

**CÔNG TY CỔ PHẦN
XÂY DỰNG SÔNG HỒNG**

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

Số: 62 / CT-TCKT

V/v: Giải trình chênh lệch LNST tại BCTC
hợp nhất kiểm toán năm 2025 so với năm
2024

Hà Nội, ngày 27 tháng 03 năm 2026

Kính gửi: - Sở Giao dịch Chứng khoán Hà Nội

Căn cứ Thông tư 96/2020/TT-BTC ngày 16/11/2020 về việc công bố thông tin trên thị trường chứng khoán. Công ty Cổ phần Xây dựng Sông Hồng xin giải trình về biến động lợi nhuận sau thuế trên báo cáo tài chính hợp nhất kiểm toán năm 2025 so với BCTC hợp nhất kiểm toán năm 2024 như sau:

Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp tại báo cáo kết quả kinh doanh hợp nhất năm 2025 lãi: 19.518.610.521 đồng, trong khi tại báo cáo kết quả kinh doanh hợp nhất năm 2024 lãi: 277.031.984 đồng do nguyên nhân sau:

Trong năm 2025 Công ty Cổ phần Xây dựng Sông Hồng (mã chứng khoán ICG) đã ghi nhận khoản thu nhập đột biến từ cổ tức được chia bởi Công ty Cổ phần GreenTown Việt Nam. Theo thông báo, tỷ lệ chi trả cổ tức bằng tiền mặt là 37,37%/1 cổ phần. Đây là nguồn thu chính đóng góp vào sự gia tăng lợi nhuận trong kỳ của Công ty. Các dự án Trung tâm thương mại, chợ, siêu thị và văn phòng cho thuê Xuân La cùng Dự án Tổ hợp trung tâm thương mại văn phòng và căn hộ ở cầu Vĩnh Tuy đang trong giai đoạn triển khai đầu tư. Do đó, trong năm này, các dự án chủ yếu phát sinh chi phí đầu tư và quản lý, chưa ghi nhận doanh thu.

Chúng tôi hoàn toàn chịu trách nhiệm về công bố thông tin chính xác về số liệu trên.

Trân trọng!

Nơi nhận:

- Như trên
- Lưu: TCHC/CT.


TỔNG GIÁM ĐỐC *17/6*
Phạm Quỳnh Trang
Phạm Quỳnh Trang

CÔNG TY CỔ PHẦN XÂY DỰNG SÔNG HỒNG

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2025

(đã được kiểm toán)

MỤC LỤC

	Trang
Báo cáo của Ban Tổng Giám đốc	02-04
Báo cáo kiểm toán độc lập	05-06
Báo cáo tài chính hợp nhất đã được kiểm toán	
Bảng cân đối kế toán hợp nhất	07-08
Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất	09
Báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất	10
Bản thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất	11-37

BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Ban Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần Xây dựng Sông Hồng (sau đây gọi tắt là “Công ty”) trình bày Báo cáo của mình và Báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2025.

Công ty

Công ty Cổ phần Xây dựng Sông Hồng.

Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh

Công ty Cổ phần Xây dựng Sông Hồng là công ty cổ phần được thành lập theo Quyết định số 257/QĐ-BXD ngày 21/02/2006 và Quyết định số 747/QĐ-BXD ngày 09/05/2006 (sửa đổi Quyết định 257/QĐ-BXD) của Bộ trưởng Bộ xây dựng và giấy đăng ký doanh nghiệp số 0100107042 ngày 17/04/2006 (thay đổi là thứ 13 ngày 14/08/2025) do Sở tài chính TP. Hà Nội cấp.

Trụ sở chính

Số 164 Lò Đúc, phường Hai Bà Trưng, thành phố Hà Nội.

Hội đồng quản trị

Các thành viên của Hội đồng quản trị trong năm và tại ngày lập báo cáo này bao gồm:

Ông Phạm Hùng	Chủ tịch
Ông Trữ Hoài Nam	Thành viên
Ông Phạm Quang Huy	Thành viên
Bà Nông Thị Thu Trang	Thành viên
Bà Phạm Quỳnh Trang	Thành viên

Ban Tổng Giám đốc

Ban Tổng Giám đốc đã điều hành Công ty trong năm và tại ngày lập báo cáo này bao gồm:

Bà Phạm Quỳnh Trang	Tổng Giám đốc
Bà Nông Thị Thu Trang	Phó Tổng Giám đốc
Ông Phạm Tiến Thành	Phó Tổng Giám đốc

Ban Kiểm soát

Ban Kiểm soát trong năm và tại ngày lập báo cáo này bao gồm:

Bà Mai Hồng Linh	Trưởng ban
Bà Trần Thị Thùy Linh	Thành viên
Bà Nguyễn Hoài Thu	Thành viên

Đại diện theo pháp luật

Bà Phạm Quỳnh Trang	Tổng Giám đốc
---------------------	---------------

Kiểm toán viên

Công ty TNHH Kiểm toán và Thẩm định giá Việt Nam (AVA).

