

CÔNG TY CỔ PHẦN SIMCO SÔNG ĐÀ

BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Q 3/ 2026



Người ký: CÔNG
TY CỔ PHẦN
SIMCO SÔNG ĐÀ
Thời gian ký:
16.10.2026
15:42:22 +07:00

Hà Nội, tháng 10/ 2026



BÁO CÁO TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH

Tại ngày 30 tháng 09 năm 2026

Đơn vị tính: đồng

TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	Số cuối kỳ	Số đầu năm
1	2	3	4	5
A. TÀI SẢN NGẮN HẠN	100		34.942.246.585	33.001.493.057
I. Tiền và các khoản tương đương tiền	110	VI.1	82.299.393	144.519.469
1. Tiền	111		82.299.393	144.519.469
2. Các khoản tương đương tiền	112		-	-
II. Đầu tư tài chính ngắn hạn	120		24.413.379.086	12.196.449.593
1. Chứng khoán kinh doanh	121		-	-
2. Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh (*)	122		-	-
3. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn ngắn hạn	123	VI.2a	29.741.709.282	17.524.779.789
4. Dự phòng đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn ngắn hạn	124	VI.2a	(5.328.330.196)	(5.328.330.196)
5. Đầu tư ngắn hạn khác	125		-	-
6. Dự phòng tổn thất các khoản đầu tư ngắn hạn khác	126		-	-
III. Các khoản phải thu ngắn hạn	130		10.395.412.072	20.604.120.527
1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	VI.3	13.019.527.681	23.894.285.878
2. Trả trước cho người bán	132	VI.4	1.990.550.616	2.181.150.616
3. Phải thu nội bộ ngắn hạn	133		-	-
4. Phải thu theo tiến độ kế hoạch HĐ xây dựng	134		-	-
5. Phải thu ngắn hạn khác	135	VI.5a	94.954.131.224	100.701.340.849
6. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi (*)	136	VI.6	(99.568.797.449)	(106.172.656.816)
7. Tài sản thiếu chờ xử lý	137		-	-
IV. Hàng tồn kho	140	VI.7	47.896.364	47.896.364
1. Hàng tồn kho	141		47.896.364	47.896.364
2. Dự phòng giảm giá hàng tồn kho (*)	142		-	-
VI. Tài sản ngắn hạn khác	160		3.259.670	8.507.104
1. Chi phí chờ phân bổ ngắn hạn	161	VI.14a	1.330.667	6.578.101
2. Thuế GTGT được khấu trừ	162		-	-
3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	163		1.929.003	1.929.003
4. Giao dịch mua bán lại trái phiếu Chính phủ	164		-	-
5. Tài sản ngắn hạn khác	165		-	-
B - TÀI SẢN DÀI HẠN	200		121.320.520.898	122.730.268.059
I. Các khoản phải thu dài hạn	210		1.000.000.000	1.000.000.000
1. Phải thu dài hạn của khách hàng	211		-	-

TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	Số cuối kỳ	Số đầu năm
1	2	3	4	5
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 dài hạn khác	215	VI.5b	1.000.000.000	1.000.000.000
6. Dự phòng phải thu dài hạn khó đòi (*)	216		-	-
II. Tài sản cố định	220		17.801.491.977	18.723.576.790
1. Tài sản cố định hữu hình	221	VI.8	17.801.491.977	18.723.576.790
- Nguyên giá	222		30.817.212.392	30.817.212.392
- Giá trị hao mòn lũy kế (*)	223		(13.015.720.415)	(12.093.635.602)
2. Tài sản cố định thuê tài chính	224		-	-
- Nguyên giá	225		-	-
- Giá trị hao mòn lũy kế (*)	226		-	-
3. Tài sản cố định vô hình	227		-	-
- Nguyên giá	228	VI.9	244.160.000	244.160.000
- Giá trị hao mòn lũy kế (*)	229		(244.160.000)	(244.160.000)
IV. Bất động sản đầu tư	240		8.861.124.793	9.203.337.372
- Nguyên giá	241		15.969.920.460	15.969.920.460
- Giá trị hao mòn lũy kế (*)	242		(7.108.795.667)	(6.766.583.088)
V. Tài sản dở dang dài hạn	250	VI.10	75.902.112.441	75.902.112.441
1. Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang dài hạn	251		75.902.112.441	75.902.112.441
2. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	252		-	-
VI. Đầu tư tài chính dài hạn	260	VI.2b	17.732.339.672	17.887.223.103
1. Đầu tư vào công ty con	261		-	-
2. Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết	262		56.722.905.914	72.692.905.914
3. Đầu tư khác vào đơn vị khác	263		59.844.400.000	49.624.400.000
4. Dự phòng tổn thất đầu tư vào đơn vị khác dài hạn	264		(98.834.966.242)	(104.430.082.811)
5. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn dài hạn	265		-	-
6. Dự phòng đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn dài hạn	266		-	-
VII. Tài sản dài hạn khác	270		23.452.015	14.018.353
1. Chi phí chờ phân bổ dài hạn	271	VI.11b	23.452.015	14.018.353
2. Tài sản thuê thu nhập hoãn lại	272		-	-
3. Thiết bị, vật tư, phụ tùng thay thế dài hạn	273		-	-
4. Tài sản dài hạn khác	274		-	-
TỔNG TÀI SẢN (280 = 100 + 200)	280		156.262.767.483	155.731.761.116

NGUỒN VỐN	Mã số	Thuyết minh	Số cuối kỳ	Số đầu năm
1	2	3	4	5
C – NỢ PHẢI TRẢ	300		62.356.697.603	66.989.339.749
I. Nợ ngắn hạn	310		49.219.946.335	50.878.963.650
1. Phải trả người bán ngắn hạn	311	VI.12	9.418.632.110	9.377.872.910
2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312	VI.13	110.382.166	110.382.166
3. Phải trả cổ tức lợi nhuận	313	VI.14	17.034.235.140	17.034.235.140
4. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước ngắn hạn	314	VI.14a	176.872.813	68.335.444
5. Phải trả người lao động	315		290.522.100	182.584.500
6. Chi phí phải trả ngắn hạn	316	VI.16	1.492.694.035	1.481.863.293
7. Phải trả nội bộ ngắn hạn	317		-	-
8. Phải trả theo tiến độ kế hoạch hợp đồng xây dựng ngắn hạn	318		-	-
9. Doanh thu chờ phân bổ ngắn hạn	319	VI.19a	1.010.514.310	3.341.536.278
10. Phải trả ngắn hạn khác	320	VI.18a	4.047.657.651	3.981.307.622
11. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	321	VI.17a	15.637.829.438	15.300.239.725
12. Dự phòng phải trả ngắn hạn	322		-	-
13. Quỹ khen thưởng, phúc lợi	323		606.572	606.572
14. Quỹ bình ổn giá	324		-	-
15. Giao dịch mua bán lại trái phiếu Chính phủ	325		-	-
II. Nợ dài hạn	330		13.136.751.268	16.110.376.099
1. Phải trả người bán dài hạn	331		-	-
2. Người mua trả tiền trước dài hạn	332		-	-
3. Thuế và các khoản khác phải nộp Nhà nước dài hạn	333		-	-
4. Chi phí phải trả dài hạn	334		-	-
5. Phải trả nội bộ về vốn kinh doanh	335		-	-
6. Phải trả nội bộ dài hạn	336		-	-
7. Doanh thu chờ phân bổ dài hạn	337	VI.19b	12.831.082.868	10.135.175.699
8. Phải trả dài hạn khác	338	VI.18b	305.668.400	5.975.200.400
9. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	339	VI.17b	-	-
10. Trái phiếu chuyển đổi	340		-	-
11. Cổ phiếu ưu đãi	341		-	-
12. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả	342		-	-
13. Dự phòng phải trả dài hạn	343		-	-
14. Quỹ phát triển khoa học và công nghệ	344		-	-
D - VỐN CHỦ SỞ HỮU	400	20	93.906.069.880	88.742.421.367
1. Vốn góp của chủ sở hữu	411		262.061.580.000	262.061.580.000
- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết	411a		262.061.580.000	262.061.580.000
- Cổ phiếu ưu đãi	411b		-	-

