành viên HĐQT		
Lãi vay nhập gốc	106.907.227	101.603.630
Ông Hoàng Việt Phương - Thành viên HĐQT		
Lãi vay nhập gốc	404.007.455	385.504.582
Ông Trịnh Xuân Thụy - Tổng Giám đốc		
Tạm ứng	1.938.000.000	550.500.000
Ông Nguyễn Đức Thụy - Phó Tổng Giám đốc		
Tạm ứng	20.000.000	-
Bà Phạm Thị Hải - cá nhân có liên quan với Chủ tịch HĐQT		
Lãi vay nhập gốc	-	51.794.292
Bà Hoàng Thị Phương Thúy - cá nhân có liên quan với Chủ tịch HĐQT		
Lãi vay nhập gốc	1.530.777.138	1.557.455.008
Ông Nguyễn Ngọc Phương - cá nhân có liên quan với Chủ tịch HĐQT		
Lãi vay nhập gốc	566.598.262	904.899.074
Ông Nguyễn Đình Ước - cá nhân có liên quan với Chủ tịch HĐQT		
Lãi vay nhập gốc	95.560.332	90.819.646
Bà Hoàng Lê Thanh Thanh - cá nhân có liên quan với Chủ tịch HĐQT		
Lãi vay nhập gốc	565.469.511	537.416.944
Ông Hoàng Việt Tường - cá nhân có liên quan với Chủ tịch HĐQT		
Lãi vay nhập gốc	58.531.900	55.261.409
Bà Bùi Thị Quỳnh Nga - cá nhân có liên quan với Chủ tịch HĐQT		
Lãi vay nhập gốc	56.981.812	54.154.982
Ông Hoàng Văn Kế - cá nhân có liên quan với Chủ tịch HĐQT		
Lãi vay nhập gốc	62.470.594	-
Ông Hoàng Việt Dũng - cá nhân có liên quan với Chủ tịch HĐQT		
Tạm ứng	-	442.000.000
Hoàn ứng	-	52.000.000

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

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

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

Địa chỉ: Số 19 phố Trúc Khê, Phường Láng, Thành phố Hà Nội, Việt Nam

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ

6 tháng đầu của năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025

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

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

Thu nhập của các thành viên quản lý chủ chốt

	Chức danh	Tiền lương	Thưởng	Thù lao	Cộng thu nhập
Kỳ này					
Ông Hoàng Văn Anh	Chủ tịch HĐQT	559.954.891	-	-	559.954.891
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 Viết 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	244.514.744	-	-	244.514.744
Ông Nguyễn Đức Thụy	Phó Tổng Giám đốc	202.636.068	-	-	202.636.068
Ông Ngô Việt Phương	Phó Tổng Giám đốc từ ngày 07/5/2025	54.545.455	-	-	54.545.455
Bà Nguyễn Ngọc Huyền	Kế toán trưởng	206.232.339	-	-	206.232.339
Cộng		1.297.883.497	-	96.000.000	1.393.883.497
Kỳ trước					
Ông Hoàng Văn Anh	Chủ tịch HĐQT	564.931.121	10.000.000	-	574.931.121
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 Viết 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	232.634.211	10.000.000	-	242.634.211
Ông Nguyễn Đức Thụy	Phó Tổng Giám đốc	189.653.249	10.000.000	-	199.653.249
Bà Nguyễn Ngọc Huyền	Kế toán trưởng	191.547.257	10.000.000	-	201.547.257
Cộng		1.208.765.838	40.000.000	96.000.000	1.344.765.838

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

Các bên liên quan khác với Nhóm công ty gồm:

Bên liên quan khác	Mối quan hệ
Tổng công ty Sông Đà - CTCP	Cổ đông lớn
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng An Phú Thịnh	Cổ đông lớn
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

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