Trách nhiệm của Ban Tổng Giám đốc đối với Báo cáo tài chính hợp nhất

Ban Tổng Giám đốc Công ty chịu trách nhiệm về việc lập Báo cáo tài chính phản ánh trung thực, hợp lý tình hình hoạt động, kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ của Công ty trong năm. Trong quá trình lập Báo cáo tài chính riêng, Ban Tổng Giám đốc Công ty cam kết đã tuân thủ các yêu cầu sau:

- Lựa chọn các chính sách kế toán thích hợp và áp dụng các chính sách này một cách nhất quán;
- Thực hiện các đánh giá và ước tính một cách hợp lý và thận trọng;
- Nêu rõ các chuẩn mực kế toán được áp dụng có được tuân thủ hay không, có những áp dụng sai lệch trọng yếu đến mức cần phải công bố và giải thích trong Báo cáo tài chính hay không;
- Lập các Báo cáo tài chính dựa trên cơ sở hoạt động kinh doanh liên tục, trừ trường hợp không thể cho rằng Công ty sẽ tiếp tục hoạt động kinh doanh.

Ban Tổng Giám đốc Công ty đảm bảo rằng các sổ kế toán được lưu giữ để phản ánh tình hình tài chính của Công ty, với mức độ chính xác, hợp lý tại bất cứ thời điểm nào và đảm bảo rằng Báo cáo tài chính hợp nhất tuân thủ các quy định hiện hành của Nhà nước. Đồng thời có trách nhiệm trong việc bảo đảm an toàn tài sản của Công ty và thực hiện các biện pháp thích hợp để ngăn chặn, phát hiện các hành vi gian lận và các vi phạm khác.

Ban Tổng Giám đốc Công ty cam kết rằng Báo cáo tài chính hợp nhất đã phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính của Công ty tại thời điểm ngày 31/12/2025, kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ cho năm tài chính kết thúc cùng ngày, phù hợp với chuẩn mực, chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và tuân thủ các quy định hiện hành có liên quan.

Ngoài ra, Ban Tổng Giám đốc cam kết rằng Công ty không vi phạm nghĩa vụ công bố thông tin theo quy định tại Thông tư số 96/2020/TT-BTC, ngày 16/11/2020 của Bộ Tài chính hướng dẫn về việc công bố thông tin trên Thị trường chứng khoán.

Hà Nội, ngày 26 tháng 3 năm 2026

TM. Ban Tổng Giám đốc

Tổng Giám đốc



Phạm Quỳnh Trang

Phê duyệt Báo cáo tài chính hợp nhất

Chúng tôi, Hội đồng quản trị Công ty Cổ phần Xây dựng Sông Hồng phê duyệt Báo cáo tài chính hợp nhất cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2025 của Công ty.

Hà Nội, ngày 26 tháng 3 năm 2026

TM. Hội đồng Quản trị

Chủ tịch



Phạm Hùng

Số: 316 /BCKT-TC/AVA.NV7

BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP

**Kính gửi: Quý cổ đông, Hội đồng quản trị và Ban Tổng Giám đốc
Công ty Cổ phần Xây dựng Sông Hồng**

Chúng tôi đã kiểm toán Báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo của Công ty Cổ phần Xây dựng Sông Hồng, được lập ngày 26/03/2026, từ trang 07 đến trang 37, bao gồm Bảng cân đối kế toán tại ngày 31/12/2025, Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh, Báo cáo lưu chuyển tiền tệ cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2025 và Bản thuyết minh Báo cáo tài chính.

Trách nhiệm của Ban Tổng Giám đốc

Ban Tổng Giám đốc Công ty chịu trách nhiệm về việc lập và trình bày trung thực và hợp lý Báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty theo chuẩn mực kế toán, chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính 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 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 ý kiến về Báo cáo tài chính hợp nhất dựa trên kết quả của cuộc kiểm toán. Chúng tôi đã tiến hành kiểm toán theo các chuẩn mực kiểm toán Việt Nam. Các chuẩn mực này yêu cầu chúng tôi tuân thủ chuẩn mực và các quy định về đạo đức nghề nghiệp, lập kế hoạch và thực hiện cuộc kiểm toán để đạt được sự đảm bảo hợp lý về việc liệu Báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty có còn sai sót trọng yếu hay không.