NGUỒN VỐN	Mã số	Thuyết minh	Số cuối kỳ	Số đầu năm
1	2	3	4	5
2. Thặng dư vốn cổ phần	412		-	-
3. Quyền chọn chuyển đổi trái phiếu	413		-	-
4. Vốn khác của chủ sở hữu	414		-	-
5. Cổ phiếu mua lại của chính mình	415		(1.682.000)	(1.682.000)
6. Chênh lệch đánh giá lại tài sản	416		-	-
7. Chênh lệch tỷ giá hối đoái	417		-	-
8. Quỹ đầu tư phát triển	418		1.231.903.807	1.231.903.807
9. Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu	419		-	-
10. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	420		(169.385.731.927)	(174.549.380.440)
- LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối kỳ trước	420a		(174.549.380.440)	(176.911.895.964)
- LNST chưa phân phối kỳ này	420b		5.163.648.513	2.362.515.524
TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN (440 = 300 + 400)	440		156.262.767.483	155.731.761.116

Người lập biểu

Mai Thùy Linh

Kế toán trưởng

Phạm Thị Hiếu

Ngày 16 tháng 10 năm 2026

Thủ trưởng đơn vị



CHỦ TỊCH HĐQT

Lê Quang Huy

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH

Quý 3-2026

Chỉ tiêu	Mã Số	Quý 3		Lũy kế	
		Năm nay	Năm trước	Năm nay	Năm trước
1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	1	11.532.775.765	5.642.557.488	27.457.620.010	15.301.634.787
2. Các khoản giảm trừ	2	0	-	0	-
3. Doanh thu thuần bán hàng và cung cấp dịch vụ (10=01-03)	10	11.532.775.765	5.642.557.488	27.457.620.010	15.301.634.787
4. Giá vốn hàng bán	11	10.491.671.609	5.215.392.460	25.002.576.748	13.933.784.949
5. Lợi nhuận gộp bán hàng và cung cấp dịch vụ (20=10-11)	20	1.041.104.156	427.165.028	2.455.043.262	1.367.849.838
6. Lãi/Lỗ của hoạt động bán, thanh lý bất động sản đầu tư	21	-	-	-	-
7. Doanh thu hoạt động tài chính	22	369.869.903	72.373.597	773.635.792	1.015.981.353
8. Chi phí tài chính	23	288.546.885	218.491.588	975.864.858	37.674.538.385
Trong đó chi phí lãi vay	24	288.546.885	218.491.588	820.981.427	724.538.385
9. Chi phí bán hàng	25				
10. Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	(1.874.850.432)	1.347.989.409	(2.903.922.597)	(31.005.629.149)
11. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh	30	2.997.277.606	(1.066.942.372)	5.156.736.793	(4.285.078.045)
12. Thu nhập khác	31	0	-	8.032.000	219.013.550
13. Chi phí khác	32	867.677	235.000.000	1.120.280	235.530.133
14. Lợi nhuận khác (40=31-32)	40	(867.677)	(235.000.000)	6.911.720	(16.516.583)
15. Tổng lợi nhuận trước thuế (50=30+40)	50	2.996.409.929	(1.301.942.372)	5.163.648.513	(4.301.594.628)
16. Chi phí thuế TNDN hiện hành	51	-	-	0	-
17. Chi phí thuế TNDN hoãn lại	52	0	-	0	-
18. Lợi nhuận sau thuế (60=50-51)	60	2.996.409.929	(1.301.942.372)	5.163.648.513	(4.301.594.628)
19. Lãi cơ bản trên cổ phiếu	70				
20. Lãi suy giảm trên cổ phiếu	71				

Người lập biểu



Mai Thùy Linh

Kế toán trưởng



Phạm Thị Hiếu

Hà Nội, ngày 16 tháng 10 năm 2026

Thủ trưởng đơn vị



CHỦ TỊCH HĐQT
Lê Quang Huy

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ
(Theo phương pháp trực tiếp)
Quý 3 năm 2026

Chỉ tiêu	Mã số	Quý 3		Lũy kế	
		Năm nay	Năm trước	Năm nay	Năm trước
1	2	4	5	6	7
I. Lưu chuyển tiền từ hoạt động kinh doanh					
1. Tiền thu từ bán hàng, cung cấp dịch vụ và doanh thu khác	1	18.148.259.317	5.377.030.882	41.484.389.213	60.378.044.126
2. Tiền chi trả cho người cung cấp hàng hóa và dịch vụ	2	(11.250.993.686)	(5.634.597.390)	(27.139.295.534)	(90.974.085.403)
3. Tiền chi trả cho người lao động	3	(473.408.400)	(538.138.470)	(1.714.579.640)	(1.751.269.620)
4. Tiền chi trả lãi vay	4	(249.145.885)	(218.491.588)	(708.391.440)	(645.145.733)
5. Tiền chi nộp thuế thu nhập doanh nghiệp	5	-	-	-	-
6. Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh	6	150.000.000	1.134.000.001	227.010.186	1.273.146.901
7. Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh	7	(717.513.137)	(75.905.179.925)	(1.105.284.473)	(81.456.001.619)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	20	5.607.198.209	(75.785.376.490)	11.043.848.312	(113.175.311.348)
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	-	-	-	(3.693.380.218)
2. Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán TSCĐ và các TS dài hạn khác	22	-	-	-	-
3. Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác	23	(5.275.000.000)	-	(18.200.000.000)	(2.246.000.000)
4. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác	24	-	-	6.500.000.000	39.812.618.000
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	-	79.809.000.000	-	79.809.000.000
7. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27	-	2.504.009	256.650.985	2.703.826
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	30	(5.275.000.000)	79.811.504.009	(11.443.349.015)	113.684.941.608
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 chi trả vốn góp cho các CSH, mua lại CP của DN đã PH	32	-	-	-	-
3. Tiền vay ngắn hạn, dài hạn nhận được	33	5.640.616.148	4.781.085.625	18.753.573.235	17.650.580.465
4. Tiền chi trả nợ gốc vay	34	(6.089.223.497)	(8.839.804.740)	(18.415.983.522)	(18.308.470.440)
5. Tiền chi trả nợ 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	(448.607.349)	(4.058.719.115)	337.589.713	(657.889.975)
Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ (50 = 20+30+40)	50	(116.409.140)	(32.591.596)	(61.910.990)	(148.259.715)
Tiền và tương đương tiền đầu kỳ	60	198.708.533	153.829.227	144.519.469	268.422.227
Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ	61	-	-	(309.086)	1.075.119
Tiền và tương đương tiền cuối kỳ (70 = 50+60+61)	70	82.299.393	121.237.631	82.299.393	121.237.631

Hà Nội, ngày 16 tháng 10 năm 2026

Người lập biểu


Mai Thùy Linh

Kế toán trưởng


Phạm Thị Hiếu



CHỦ TỊCH HĐQT
Lê Quang Huy

CÔNG TY CỔ PHẦN SIMCO SÔNG ĐÀ

Tòa nhà Simco Sông Đà, Tiểu khu đô thị mới Vạn Phúc
Phường Vạn Phúc, Quận Hà Đông, TP Hà Nội

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP

Quý 3-2026

I. ĐẶC ĐIỂM HOẠT ĐỘNG CỦA CÔNG TY

1. Hình thức sở hữu vốn

Công ty cổ phần SIMCO Sông Đà tiền thân là Công ty Cổ phần Cung ứng Nhân lực Quốc tế và Thương mại Sông Đà, được chuyển đổi từ doanh nghiệp Nhà nước - Công ty Cung ứng Nhân lực Quốc tế và Thương mại Sông Đà thuộc Tổng Công ty Sông Đà theo quyết định số 627/QĐ-BXD ngày 09/05/2003 của Bộ trưởng Bộ Xây dựng. Công ty hoạt động kinh doanh trong lĩnh vực sản xuất, dịch vụ, thương mại.

Trụ sở chính của Công ty tại: Toà nhà Simco Sông Đà, Tiểu khu đô thị mới Vạn Phúc, Phường Vạn Phúc, Quận Hà Đông, TP Hà Nội.

Các đơn vị thành viên

Tên đơn vị	Địa chỉ	Hoạt động kinh doanh chính
- Ban quản lý dự án Hà Tĩnh	Hà Tĩnh	Quản lý dự án
Các công ty liên kết		
Tên đơn vị	Địa chỉ	Hoạt động kinh doanh chính
- Công ty cổ phần Rượu Việt Nam Thụy Điển	Hà Nội	Sản xuất, kinh doanh các loại rượu
- Công ty cổ phần tự động hóa và công nghệ thông tin Sông Đà	Hà Nội	Sản xuất, kinh doanh phần mềm, tư vấn thiết kế trong lĩnh vực CNTT
- Công ty CP hữu hạn Myanmar Simco Sông Đà	Myanmar	Khai thác mỏ, xây dựng hạ tầng

2. Lĩnh vực kinh doanh

Lĩnh vực kinh doanh của Công ty là: sản xuất, dịch vụ, thương mại

3. Ngành nghề kinh doanh

Theo Giấy Chứng nhận đăng ký kinh doanh công ty cổ phần số 0103002544 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hà Nội cấp ngày 21/07/2003, và các đăng ký thay đổi, hoạt động kinh doanh của Công ty là:

- Dịch vụ tư vấn du học;
- Xuất nhập khẩu và kinh doanh: vật tư, thiết bị công nghệ xây dựng, máy móc thiết bị, tư liệu sản xuất, tư liệu tiêu dùng;
- Xây dựng các công trình dân dụng, công nghiệp, giao thông;
- Kinh doanh phát triển nhà, khu công nghiệp, đô thị;
- Kinh doanh vật liệu xây dựng;
- Kinh doanh dịch vụ ăn uống;
- Chế biến gỗ và sản xuất sản phẩm gỗ từ tre, nứa;
- Sản xuất giấy và các sản phẩm từ giấy;
- Kinh doanh dịch vụ lữ hành nội địa và quốc tế;
- Kinh doanh dịch vụ thể thao vui chơi giải trí;
- Kinh doanh máy móc thiết bị, linh kiện điện tử, tin học, máy tính, điện lạnh, điện gia dụng, thiết bị viễn thông, truyền thông, thiết bị điện tử điều khiển, thiết bị phát sóng;
- Tư vấn thiết kế trang web, lắp đặt mạng máy tính, thi công mạng điện tử viễn thông (Không bao gồm dịch vụ thiết kế công trình);
- Dịch vụ quản lý các khu đô thị;
- Thành lập các trung tâm thương mại, trung tâm nghiên cứu ứng dụng phục vụ cho các ngành nghề kinh tế quốc dân trong và ngoài nước;
- Nghiên cứu ứng dụng và chuyển giao công nghệ phần mềm và phát triển công nghệ tin học;

CÔNG TY CỔ PHẦN SIMCO SÔNG ĐÀ

Tòa nhà Simco Sông Đà, Tiểu khu đô thị mới Vạn Phúc

Phường Vạn Phúc, Quận Hà Đông, TP Hà Nội

- Tư vấn nghiên cứu ứng dụng phát triển và chuyển giao công nghệ kỹ thuật cao;
- Thiết kế, thi công, lắp đặt, bảo trì, bảo dưỡng hệ thống mạng và thiết bị máy tính, điện tử, tin học, viễn thông, truyền thông (Không bao gồm dịch vụ thiết kế công trình);
- Sản xuất và kinh doanh thiết bị vật liệu điện;
- Sản xuất và kinh doanh nước giải khát, nước khoáng, nước tinh lọc;
- Sản xuất và kinh doanh các loại hóa chất (Trừ hóa chất Nhà nước cấm);
- Nghiên cứu sản xuất một số loại vật liệu xây dựng;
- Buôn bán các mặt hàng về hóa mỹ phẩm (cho cả nam và nữ);
- Mở các trung tâm nuôi dưỡng, chăm sóc người già Việt Nam và người già nước ngoài (không bao gồm dịch vụ khám chữa bệnh);
- Xuất nhập khẩu các mặt hàng Công ty kinh doanh;
- Kinh doanh dịch vụ giao nhận hàng hóa, dịch vụ khai thuê hải quan;
- Xây dựng và kinh doanh các công trình cơ sở hạ tầng;
- Đào tạo và cấp bằng tốt nghiệp, chứng chỉ nghề cho các nghề thuộc lĩnh vực xây dựng (Doanh nghiệp chỉ được hoạt động sau khi được cơ quan Nhà nước có thẩm quyền cho phép);
- Đào tạo ngoại ngữ và giáo dục định hướng phục vụ xuất khẩu lao động (Doanh nghiệp chỉ được hoạt động sau khi được cơ quan Nhà nước có thẩm quyền cho phép);
- Kinh doanh thu gom, tái chế và xuất khẩu vật tư thiết bị điện, điện tử, nhựa, kim loại;
- Mua bán rác phế liệu, thủy tinh, cao su phế thải, nhựa đã qua sử dụng, thạch cao phế phẩm, sắt thép phế liệu, đồng nát;
- Mua bán và vận chuyển than;
- Nhận ủy thác đầu tư của các tổ chức và cá nhân;
- Sản xuất và mua bán mũ bảo hiểm;
- Thiết kế sản xuất thời trang đồ nội ngoại thất (không bao gồm thiết kế nội ngoại thất công trình);
- Sáng tác, sản xuất và mua bán các loại tượng phù điêu, tranh nghệ thuật;
- Thiết kế mẫu quảng cáo và thi công các hạng mục quảng cáo;
- In ấn tranh nghệ thuật, tranh truyền thống cổ động và các văn hóa phẩm được phép lưu hành (trừ hoạt động Nhà nước cấm);
- Sáng tác, lập dự án đầu tư, thi công xây dựng các công trình tượng đài, tranh hoành tráng, tranh nghệ thuật, tranh lịch sử (không bao gồm dịch vụ thiết kế công trình);
- Trang trí nội ngoại thất các công trình văn hóa, nhà bảo tàng, nhà văn hóa, nhà bảo tàng, nhà văn hóa và các công trình xây dựng khác thuộc nhóm C và một số hạng mục thuộc nhóm B;
- Kinh doanh các sản phẩm vật tư, thiết bị chuyên ngành mỹ thuật, các sản phẩm mỹ thuật, hàng thủ công mỹ nghệ;
- Hoạt động dịch vụ đưa người lao động đi làm việc ở nước ngoài.

II. NIÊN ĐỘ KẾ TOÁN, ĐƠN VỊ TIỀN TỆ SỬ DỤNG TRONG KẾ TOÁN

1. Niên độ kế toán:

Năm tài chính của 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).

III. CHUẨN MỰC VÀ CHẾ ĐỘ KẾ TOÁN ÁP DỤNG

1. Chuẩn mực và chế độ kế toán áp dụng

Công ty áp dụng chế độ Kế toán Doanh nghiệp Việt Nam được ban hành theo thông tư 200/2014/TT-BTC ngày 22/12/2014 Bộ trưởng Bộ Tài chính và các thông tư hướng dẫn thực hiện chuẩn mực và chế độ kế toán của Bộ Tài chính.

2. Hình thức kế toán áp dụng

Công ty sử dụng hình thức kế toán trên máy vi tính.