Công việc kiểm toán bao gồm thực hiện các thủ tục nhằm thu thập các bằng chứng kiểm toán về các số liệu và thuyết minh trên Báo cáo tài chính hợp nhất. Các thủ tục kiểm toán được lựa chọn dựa trên xét đoán của kiểm toán viên, bao gồm đánh giá rủi ro có sai sót trọng yếu trong Báo cáo tài chính do gian lận hoặc nhầm lẫn. Khi thực hiện đánh giá các rủi ro này, kiểm toán viên đã xem xét kiểm soát nội bộ của Công ty liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính trung thực, hợp lý nhằm thiết kế các thủ tục kiểm toán phù hợp với tình hình thực tế, tuy nhiên không nhằm mục đích đưa ra ý kiến về hiệu quả của kiểm soát nội bộ của Công ty. Công việc kiểm toán cũng bao gồm đánh giá tính thích hợp của các chính sách kế toán được áp dụng và tính hợp lý của các ước tính kế toán của Ban Tổng Giám đốc cũng như đánh giá việc trình bày tổng thể Báo cáo tài chính hợp nhất.

Chúng tôi tin tưởng rằng các bằng chứng kiểm toán mà chúng tôi đã thu thập được là đầy đủ và thích hợp làm cơ sở cho ý kiến kiểm toán của chúng tôi.

Ý kiến của kiểm toán viên

Theo ý kiến của chúng tôi, Báo cáo tài chính hợp nhất đã phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu tình hình tài chính của Công ty Cổ phần Xây dựng Sông Hồng tại ngày 31/12/2025, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ trong năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2025, phù hợp với chuẩn mực kế toán, chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính.

CÔNG TY TNHH KIỂM TOÁN VÀ THẨM ĐỊNH GIÁ VIỆT NAM



Đỗ Thị Duyên

Phó Tổng Giám đốc

Giấy CNĐKHN Kiểm toán số

3642-2026-126-1

Hà Nội, ngày 26 tháng 3 năm 2026

Ngô Thị Thu Huyền

Kiểm toán viên

Giấy CNĐKHN Kiểm toán số

6103-2023-126-1

Mẫu B 01 - DN/HN

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2025

Đơn vị tính: VND

TÀI SẢN	MÃ SỐ	THUYẾT MINH	31/12/2025	01/01/2025
A. TÀI SẢN NGẮN HẠN	100		1,149,113,668,744	336,733,164,565
I. Tiền và các khoản tương đương tiền	110	V.1	516,287,266,691	36,453,937,250
1. Tiền	111		59,787,266,691	2,953,937,250
2. Các khoản tương đương tiền	112		456,500,000,000	33,500,000,000
II. Đầu tư tài chính ngắn hạn	120	V.2	816,460,852	783,551,681
1. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	123		816,460,852	783,551,681
III. Các khoản phải thu ngắn hạn	130		217,222,523,900	39,490,978,886
1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	V.3	5,096,507,841	10,270,487,741
2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	V.4	13,522,699,703	5,592,132,047
3. Phải thu về cho vay ngắn hạn	135	V.5	119,800,000,000	-
4. Phải thu ngắn hạn khác	136	V.6	83,498,939,172	28,323,981,914
5. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi (*)	137	V.7	(4,695,622,816)	(4,695,622,816)
IV. Hàng tồn kho	140	V.8	410,368,454,516	259,998,192,377
1. Hàng tồn kho	141		410,368,454,516	259,998,192,377
V. Tài sản ngắn hạn khác	150		4,418,962,785	6,504,371
1. Chi phí trả trước ngắn hạn	151	V.9	12,587,500	-
2. Thuế GTGT được khấu trừ	152		16,932,871	6,504,371
3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	153	V.16	4,389,442,414	-
B. TÀI SẢN DÀI HẠN	200		251,711,912,002	194,682,474,196
I. Tài sản cố định	220		45,574,128,698	43,141,478,114
1. Tài sản cố định hữu hình	221	V.10	45,244,128,698	42,811,478,114
- Nguyên giá	222		63,494,745,194	61,012,342,920
- Giá trị hao mòn lũy kế (*)	223		(18,250,616,496)	(18,200,864,806)
2. Tài sản cố định vô hình	227	V.11	330,000,000	330,000,000
- Nguyên giá	228		330,000,000	330,000,000
- Giá trị hao mòn lũy kế (*)	229		-	-
II. Bất động sản đầu tư	230	V.12	15,502,198,894	16,091,324,302
- Nguyên giá	231		18,342,532,540	18,342,532,540
- Giá trị hao mòn lũy kế (*)	232		(2,840,333,646)	(2,251,208,238)
III. Tài sản dở dang dài hạn	240	V.13	282,361,620	282,361,620
1. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	242		282,361,620	282,361,620
IV. Đầu tư tài chính dài hạn	250	V.2	134,142,973,093	134,165,488,457
1. Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết	252		469,235,130	459,997,894
2. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	253		133,673,737,963	133,705,490,563
V. Tài sản dài hạn khác	260		56,210,249,697	1,001,821,703
1. Chi phí trả trước dài hạn	261	V.9	56,210,249,697	1,001,821,703
TỔNG CỘNG TÀI SẢN	270		1,400,825,580,746	531,415,638,761

Mẫu B 01 - DN/HN

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT
Tại ngày 31 tháng 12 năm 2025
(tiếp theo)

Đơn vị tính: VND

NGUỒN VỐN	MÃ SỐ	THUYẾT MINH	31/12/2025	01/01/2025
C. NỢ PHẢI TRẢ	300		1.042.747.828.173	251.073.692.023
I. Nợ ngắn hạn	310		933.186.027.527	228.317.696.223
1. Phải trả người bán ngắn hạn	311	V.14	974.133.437	439.625.918
2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312	V.15	554.106.251.152	-
3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313	V.16	7.420.548.386	557.579.140
4. Phải trả người lao động	314		395.362.248	480.386.364
5. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	318		427.236.363	220.886.363
6. Phải trả ngắn hạn khác	319	V.17	225.435.651.839	224.834.927.736
7. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	320	V.18	144.286.068.714	-
8. Quỹ khen thưởng, phúc lợi	322		140.775.388	1.784.290.702
II. Nợ dài hạn	330		109.561.800.646	22.755.995.800
1. Phải trả dài hạn khác	337	V.17	615.480.800	705.995.800
2. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	338	V.18	108.946.319.846	22.050.000.000
D. VỐN CHỦ SỞ HỮU	400		358.077.752.573	280.341.946.738
I. Vốn chủ sở hữu	410	V.19	358.077.752.573	280.341.946.738
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
2. Thặng dư vốn cổ phần	412		22.123.458.400	22.123.458.400
3. Cổ phiếu quỹ (*)	415		(22.127.942.200)	(22.127.942.200)
4. Quỹ đầu tư phát triển	418		40.009.766.120	40.009.766.120
5. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	421		58.679.419.697	39.727.406.041
- LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối kỳ trước	421a		39.144.601.355	38.371.643.839
- LNST chưa phân phối kỳ này	421b		19.534.818.342	1.355.762.202
6. Lợi ích cổ đông không kiểm soát	429		59.393.050.556	609.258.377
TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN	440		1.400.825.580.746	531.415.638.761

Người lập biểu

Kế toán trưởng

Hà Nội, ngày 26 tháng 3 năm 2026
Tổng Giám đốc



Nguyễn Thị Hà Thu

Lương Thị Ánh Phương

Phạm Quỳnh Trang

Mẫu B 02 - DN/HN

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT

Năm 2025

Đơn vị tính: VND

CHỈ TIÊU	MÃ SỐ	THUYẾT MINH	Năm 2025	Năm 2024
1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01	VI.1	6.668.646.358	13.209.223.017
3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ (10= 01-02)	10		6.668.646.358	13.209.223.017
3. Giá vốn hàng bán	11	VI.2	4.002.059.258	6.580.780.715
5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ (20=10-11)	20		2.666.587.100	6.628.442.302
5. Doanh thu hoạt động tài chính	21	VI.3	39.077.928.971	1.524.830.371
6. Chi phí tài chính	22	VI.4	2.340.427.521	1.907.657.261
Trong đó: Chi phí lãi vay	23		2.340.427.521	1.907.657.261
6. Phần lãi hoặc lỗ trong công ty liên doanh, liên kết	24		9.237.236	3.296.023
7. Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	VI.5	10.075.394.287	11.458.482.988
8. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh {30=20+(21-22)+24-(25+26)}	30		29.337.931.499	(5.209.571.553)
9. Thu nhập khác	31	VI.6	192.585.207	5.696.075.791
10. Chi phí khác	32	VI.7	9.911.481.556	-
11. Lợi nhuận khác (40=31-32)	40		(9.718.896.349)	5.696.075.791
12. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế (50=30+40)	50		19.619.035.150	486.504.238
13. Chi phí thuế TNDN hiện hành	51	VI.9	100.424.629	209.472.254
14. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp (60=50-51-52)	60		19.518.610.521	277.031.984
15. Lợi nhuận sau thuế của cổ đông của công ty mẹ	61		19.534.818.342	267.962.202
16. Lợi nhuận sau thuế của cổ đông không kiểm soát	62		(16.207.821)	9.069.782
18. Lãi cơ bản trên cổ phiếu	70	VI.10	1.112	10
19. Lãi suy giảm trên cổ phiếu	71	VI.10	1.112	10

Người lập biểu

Nguyễn Thị Hà Thu

Kế toán trưởng

Lương Thị Ánh Phương

Hà Nội, ngày 26 tháng 3 năm 2026

Tổng Giám đốc

Phạm Quỳnh Trang

Mẫu B 03 - DN/HN

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT
(Theo phương pháp gián tiếp)
Năm 2025