IV TUYÊN BỐ VỀ VIỆC TUYÊN THỦ CHUẨN MỰC KẾ TOÁN VÀ CHẾ ĐỘ KẾ TOÁN

Công ty đã tuân thủ yêu cầu của các chuẩn mực kế toán và Chế độ Kế toán Doanh nghiệp Việt Nam được ban hành theo Quyết định số 15/2006/QĐ-BTC ngày 20 tháng 3 năm 2006 của Bộ trưởng Bộ Tài chính cũng như các thông tư hướng dẫn thực hiện chuẩn mực và chế độ kế toán của Bộ Tài chính trong việc lập và trình bày Báo cáo tài chính.

V CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN ÁP DỤNG

1 Nguyên tắc xác định các khoản tiền và tương đương tiền

Tiền và các khoản tương đương tiền bao gồm tiền mặt, tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn, tiền đang chuyển và các khoản đầu tư ngắn hạn có thời hạn thu hồi hoặc đáo hạn không quá 3 tháng kể từ ngày mua, dễ dàng chuyển đổi thành một lượng tiền xác định cũng như không có nhiều rủi ro trong việc chuyển đổi thành tiền

2 Chính sách kế toán đối với hàng tồn kho

Hàng tồn kho được xác định trên cơ sở giá gốc. Giá gốc hàng tồn kho bao gồm chi phí mua và các chi phí liên quan trực tiếp khác phát sinh để có được hàng tồn kho ở địa điểm và trạng thái hiện tại, 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 gốc hàng tồn kho được tính theo phương pháp bình quân gia quyền và được hạch toán theo phương pháp kê khai thường xuyên.

Dự phòng giảm giá hàng tồn kho được ghi nhận khi giá gốc lớn hơn giá trị thuần có thể thực hiện được. Giá trị thuần có thể thực hiện được là giá bán ước tính của hàng tồn kho trừ chi phí ước tính để hoàn thành và chi phí ước tính cần thiết cho việc tiêu thụ chúng.

3 Nguyên tắc ghi nhận các khoản phải thu thương mại và phải thu khác

Các khoản phải thu thương mại và các khoản phải thu khác được ghi nhận theo hóa đơn, chứng từ.

Dự phòng phải thu khó đòi được lập cho từng khoản nợ phải thu khó đòi căn cứ vào tuổi nợ quá hạn của các khoản nợ hoặc dự kiến mức tổn thất có thể xảy ra, cụ thể như sau:

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

4 Ghi nhận và khấu hao Tài sản cố định

- 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 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 không thỏa mãn điều kiện trên được ghi nhận ngay vào chi phí.

Khi tài sản cố định hữu hình được bán hay thanh lý, nguyên giá và khấu hao lũy kế được xóa sổ và bất kỳ khoản lãi lỗ nào phát sinh do việc thanh lý đều được tính 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	6 – 35
Máy móc và thiết bị	5-10
Phương tiện vận tải, truyền dẫn	6-8
Thiết bị, dụng cụ quản lý	3

- Tài sản cố định vô hình

Tài sản cố định vô hình được thể hiện theo nguyên giá trừ hao mòn lũy kế. Tài sản cố định vô hình của Công ty là phần mềm máy tính.

Giá mua của phần mềm máy tính mà không phải là một bộ phận gắn kết với phần cứng có liên quan thì được vốn hoá. Nguyên giá của phần mềm máy tính là toàn bộ các chi phí mà Công ty đã chi ra tính đến thời điểm đưa phần mềm vào sử dụng. Phần mềm máy tính được khấu hao theo phương pháp đường thẳng trong 03 năm.

5 Nguyên tắc vốn hóa các khoản chi phí đi vay và các khoản chi phí khác

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 vốn hóa.

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

6 Kế toán các khoản đầu tư tài chính

Các khoản đầu tư vào chứng khoán, công ty con, công ty liên kết và cơ sở kinh doanh đồng kiểm soát được ghi nhận theo giá gốc. Tiền lãi, cổ tức, lợi nhuận của các kỳ trước khi khoản đầu tư được mua được hạch toán giảm giá trị của chính khoản đầu tư đó. Tiền lãi, cổ tức và lợi nhuận của các kỳ sau khi khoản đầu tư được mua được ghi nhận doanh thu.

Dự phòng giảm giá chứng khoán được lập cho từng loại chứng khoán được mua bán trên thị trường và có giá thị trường thấp hơn giá trị đang hạch toán trên sổ sách. Giá thị trường làm căn cứ xem xét trích lập dự phòng được xác định như sau:

- Đối với chứng khoán đã niêm yết trên Sở giao dịch chứng khoán Hà Nội (HNX) là giá giao dịch bình quân tại ngày trích lập dự phòng.
- Đối với chứng khoán đã niêm yết trên Sở giao dịch chứng khoán TP. Hồ Chí Minh (HOSE) là giá đóng cửa tại ngày trích lập dự phòng.
- Đối với chứng khoán đã đăng ký giao dịch trên thị trường giao dịch của các công ty đại chúng chưa niêm yết (UPCom) là giá giao dịch bình quân trên hệ thống tại ngày trích lập dự phòng.
- Đối với chứng khoán chưa đăng ký giao dịch ở thị trường giao dịch của các công ty đại chúng là giá trung bình trên cơ sở giá giao dịch do tối thiểu của 3 công ty chứng khoán công bố tại ngày lập dự phòng.
- Đối với chứng khoán niêm yết bị hủy giao dịch, ngừng giao dịch kể từ ngày giao dịch thứ sáu trở đi là giá trị sổ sách tại ngày lập Bảng cân đối kế toán gần nhất.

Dự phòng cho các khoản đầu tư vào tổ chức kinh tế khác được trích lập khi các tổ chức kinh tế này bị lỗ (trừ trường hợp lỗ theo kế hoạch đã được xác định trong phương án kinh doanh trước khi đầu tư) với mức trích lập bằng chênh lệch giữa vốn góp thực tế của các bên tại tổ chức kinh tế và vốn chủ sở hữu thực có nhân (x) với tỷ lệ góp vốn của Công ty so với tổng số vốn góp thực tế của các bên tại tổ chức kinh tế.

Tăng, giảm số dư dự phòng các khoản đầu tư tài chính được ghi nhận vào chi phí tài chính trong kỳ.

Khi thanh lý một khoản đầu tư, phần chênh lệch giữa giá trị thanh lý thuần và giá trị ghi sổ được hạch toán vào thu nhập hoặc chi phí.

7 Chi phí phải trả

Chi phí phải trả được ghi nhận dựa trên các ước tính hợp lý về số tiền phải trả cho các hàng hóa, dịch vụ đã sử dụng.

8 Chi phí chờ phân bổ dài hạn***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 2 năm.

9 Nguyên tắc chuyển đổi ngoại tệ và các nghiệp vụ dự phòng rủi ro hối đoái

Các giao dịch phát sinh bằng ngoại tệ được chuyển đổi theo tỷ giá tại ngày phát sinh giao dịch. Số dư các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ cuối kỳ được qui đổi theo tỷ giá tại ngày kết thúc kỳ kế toán.

Chênh lệch tỷ giá phát sinh trong kỳ từ các giao dịch bằng ngoại tệ của các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ và chênh lệch tỷ giá do đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ cuối kỳ sau khi bù trừ chênh lệch tăng và chênh lệch giảm được ghi nhận vào doanh thu hoạt động tài chính hoặc chi phí tài chính.

Tỷ giá sử dụng để qui đổi các giao dịch phát sinh bằng ngoại tệ là tỷ giá thực tế tại thời điểm phát sinh giao dịch của ngân hàng thương mại nơi Công ty có giao dịch phát sinh. Tỷ giá sử dụng để đánh giá lại số dư các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ cuối kỳ là tỷ giá mua vào của ngân hàng thương mại hoặc tỷ giá mua vào bình quân của các ngân hàng thương mại nơi Công ty mở tài khoản công bố tại ngày kết thúc kỳ kế toán.