Đơn vị tính: VND

CHỈ TIÊU	MÃ SỐ	Năm 2025	Năm 2024
I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH			
1. Lợi nhuận trước thuế	01	19,619,035,150	486,504,238
2. Điều chỉnh cho các khoản			
- Khấu hao TSCĐ và BĐSĐT	02	4,280,545,789	4,278,405,482
- Các khoản dự phòng	03	-	3,084,622,816
- Lãi, lỗ từ hoạt động đầu tư	05	(39,222,751,354)	(5,389,819,456)
- Chi phí lãi vay	06	2,340,427,521	1,907,657,261
3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động	08	(12,982,742,894)	4,367,370,341
- Tăng, giảm các khoản phải thu	09	(24,365,079,261)	(1,656,131,603)
- Tăng, giảm hàng tồn kho	10	(150,370,262,139)	(6,453,082,089)
- Tăng, giảm các khoản phải trả (Không kể lãi vay phải trả, thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp)	11	646,326,944,996	(3,515,202,626)
- Tăng, giảm chi phí trả trước	12	(55,221,015,494)	(161,107,499)
- Tiền lãi vay đã trả	14	(325,619,574)	-
- Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	15	(4,598,914,668)	(161,652,014)
- Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh	17	(1,734,320,000)	(1,245,440,000)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	20	396,728,990,966	(8,825,245,490)
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	(11,624,849,455)	(27,272,727)
2. Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán TSCĐ và các tài sản dài hạn khác	22	5,636,363,637	2,244,692,727
3. Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của ĐV khác	23	(119,800,000,000)	-
4. Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	26	35,000,000	-
5. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và LN được chia	27	1,075,435,733	1,457,725,607
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	30	(124,678,050,085)	3,675,145,607

Mẫu số B 03 - DN/HN

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT
(Theo phương pháp gián tiếp)
Năm 2025
(tiếp theo)

Đơn vị tính: VND

CHỈ TIÊU	MÃ SỐ	Năm 2025	Năm 2024
III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH			
1. Tiền thu từ phát hành CP, nhận vốn góp của CSH (Cổ đông không kiểm soát tại Công ty con)	31	58.800.000.000	-
2. Tiền thu từ đi vay	33	148.982.388.560	-
3. Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu	36	-	(8.773.306.375)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính	40	207.782.388.560	(8.773.306.375)
LƯU CHUYỂN TIỀN THUẦN TRONG KỲ	50	479.833.329.441	(13.923.406.258)
Tiền và tương đương tiền đầu kỳ	60	36.453.937.250	50.377.343.508
Tiền và tương đương tiền cuối kỳ	70	516.287.266.691	36.453.937.250

Người lập biểu

Nguyễn Thị Hà Thu

Kế toán trưởng

Lương Thị Ánh Phương

Hà Nội, ngày 26 tháng 3 năm 2026

Tổng Giám đốc



Phạm Quỳnh Trang

Mẫu số B 09 - DN/HN

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT
Năm 2025

I. Đặc điểm hoạt động của doanh nghiệp

1. Hình thức sở hữu vốn

Công ty Cổ phần Xây dựng Sông Hồng.

Công ty Cổ phần Xây dựng Sông Hồng là công ty cổ phần được thành lập theo Quyết định số 257/QĐ-BXD ngày 21/02/2006 và Quyết định số 747/QĐ-BXD ngày 09/05/2006 (sửa đổi Quyết định 257/QĐ-BXD) của Bộ trưởng Bộ xây dựng và giấy đăng ký doanh nghiệp số 0100107042 ngày 17/04/2006 (thay đổi là thứ 13 ngày 14/08/2025) do Sở tài chính TP. Hà Nội cấp.

Trụ sở chính của Công ty: số 164 Lò Đúc, phường Hai Bà Trưng, thành phố Hà Nội.

Vốn điều lệ của Công ty: 200.000.000.000 đồng.

2. Lĩnh vực kinh doanh

Lĩnh vực kinh doanh của Công ty là xây dựng, đầu tư và kinh doanh bất động sản.

3. Ngành nghề kinh doanh

Theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp, ngành nghề kinh doanh của Công ty là:

- Thiết kế kết cấu công trình dân dụng, công nghiệp; Thiết kế kiến trúc tổng mặt bằng nội, ngoại thất: đối với công trình dân dụng công nghiệp;
- Thiết kế quy hoạch chung; quy hoạch tổng thể, chi tiết đối với khu đô thị, khu dân cư; Thiết kế san nền hệ thống thoát nước, đường nội bộ vào khu đô thị, khu dân cư, khu công nghiệp;
- Thiết kế quy hoạch điện đô thị, nông nghiệp, xí nghiệp; Thiết kế cấp điện, chống sét đối với công trình xây dựng, dân dụng công nghiệp; Giám sát thi công xây dựng công trình xây dựng dân dụng, công nghiệp; Khảo sát địa chất công trình xây dựng;
- Tư vấn thẩm tra, thẩm định, quy hoạch dự án đầu tư, kỹ thuật, bản vẽ thi công và tổng dự toán các công trình dân dụng, công nghiệp, giao thông, thủy lợi, kỹ thuật hạ tầng đô thị và nội, ngoại thất; Kiểm định chất lượng công trình, thí nghiệm xây dựng;
- Thi công xây dựng công trình dân dụng, công nghiệp, giao thông, thủy lợi, hạ tầng kỹ thuật, công trình ngầm, công trình và hệ thống điện, viễn thông và các công trình kỹ thuật khác, hoàn thiện công trình xây dựng;
- Khoan phá bê tông, phá dỡ công trình xây dựng, di chuyển nhà cửa; Tư vấn đầu tư (không bao gồm du lịch);
- Đầu tư kinh doanh dịch vụ khách sạn, nhà hàng. Kinh doanh ăn uống. Kinh doanh lễ hành và các dịch vụ phục vụ khách du lịch (không bao gồm kinh doanh vũ trường, quán bar, phòng hát karaoke);
- Đầu tư kinh doanh bất động sản với quyền sở hữu hoặc đi thuê. Môi giới, đầu giá bất động sản (không bao gồm dịch vụ tư vấn giá đất);
- Kinh doanh thiết bị dân dụng, công nghiệp, y tế, nguyên liệu, than, chất đốt; Sản xuất và kinh doanh các sản phẩm gốm sứ, vật liệu xây dựng, sắt thép;
- Kinh doanh vận tải đường sắt, đường bộ, đường thủy, và các hoạt động hỗ trợ cho vận tải; Cho thuê phương tiện vận tải, cho thuê thiết bị xây dựng hoặc thiết bị phá dỡ có kèm người điều khiển;
- Sửa chữa lắp đặt, bảo trì, bảo dưỡng, cung cấp phụ tùng thay thế máy móc, thiết bị phục vụ ngành công, nông nghiệp, giao thông, vận tải, khai thác mỏ, cơ khí, thủy lợi, thủy điện, tự động hóa;
- Khai thác và chế biến khoáng sản, nông, lâm sản, thực phẩm, đồ gỗ dân dụng và công nghiệp, khai thác quặng kim loại đen phục vụ luyện gang thép, khai thác đá, cát, sỏi, đất sét và cao lanh (trừ loại khoáng sản Nhà nước cấm);

- Kinh doanh nhập khẩu các loại hàng hóa, thiết bị vật tư, vật liệu xây dựng, y tế, văn hóa, thể dục thể thao, nông, lâm sản, thực phẩm, rượu bia, nước giải khát có cồn và có ga;
- Sàn giao dịch bất động sản; Định giá bất động sản; Tư vấn bất động sản; Quảng cáo bất động sản; Quản lý bất động sản;
- Hoạt động hỗ trợ dịch vụ tài chính: các dịch vụ ủy thác, giám sát trên cơ sở phí và hợp đồng.

4. Chu kỳ sản xuất, kinh doanh thông thường

Chu kỳ sản xuất kinh doanh thông thường: 12 tháng.

5. Cấu trúc doanh nghiệp

Đến thời điểm 31/12/2025, Công ty có trụ sở chính đặt tại văn phòng của Công ty đặt tại số 164 Lò Đúc, phường Hai Bà Trưng, thành phố Hà Nội.

5.1. Tổng số các công ty con

Số lượng các công ty con được hợp nhất: 02 công ty
Số lượng các công ty con không được hợp nhất: Không

5.2. Danh sách các công con được hợp nhất

Công ty con cấp 1

Tên công ty con	Tỷ lệ phần sở hữu	Tỷ lệ quyền biểu quyết	Địa chỉ - Hoạt động kinh doanh chính
Công ty Cổ phần SHF	98%	98%	Hà Nội - Nông nghiệp
Công ty Cổ phần Xuân La Tower	51%	51%	Hà Nội - Kinh doanh bất động sản

5.3. Danh sách các công ty liên kết quan trọng được phản ánh trong Báo cáo tài chính hợp nhất theo phương pháp vốn chủ sở hữu

Tên công ty liên kết	Tỷ lệ phần sở hữu	Tỷ lệ quyền biểu quyết	Địa chỉ - Hoạt động kinh doanh chính
Công ty Cổ phần Phát triển dịch vụ và Thương mại Sông Hồng	40%	40%	Hà Nội - Thương mại, dịch vụ

5.4. Tổng số cán bộ nhân viên

Tại ngày 31/12/2025, Công ty có 29 cán bộ nhân viên (tại ngày 01/01/2025, có 30 cán bộ nhân viên).

6. Tuyên bố về khả năng so sánh thông tin trên Báo cáo tài chính

Báo cáo tài chính của Công ty được lập đảm bảo tính so sánh.

II. Kỳ kế toán, đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán

1. Kỳ kế toán năm

Kỳ kế toán thường niên của Công ty bắt đầu từ ngày 01/01 và kết thúc vào ngày 31/12 hàng năm.

2. Đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán

Đơn vị tiền tệ trong kế toán là Đồng Việt Nam (ký hiệu quốc gia là “đ”; ký hiệu quốc tế là “VND”).