10 Nguồn vốn chủ sở hữu

Vốn đầu tư của chủ sở hữu

Vốn đầu tư của chủ sở hữu được ghi nhận theo số thực tế đã đầu tư của các cổ đông.

Cổ phiếu quỹ

Khi mua lại cổ phiếu do Công ty phát hành, khoản tiền trả bao gồm cả các chi phí liên quan đến giao dịch được ghi nhận là cổ phiếu quỹ và được phản ánh là một khoản giảm trừ trong vốn chủ sở hữu. Khi tái phát hành, chênh lệch giữa giá tái phát hành và giá sổ sách của cổ phiếu quỹ được ghi vào chỉ tiêu Thặng dư vốn cổ phần.

Cổ tức

Cổ tức được ghi nhận là nợ phải trả khi được công bố.

Trích lập các quỹ

Mức trích lập các quỹ được thực hiện theo Nghị quyết Đại hội cổ đông hàng năm.

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 Báo cáo tài chính và các giá trị dùng cho mục đích thuế. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả được ghi nhận cho tất cả các khoản chênh lệch tạm thời chịu thuế. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại chỉ được ghi nhận khi chắc chắn trong tương lai sẽ có lợi nhuận tính thuế để sử dụng những chênh lệch tạm thời được khấu trừ này.

Giá trị ghi sổ của tài sản thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại được xem xét lại vào ngày kết thúc kỳ kế toán và sẽ được ghi giảm đến mức đảm bảo chắc chắn có đủ lợi nhuận tính thuế cho phép lợi ích của một phần hoặc toàn bộ tài sản thuế thu nhập hoãn lại được sử dụng. Các tài sản thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại chưa được ghi nhận trước đây được xem xét lại vào ngày kết thúc kỳ kế toán và được ghi nhận khi chắc chắn có đủ lợi nhuận tính thuế để có thể sử dụng các tài sản thuế thu nhập hoãn lại chưa ghi nhận này.

Tài sản thuế thu nhập hoãn lại và thuế thu nhập hoãn lại phải trả được xác định theo thuế suất dự tính sẽ áp dụng cho năm tài sản được thu hồi hay nợ phải trả được thanh toán dựa trên các mức thuế suất có hiệu lực tại ngày kết thúc kỳ kế toán. Thuế thu nhập hoãn lại được ghi nhận trong Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh trừ khi liên quan đến các khoản mục được ghi thẳng vào vốn chủ sở hữu khi đó thuế thu nhập doanh nghiệp sẽ được ghi thẳng vào vốn chủ sở hữu.

11 Nguyên tắc ghi nhận doanh thu

Doanh thu cung cấp dịch vụ

Doanh thu cung cấp dịch vụ được ghi nhận khi không còn những yếu tố không chắc chắn đáng kể liên quan đến việc thanh toán tiền hoặc chi phí kèm theo. Trường hợp dịch vụ được thực hiện trong nhiều kỳ kế toán thì doanh thu được ghi nhận căn cứ vào tỷ lệ dịch vụ hoàn thành tại ngày kết thúc kỳ kế toán.

Doanh thu bán lô đất đã xây dựng cơ sở hạ tầng

Doanh thu bán lô đất đã xây dựng cơ sở hạ tầng được ghi nhận khi đã hoàn thành cơ bản công tác xây dựng cơ sở hạ tầng và lô đất đã được bàn giao cho khách hàng.

CÔNG TY CỔ PHẦN SIMCO SÔNG ĐÀ

Tòa nhà Simco Sông Đà, Tiểu khu đô thị mới Vạn Phúc

Phường Vạn Phúc, Quận Hà Đông, TP Hà Nội

Doanh thu xây dựng

Khi kết quả thực hiện hợp đồng được ước tính một cách đáng tin cậy thì:

- Đối với các hợp đồng xây dựng qui định nhà thầu được thanh toán theo tiến độ kế hoạch, doanh thu và chi phí liên quan đến hợp đồng được ghi nhận tương ứng với phần công việc đã hoàn thành do Công ty tự xác định.
- Đối với các hợp đồng xây dựng qui định nhà thầu được thanh toán theo giá trị khối lượng thực hiện, doanh thu và chi phí liên quan đến hợp đồng được ghi nhận tương ứng với phần công việc đã hoàn thành được khách hàng xác nhận và được phản ánh trên hóa đơn đã lập.

Các khoản tăng, giảm khối lượng xây lắp, các khoản thu bồi thường và các khoản thu khác chỉ được ghi nhận doanh thu khi đã được thống nhất với khách hàng.

Khi kết quả thực hiện hợp đồng xây dựng không thể ước tính được một cách đáng tin cậy, thì:

- Doanh thu chỉ được ghi nhận tương đương với chi phí của hợp đồng đã phát sinh mà việc hoàn trả là tương đối chắc chắn.
- Chi phí của hợp đồng chỉ được ghi nhận vào chi phí khi đã phát sinh.

Chênh lệch giữa tổng doanh thu lũy kế của hợp đồng xây dựng đã ghi nhận và khoản tiền lũy kế ghi trên hóa đơn thanh toán theo tiến độ kế hoạch của hợp đồng được ghi nhận là khoản phải thu hoặc phải trả theo tiến độ kế hoạch của các hợp đồng xây dựng.

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 Công ty được quyền nhận cổ tức hoặc lợi nhuận từ việc góp vốn. Riêng cổ tức nhận bằng cổ phiếu không ghi nhận vào thu nhập mà chỉ theo dõi số lượng tăng thêm.

CÔNG TY CỔ PHẦN SIMCO SÔNG ĐÀ

Tòa nhà Simco Sông Đà, Tiểu khu đô thị mới Vạn Phúc

Phường Vạn Phúc, Quận Hà Đông, TP Hà Nội

VI THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRONG BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN**1 Tiền và các khoản tương đương tiền**

	30/09/2026	01/01/2026
	VND	VND
Tiền mặt	59.751.613	52.323.822
Tiền gửi không kỳ hạn	22.547.780	92.195.647
Cộng	82.299.393	144.519.469

2 Các khoản đầu tư tài chính**a Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn**

	30/09/2026		01/01/2026	
	Giá gốc VND	Giá trị dự phòng VND	Giá gốc VND	Giá trị dự phòng VND
a.1 Tiền gửi có kỳ hạn	5.600.100.000	0	5.600.100.000	0
hàng BIDV chi nhánh Hà Đông	5.600.000.000		5.600.000.000	
- Tiền gửi có kỳ hạn tại ngân hàng MB - Sở giao dịch I	100.000		100.000	
a.2 Cho vay ngắn hạn	24.141.609.282	5.328.330.196	11.828.330.196	5.328.330.196
- Công ty cổ phần Rượu Việt Nam Thụy Điển	5.006.330.196	5.006.330.196	5.006.330.196	5.006.330.196
- Công ty cổ phần đầu tư phát triển SCO	322.000.000	322.000.000	322.000.000	322.000.000
- Phan Thị Vân			3.800.000.000	
- Trịnh Thị Thu			2.700.000.000	
- Hoàng Thị Thúy	4.500.000.000			
- Trịnh Thị Phương	5.000.000.000			
- Lê Thị Bình	4.500.000.000			
- Hà Thị Huyền	4.200.000.000			
- Lãi dự thu	613.279.086			
Cộng	29.741.709.282	5.328.330.196	17.428.430.196	5.328.330.196

b Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác**- Đầu tư vào công ty liên kết, liên doanh**

	30/09/2026		01/01/2026	
	Số lượng	Giá trị VND	Số lượng	Giá trị VND
Công ty Cổ phần Rượu Việt Nam – Thụy Điển			1.597.000	15.970.000.000
Công ty Cổ phần TĐT và Công nghệ thông tin Sông Đà	350.000	2.900.000.000	350.000	2.900.000.000
Công ty CP hữu hạn Myanmar - SIMCO Sông Đà		53.822.905.914		53.822.905.914
Cộng		56.722.905.914		72.692.905.914

CÔNG TY CỔ PHẦN SIMCO SÔNG ĐÀ

Tòa nhà Simco Sông Đà, Tiểu khu đô thị mới Vạn Phúc

Phường Vạn Phúc, Quận Hà Đông, TP Hà Nội

Tên Công ty	Tỷ lệ vốn thực góp	Tỷ lệ lợi ích	Vốn góp thực tế VND
Công ty CP TĐH và CNTT Sông Đà	35,83%	35,83%	2.900.000.000
Công ty CP hữu hạn Myanmar - SIMCO Sông Đà	45,76%	45,76%	53.822.905.914
Cộng			56.722.905.914

- Đầu tư dài hạn khác

	30/09/2026		01/01/2026	
	Số lượng	Giá trị VND	Số lượng	Giá trị VND
Đầu tư vào đơn vị khác		59.844.400.000		49.624.400.000
Công ty Cổ phần Cao su Phú Riềng – Kratie	300.000	3.300.000.000	300.000	3.300.000.000
Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển khu Kinh tế Hải Hà	100.000	1.000.000.000	100.000	1.000.000.000
Công ty CP đầu tư xây dựng và BĐS Việt Nam	1.992.000	25.298.400.000	1.992.000	25.298.400.000
Công ty CP đầu tư công nghệ HXS VINA	646.000	20.026.000.000	646.000	20.026.000.000
Công ty cổ phần Rượu Việt Nam Thủy Điện	1.022.000	10.220.000.000		
Cộng		59.844.400.000		49.624.400.000

- Dự phòng giảm giá đầu tư tài chính dài hạn

	30/09/2026 VND	01/01/2026 VND
Dự phòng đầu tư vào Công ty con	-	-
Dự phòng khoản lỗ của các công ty liên kết	(56.679.669.575)	(72.494.786.144)
- Công ty Cổ phần tự động hóa và CNTT Sông Đà	(2.856.763.661)	(2.701.880.230)
- Công ty Cổ phần Rượu Việt Nam – Thủy Điện		(15.970.000.000)
- Công ty CP hữu hạn Myanmar SIMCO Sông Đà	(53.822.905.914)	(53.822.905.914)
Dự phòng các khoản đầu tư dài hạn khác	(42.155.296.667)	(31.935.296.667)
- Công ty CP Cao su Phú Riềng	(3.300.000.000)	(3.300.000.000)
- Công ty CP DTPT Khu Kinh tế Hải Hà	(1.000.000.000)	(1.000.000.000)
- Công ty cổ phần đầu tư phát triển SCO		
- Công ty CP đầu tư xây lắp và BĐS Việt Nam	(25.298.400.000)	(25.298.400.000)
- Công ty cổ phần đầu tư công nghệ HXS Vina	(2.336.896.667)	(2.336.896.667)
- Công ty Cổ phần Rượu Việt Nam – Thủy Điện	(10.220.000.000)	
Cộng	(98.834.966.242)	(104.430.082.811)

CÔNG TY CỔ PHẦN SIMCO SÔNG ĐÀ

Tòa nhà Simco Sông Đà, Tiểu khu đô thị mới Vạn Phúc

Phường Vạn Phúc, Quận Hà Đông, TP Hà Nội

3 Phải thu ngắn hạn khách hàng

	30/09/2026	01/01/2026
	VND	VND
Phải thu KH về cung cấp DV	896.541.722	944.862.090
Phải thu KH về xây lắp	1.976.354.222	1.976.354.222
Phải thu KH về hoạt động KD thương mại	8.829.531.737	10.968.969.566
Công ty cổ phần may XK Sông Đà	310.000.000	310.000.000
Đỗ Tuấn Dương	1.007.100.000	9.694.100.000
Cộng	13.019.527.681	23.894.285.878

4 Trả trước cho người bán ngắn hạn

	30/09/2026	01/01/2026
	VND	VND
Trả trước cho người bán dự án Hà Tĩnh	1.330.550.616	1.330.550.616
Các khoản trả trước khác	660.000.000	850.600.000
Hoạt động kinh doanh thương mại		
Cộng	1.990.550.616	2.181.150.616

5 Các khoản phải thu khác

	30/09/2026	01/01/2026
	VND	VND
a Ngắn hạn	94.954.131.224	100.701.340.849
Tạm ứng	79.127.000.000	79.127.000.000
Phải thu khác	15.827.131.224	21.574.340.849
- Công ty cổ phần đầu tư và phát triển Bắc Hà	550.000.000	550.000.000
- Công ty cổ phần đầu tư và xây dựng Tona	500.000.000	500.000.000
- Công ty cổ phần hạ tầng SIMCO Sông Đà	25.000.000	25.000.000
- Hoạt động hợp tác kinh doanh	0	5.750.000.000
+ Khoản dự phòng HĐ hợp tác đầu tư của cán bộ CNV		5.750.000.000
- Lãi cho vay phải thu		
- Khoản đầu tư góp vốn hợp tác kinh doanh theo hợp đồng 01/2023/SIMCO-Thăng Long	10.000.000.000	10.000.000.000
- Nguyễn Thị Nhàn	1.000.000.000	1.000.000.000
- Đối tượng khác	3.752.131.224	3.749.340.849
b Dài hạn	1.000.000.000	1.000.000.000
- Ký quỹ, ký cược dài hạn	1.000.000.000	1.000.000.000
Ngân hàng BIDV – Chi nhánh Quang Trung	1.000.000.000	1.000.000.000
Cộng	95.954.131.224	101.701.340.849

CÔNG TY CỔ PHẦN SIMCO SÔNG ĐÀ

Tòa nhà Simco Sông Đà, Tiểu khu đô thị mới Vạn Phúc

Phường Vạn Phúc, Quận Hà Đông, TP Hà Nội

6 Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi

	30/09/2026	01/01/2026
	VND	VND
Dự phòng nợ phải thu quá hạn thanh toán	(99.568.797.449)	(106.172.656.816)
Dự phòng nợ phải thu chưa quá hạn thanh toán nhưng khó thu hồi		
Cộng	(99.568.797.449)	(106.172.656.816)

7 Hàng tồn kho

	30/09/2026		01/01/2026	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
	VND	VND	VND	VND
Chi phí SXKD dở dang	47.896.364		47.896.364	
Hàng hóa				
Cộng	47.896.364	-	47.896.364	-

CÔNG TY CỔ PHẦN SIMCO SÔNG ĐÀ

Toà nhà Simco Sông Đà, Tiểu khu đô thị mới Vạn Phúc, Phường
Vạn Phúc, Quận Hà Đông, TP Hà Nội.

Báo cáo tài chính

Quý 3-2026

8 TĂNG, GIẢM TÀI SẢN CỐ ĐỊNH HỮU HÌNH

Chỉ tiêu	Nhà cửa, vật kiến trúc	Máy móc, thiết bị	Phương tiện vận tải, truyền dẫn	Thiết bị, dụng cụ quản lý	Tài sản cố định khác	Đơn vị tính: VND Cộng
I. Nguyên giá						
1. Số dư đầu kỳ	23.807.293.987	-	6.549.703.854	154.388.551	305.826.000	30.817.212.392
2. Số tăng trong kỳ	-	-	-	-	-	-
- Mua sắm mới	-	-	-	-	-	-
- Đầu tư XDCB hoàn thành	-	-	-	-	-	-
- Tăng khác (chuyển từ BĐS đầu tư)	-	-	-	-	-	-
3. Số giảm trong kỳ	-	-	-	-	-	-
- Chuyển sang CCDC	-	-	-	-	-	-
- Thanh lý, nhượng bán	-	-	-	-	-	-
- Giảm khác (chuyển sang BĐS đầu tư)	-	-	-	-	-	-
4. Số dư cuối kỳ	23.807.293.987	-	6.549.703.854	154.388.551	305.826.000	30.817.212.392
II. Giá trị đã hao mòn lũy kế						
1. Số dư đầu kỳ	10.427.445.163	-	1.820.699.097	154.388.551	305.826.000	12.708.358.811
2. Số tăng trong kỳ	284.122.960	-	137.309.504	-	-	421.432.464
- Trích khấu hao	284.122.960	-	137.309.504	-	-	421.432.464
- Tăng khác - chuyển từ BĐS đầu tư	-	-	-	-	-	-
3. Số giảm trong kỳ	114.070.860	-	-	-	-	114.070.860
- Chuyển sang CCDC	-	-	-	-	-	-
- Thanh lý, nhượng bán	-	-	-	-	-	-
- Giảm khác (chuyển sang BĐS đầu tư)	114.070.860	-	-	-	-	-
4. Số dư cuối kỳ	10.597.497.263	-	1.958.008.601	154.388.551	305.826.000	13.015.720.415
III. Giá trị còn lại						
1. Đầu kỳ	13.379.848.824	-	4.729.004.757	-	-	18.108.853.581
2. Cuối kỳ	13.209.796.724	-	4.591.695.253	-	-	17.801.491.977