III. Chuẩn mực và Chế độ kế toán áp dụng

1. Chế độ kế toán áp dụng

Công ty áp dụng Chế độ Kế toán doanh nghiệp ban hành theo Thông tư số 200/2014/TT-BTC ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính Hướng dẫn Chế độ kế toán Doanh nghiệp và Thông tư số 53/2016/TT-BTC ngày 21/3/2016 của Bộ Tài chính sửa đổi, bổ sung một số điều của Thông tư số 200/2014/TT-BTC, Thông tư số 202/2014/TT-BTC ngày 22/12/2014 hướng dẫn phương pháp lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất.

2. Tuyên bố về việc tuân thủ Chuẩn mực kế toán và Chế độ kế toán

Công ty đã áp dụng các Chuẩn mực kế toán Việt Nam và các văn bản hướng dẫn Chuẩn mực do Nhà nước đã ban hành. Các Báo cáo tài chính hợp nhất được lập và trình bày theo đúng mọi quy định của từng chuẩn mực, thông tư hướng dẫn thực hiện chuẩn mực và Chế độ kế toán hiện hành đang áp dụng.

IV. Các chính sách kế toán áp dụng

1. Nguyên tắc ghi nhận các khoản tiền và các khoản tương đương tiền

Tiền và các khoản tương đương tiền bao gồm tiền mặt tại quỹ, tiền gửi ngân hàng, các khoản đầu tư ngắn hạn có thời gian đáo hạn không quá 03 tháng, có tính thanh khoản cao, có khả năng chuyển đổi dễ dàng thành các lượng tiền xác định và không có nhiều rủi ro trong chuyển đổi thành tiền.

Khi phát sinh các giao dịch bằng ngoại tệ, ngoại tệ được quy đổi ra Đồng Việt Nam theo nguyên tắc: Bên Nợ các tài khoản tiền áp dụng tỷ giá giao dịch thực tế; Bên Có các tài khoản tiền áp dụng tỷ giá ghi sổ bình quân gia quyền.

Tại thời điểm lập Báo cáo tài chính theo quy định của pháp luật, số dư được đánh giá lại theo tỷ giá giao dịch thực tế, cụ thể:

Tỷ giá giao dịch thực tế áp dụng khi đánh giá lại số dư tiền mặt, tiền gửi ngân hàng bằng ngoại tệ là tỷ giá mua ngoại tệ của ngân hàng thương mại nơi Công ty thường xuyên có giao dịch tại thời điểm lập Báo cáo tài chính.

2. Các khoản đầu tư tài chính

Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn

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

Đối với các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn, nếu chưa được lập dự phòng phải thu khó đòi theo quy định của pháp luật, kế toán tiến hành đánh giá khả năng thu hồi. Trường hợp có bằng chứng chắc chắn cho thấy một phần hoặc toàn bộ khoản đầu tư có thể không thu hồi được, kế toán tiến hành ghi nhận số tổn thất vào chi phí tài chính trong kỳ. Trường hợp số tổn thất không thể xác định được một cách đáng tin cậy, kế toán tiến hành thuyết minh trên Báo cáo tài chính về khả năng thu hồi của khoản đầu tư.

Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết

Khoản đầu tư vào công ty liên kết được ghi nhận khi Công ty nắm giữ từ 20% đến dưới 50% quyền biểu quyết của các công ty được đầu tư, có ảnh hưởng đáng kể, nhưng không nắm quyền kiểm soát trong các quyết định về chính sách tài chính và hoạt động tại các công ty này. Các khoản đầu tư vào công ty liên kết được phản ánh trên báo cáo tài chính hợp nhất theo phương pháp vốn chủ sở hữu.

Theo phương pháp vốn chủ sở hữu, các khoản vốn góp ban đầu được ghi nhận theo giá gốc, sau đó được điều chỉnh theo những thay đổi của phần sở hữu của bên góp vốn trong tài sản thuần của Công ty liên kết, liên doanh sau khi mua. Báo cáo kết quả kinh doanh hợp nhất phản ánh phần sở hữu của Công ty trong kết quả hoạt động kinh doanh của Công ty liên kết, liên doanh sau khi mua thành một chỉ tiêu riêng biệt.

Lợi thế thương mại phát sinh từ việc đầu tư vào Công ty liên kết, liên doanh được trình bày gộp vào giá trị ghi sổ của khoản đầu tư. Công ty không phân bổ lợi thế thương mại này mà thực hiện đánh giá hàng năm xem lợi thế thương mại có bị suy giảm hay không.

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

3. Nguyên tắc kế toán nợ phải thu

Các khoản phải thu được theo dõi chi tiết theo kỳ hạn phải thu, đối tượng phải thu, loại nguyên tệ phải thu, và các yếu tố khác theo nhu cầu quản lý của Công ty.

Các khoản phải thu có gốc ngoại tệ được đánh giá lại cuối kỳ khi lập Báo cáo tài chính. Tỷ giá giao dịch thực tế khi đánh giá lại các khoản phải thu có gốc ngoại tệ tại thời điểm lập Báo cáo tài chính là tỷ giá công bố của ngân hàng thương mại nơi doanh nghiệp thường xuyên có giao dịch (do Công ty tự lựa chọn khi giao dịch với đối tượng phải thu).