CÔNG TY CỔ PHẦN SIMCO SÔNG ĐÀ

Tòa nhà Simco Sông Đà, Tiểu khu đô thị mới Vạn Phúc

Phường Vạn Phúc, Quận Hà Đông, TP Hà Nội

9 Tăng, giảm tài sản cố định vô hình

	Phần mềm	Tài sản cố định vô hình khác	Cộng
Nguyên giá			
Số đầu năm	152.500.000	91.660.000	244.160.000
Tăng trong kỳ			
Giảm trong kỳ			0
Số cuối kỳ	152.500.000	91.660.000	244.160.000
<i>Trong đó:</i>			
Đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng	190.500.000	91.660.000	282.160.000
Giá trị hao mòn			
Số đầu năm	152.500.000	91.660.000	244.160.000
Tăng do khấu hao			
Giảm trong kỳ			0
Số cuối kỳ	152.500.000	91.660.000	244.160.000
Giá trị còn lại			
Số đầu năm	0	0	0
Số cuối kỳ	0	0	0

10 Tài sản dở dang dài hạn**a Chi phí SXKD dở dang dài hạn**

	30/09/2026	01/01/2026
	VND	VND
Dự án tòa nhà SIMCO Tower	75.902.112.441	75.902.112.441
Cộng	75.902.112.441	75.902.112.441

b Chi phí xây dựng cơ bản dở dang

	30/09/2026	01/01/2026
	VND	VND
Cộng	0	0

11 Chi phí chờ phân bổ**a Chi phí chờ phân bổ ngắn hạn**

	30/09/2026	01/01/2026
	VND	VND
Chi phí Công cụ dụng cụ		
Chi phí khác	1.330.667	6.578.101
Cộng	1.330.667	6.578.101

b Chi phí chờ phân bổ dài hạn

	30/09/2026	01/01/2026
	VND	VND
Công cụ dụng cụ		
Chi phí sửa chữa, khác	23.452.015	14.018.353
Cộng	23.452.015	14.018.353

CÔNG TY CỔ PHẦN SIMCO SÔNG ĐÀ

Tòa nhà Simco Sông Đà, Tiểu khu đô thị mới Vạn Phúc

Phường Vạn Phúc, Quận Hà Đông, TP Hà Nội

12 Phải trả người bán ngắn hạn

	30/09/2026	01/01/2026
	VND	VND
Phải trả người bán dự án Hà Tĩnh	8.177.297.156	8.177.297.156
Phải trả người bán dự án Vạn Phúc	243.970.754	243.970.754
Phải trả người bán HĐ KDTM	705.901.200	705.901.200
Phải trả người bán khác	291.463.000	250.703.800
Cộng	9.418.632.110	9.377.872.910

13 Người mua trả tiền trước

	30/09/2026	01/01/2026
	VND	VND
Người mua trả trước Dự án Hà Tĩnh	110.382.166	110.382.166
Tiền ứng trước hoạt động khác		
Cộng	110.382.166	110.382.166

14 Phải trả về cơ cấu, lợi nhuận

	30/09/2026	01/01/2026
	VND	VND
- Phải trả cơ cấu năm 2011 8%	10.482.606.240	10.482.606.240
- Phải trả cơ cấu năm 2013 5%	6.551.628.900	6.551.628.900
	17.034.235.140	17.034.235.140

15 Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước

	Đầu quý	Số phải nộp trong quý	Số đã thực nộp trong quý	Cuối quý
			VND	VND
Thuế GTGT	131.656.732	1.173.270.289	1.128.054.208	176.872.813
Thuế thu nhập doanh nghiệp				
Thuế thu nhập cá nhân		5.133.210	5.133.210	
Thuế nhà đất và tiền thuê đất				
Thuế môn bài				
Cộng	131.656.732	1.178.403.499	1.133.187.418	176.872.813

Thuế giá trị gia tăng

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

Thuế thu nhập doanh nghiệp

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

Tiền thuê đất và thuế nhà đất

Tiền thuê đất và thuế nhà đất được nộp theo thông báo của cơ quan thuế.

Các loại thuế khác

Công ty kê khai và nộp theo qui định.

CÔNG TY CỔ PHẦN SIMCO SÔNG ĐÀ

Tòa nhà Simco Sông Đà, Tiểu khu đô thị mới Vạn Phúc
 Phường Vạn Phúc, Quận Hà Đông, TP Hà Nội

16 Chi phí phải trả ngắn hạn

	30/09/2026	01/01/2026
	VND	VND
Thủ lao HĐQT, BKS	670.727.000	670.727.000
Tiền lãi vay	712.987.944	611.587.202
Chi phí kiểm toán	100.909.091	190.909.091
Chi phí phải trả khác	8.070.000	8.640.000
Cộng	1.492.694.035	1.481.863.293

17 Vay và nợ thuê tài chính**Vay và nợ ngắn hạn**

	30/09/2026	01/01/2026
	VND	VND
Vay ngắn hạn các cá nhân	4.227.000.000	4.227.000.000
Vay ngắn hạn các tổ chức	11.410.829.438	11.073.239.725
<i>Ngân hàng BIDV</i>	<i>11.410.829.438</i>	<i>11.073.239.725</i>
Cộng	15.637.829.438	15.300.239.725

18 Phải trả khác**a Các khoản phải trả, phải nộp ngắn hạn khác**

	30/09/2026	01/01/2026
	VND	VND
Kinh phí công đoàn	249.088.220	243.482.720
Bảo hiểm xã hội, y tế, thất nghiệp	0	
Phải trả hoạt động XKLD	1.000.000.000	1.000.000.000
Đặt cọc hoàn thiện nhà Vạn Phúc	1.415.000.000	1.415.000.000
Các khoản phải trả khác	1.383.569.431	1.322.844.902
Cộng	4.047.657.651	3.981.327.622

b Phải trả dài hạn khác

	30/09/2026	01/01/2026
	VND	VND
Nhận ký quỹ, ký cược dài hạn.	305.668.400	225.200.400
Nhận uỷ thác đầu tư vào Công ty liên kết		5.750.000.000
	305.668.400	5.975.200.400

19 Doanh thu chờ phân bổ**a Doanh thu chờ phân bổ ngắn hạn**

	30/09/2026	01/01/2026
	VND	VND
Dịch vụ cho thuê văn phòng	1.010.514.310	3.341.536.278
Cộng	1.010.514.310	3.341.536.278

b Doanh thu chờ phân bổ dài hạn

	30/09/2026	01/01/2026
	VND	VND
Doanh thu cho thuê văn phòng	12.831.082.868	10.135.175.699
Cộng	12.831.082.868	10.135.175.699

CÔNG TY CỔ PHẦN SIMCO SÔNG ĐÀ

Toà nhà Simco Sông Đà, Tiểu khu đô thị mới Vạn
Phúc, Phường Vạn Phúc, Quận Hà Đông, TP Hà Nội.

Báo cáo tài chính

Quý 3-2026

20 VỐN CHỦ SỞ HỮU**a) Bảng đối chiếu biến động của vốn chủ sở hữu**

Đơn vị tính: VND

Chỉ tiêu	Vốn đầu tư của Chủ sở hữu	Cổ phiếu quỹ	Chênh lệch tỷ giá hối đoái	Quỹ đầu tư phát triển	Quỹ dự phòng tài chính	Lợi nhuận chưa phân phối	Cộng
Số dư đầu quý này	262.061.580.000	(1.682.000)	-	-	1.231.903.807	(172.382.141.856)	90.909.659.951
Lãi(lỗ) trong kỳ này	-	-	-	-	-	2.996.409.929	2.996.409.929
Tăng vốn trong năm nay							-
Điều chỉnh lãi lỗ năm trước							-
Phân phối lợi nhuận năm trước	-	-	-				-
Số dư cuối kỳ này	262.061.580.000	(1.682.000)	-	-	1.231.903.807	(169.385.731.927)	93.906.069.880

CÔNG TY CỔ PHẦN SIMCO SÔNG ĐÀ

Tòa nhà Simco Sông Đà, Tiểu khu đô thị mới Vạn Phúc
Phường Vạn Phúc, Quận Hà Đông, TP Hà Nội

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

	30/09/2026	01/01/2026
	VND	VND
Vốn đầu tư của chủ sở hữu	262.061.580.000	262.061.580.000
- Vốn góp đầu năm	262.061.580.000	262.061.580.000
- Vốn góp tăng trong kỳ		
- Vốn góp giảm trong kỳ		
- Vốn góp cuối kỳ	262.061.580.000	262.061.580.000
Cổ tức, lợi nhuận đã chia		
- Cổ tức, lợi nhuận chia trên lợi nhuận năm trước		
- Cổ tức, lợi nhuận tạm chia trên lợi nhuận năm nay		

Cổ phiếu

	30/09/2026	01/01/2026
Số lượng cổ phiếu đăng ký phát hành	26.206.158	26.206.158
Số lượng cổ phiếu đã phát hành	26.206.158	26.206.158
- Cổ phiếu phổ thông	26.206.158	26.206.158
- Cổ phiếu ưu đãi	-	-
Số lượng cổ phiếu được mua lại	168	168
- Cổ phiếu phổ thông	168	168
- Cổ phiếu ưu đãi	-	-
Số lượng cổ phiếu đang lưu hành	26.206.158	26.206.158
- Cổ phiếu phổ thông	26.206.158	26.206.158
- Cổ phiếu ưu đãi	-	-

Mệnh giá cổ phiếu đang lưu hành: 10.000 VND.

Các quỹ thuộc nguồn vốn chủ sở hữu

	30/09/2026	01/01/2026
	VND	VND
Quỹ đầu tư phát triển		
Quỹ dự phòng tài chính	1.231.903.807	1.231.903.807
Cộng	1.231.903.807	1.231.903.807

VII THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRONG BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH

1 Doanh thu

Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ

	Quý 3/2026	Quý 3/2025
	VND	VND
Tổng doanh thu	11.532.775.765	5.642.557.458
Doanh thu cung cấp dịch vụ	1.503.480.505	967.767.063
Doanh thu dịch vụ xuất khẩu lao động, đào tạo		
Doanh thu cung cấp các dịch vụ khác	1.503.480.505	967.767.063
Doanh thu hoạt động kinh doanh thương mại	10.029.295.260	4.674.790.395
Các khoản giảm trừ doanh thu:	0	
- Giảm giá hàng bán cung cấp dịch vụ		
Doanh thu thuần	11.532.775.765	5.642.557.458

CÔNG TY CỔ PHẦN SIMCO SÔNG ĐÀ

Tòa nhà Simco Sông Đà, Tiểu khu đô thị mới Vạn Phúc
 Phường Vạn Phúc, Quận Hà Đông, TP Hà Nội

Trong đó:

- Doanh thu thuần cung cấp dịch vụ	1.503.480.505	967.767.063
- Doanh thu kinh doanh thương mại	10.029.295.260	4.674.790.395
- Doanh thu kinh doanh bất động sản, hợp đồng xây dựng	0	0
2 Giá vốn hàng bán		
	Quý 3/2026	Quý 3/2025
	VND	VND
Giá vốn của dịch vụ đã cung cấp	476.157.349	543.590.560
Dịch vụ Xuất khẩu lao động, đào tạo		65.972.460
Các dịch vụ khác	476.157.349	477.618.100
Giá vốn hoạt động kinh doanh thương mại	10.015.514.260	4.671.801.900
Giá vốn hợp đồng xây dựng		
Cộng	10.491.671.609	5.215.392.460
3 Doanh thu hoạt động tài chính		
	Quý 3/2026	Quý 3/2025
	VND	VND
Lãi tiền gửi	369.869.903	72.373.597
Chênh lệch tỷ giá đã thực hiện		
Hoạt động tài chính khác		
Cổ tức được chia		
Cộng	369.869.903	72.373.597
4 Chi phí tài chính		
	Quý 3/2026	Quý 3/2025
Chi phí lãi vay	288.546.885	218.491.588
Lỗi chênh lệch tỷ giá đã thực hiện		
Chi phí tài chính khác		
Dự phòng tổn thất đầu tư tài chính		
Cộng	288.546.885	218.491.588
5 Chi phí quản lý doanh nghiệp		
	Quý 3/2026	Quý 3/2025
Chi phí nhân viên quản lý	590.580.605	571.724.570
Chi phí vật liệu quản lý	35.482.006	119.430.285
Chi phí khấu hao TSCĐ	164.073.030	164.073.030
Thuế, phí và lệ phí	5.260.230	4.225.738
Chi phí dự phòng	(3.100.000.000)	
Chi phí dịch vụ mua ngoài	328.306.307	313.568.188
Chi phí bằng tiền khác	101.447.390	174.967.598
Cộng	(1.874.850.432)	1.347.989.409
6 Thu nhập khác		
	Quý 3/2026	Quý 3/2025
Thu nhập từ thanh lý hợp đồng		
Thu nhập khác		
Cộng	0	0

CÔNG TY CỔ PHẦN SIMCO SÔNG ĐÀ

Tòa nhà Simco Sông Đà, Tiểu khu đô thị mới Vạn Phúc
Phường Vạn Phúc, Quận Hà Đông, TP Hà Nội

7 Chi phí khác

	Quý 3/2026	Quý 3/2025
Chi phí khác	867.677	235.000.000
Cộng	867.677	235.000.000

8 Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp

	Quý 3/2026	Quý 3/2025
Chi phí thuế TNDN tính trên thu nhập chịu thuế năm hiện hành		
Điều chỉnh chi phí thuế TNDN của các năm trước vào chi phí thuế TN hiện hành năm nay		
Thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp	0	0

VIII NHỮNG THÔNG TIN KHÁC**1 Giao dịch với các bên liên quan**

Các bên liên quan khác với Công ty gồm:

Bên liên quan	Mối quan hệ	30/09/2026
Phải thu tiền bán hàng, tiền ứng trước		
- Công ty CP Tự động hóa và Công nghệ thông tin Sông Đà	Công ty liên kết	653.890.088

2 Thông tin so sánh

Số liệu so sánh trên bảng Cân đối kế toán và các thuyết minh tương ứng là số liệu trên Báo cáo tài chính kết thúc ngày 31/12/2025. Số liệu trên báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh, báo cáo lưu chuyển tiền tệ và các thuyết minh tương ứng là số liệu của báo cáo tài chính kỳ quý 3/2025.

Lập biểu



Mai Thùy Linh

Kế toán trưởng



Phạm Thị Hiếu

Lập, ngày 16 tháng 10 năm 2026



CHỦ TỊCH HĐQT
Lê Quang Huy