Việc xác định các khoản cần lập dự phòng phải thu khó đòi được căn cứ vào các khoản mục được phân loại là phải thu ngắn hạn, dài hạn của Bảng cân đối kế toán. Dự phòng nợ phải thu khó đòi được trích lập cho từng khoản 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.

4. Nguyên tắc ghi nhận hàng tồn kho

Nguyên tắc ghi nhận hàng tồn kho

Hàng tồn kho của Công ty là những tài sản được mua vào để sản xuất hoặc để bán trong kỳ sản xuất, kinh doanh bình thường. Đối với sản phẩm dở dang, nếu thời gian sản xuất, luân chuyển vượt quá một chu kỳ kinh doanh thông thường thì không trình bày là hàng tồn kho trên Bảng cân đối kế toán mà trình bày là tài sản dài hạn.

Hàng tồn kho được tính theo giá gốc. Trường hợp giá trị thuần có thể thực hiện được thấp hơn giá gốc thì hàng tồn kho được tính theo giá trị thuần có thể thực hiện được. Giá gốc hàng tồn kho bao gồm chi phí mua, chi phí chế biến 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.

Phương pháp tính giá trị hàng tồn kho

Giá trị hàng tồn kho được xác định theo phương pháp bình quân gia quyền.

Phương pháp xác định giá trị sản phẩm dở dang: chi phí sản xuất kinh doanh dở dang được tập hợp theo chi phí phát sinh thực tế cho từng loại sản phẩm chưa hoàn thành.

Phương pháp hạch toán hàng tồn kho

Hàng tồn kho được hạch toán theo phương pháp kê khai thường xuyên.

Phương pháp lập dự phòng giảm giá hàng tồn kho

Dự phòng giảm giá hàng tồn kho được lập vào thời điểm cuối kỳ là số chênh lệch giữa giá gốc của hàng tồn kho lớn hơn giá trị thuần có thể thực hiện được.

5. Nguyên tắc ghi nhận và các phương pháp khấu hao TSCĐ, bất động sản đầu tư

Tài sản cố định

Tài sản cố định hữu hình, tài sản cố định vô hình được ghi nhận theo giá gốc. Trong quá trình sử dụng, tài sản cố định hữu hình, tài sản cố định vô hình được ghi nhận theo nguyên giá, hao mòn lũy kế và giá trị còn lại.

Khấu hao được trích theo phương pháp đường thẳng. Thời gian khấu hao được ước tính như sau:

- Nhà cửa, vật kiến trúc	20 - 50 năm
- Máy móc, thiết bị	03 - 08 năm
- Phương tiện vận tải	06 - 10 năm
- Thiết bị văn phòng	03 - 08 năm

Chênh lệch giữa thu thuần do thanh lý nhượng bán với giá trị còn lại của TSCĐ được ghi nhận là thu nhập hoặc chi phí trong Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh.

Bất động sản đầu tư

Bất động sản đầu tư được ghi nhận theo giá gốc. Trong quá trình cho thuê hoạt động, bất động sản đầu tư được ghi nhận theo nguyên giá, hao mòn lũy kế và giá trị còn lại.

BĐSDT cho thuê hoạt động được trích khấu hao và ghi nhận vào chi phí kinh doanh trong kỳ (kể cả trong thời gian ngừng cho thuê). Công ty dựa vào các bất động sản chủ sở hữu sử dụng cùng loại để ước tính thời gian trích khấu hao và xác định phương pháp khấu hao của BĐSĐT.

BĐSDT nắm giữ chờ tăng giá Công ty không trích khấu hao. Trường hợp có bằng chứng chắc chắn cho thấy BĐSĐT bị giảm giá so với giá trị thị trường và khoản giảm giá được xác định một cách đáng tin cậy thì Công ty đánh giá giảm nguyên giá BĐSĐT và ghi nhận khoản tổn thất vào giá vốn hàng bán (tương tự như việc lập dự phòng đối với hàng hóa bất động sản).

6. Nguyên tắc ghi nhận chi phí xây dựng cơ bản dở dang

Chi phí xây dựng cơ bản dở dang bao gồm các khoản chi phí cho xây dựng và máy móc chưa được hoàn thành hoặc chưa lắp đặt xong. Không tính khấu hao cho xây dựng cơ bản dở dang trong quá trình xây dựng và lắp đặt.

7. Nguyên tắc kế toán chi phí trả trước

Các chi phí trả trước chỉ liên quan đến chi phí sản xuất kinh doanh của một năm tài chính hoặc một chu kỳ kinh doanh được ghi nhận là chi phí trả trước ngắn hạn và được tính vào chi phí sản xuất kinh doanh trong năm tài chính. 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 đã phát sinh trong năm tài chính nhưng liên quan đến kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh trên 12 tháng được hạch toán vào chi phí trả trước dài hạn để phân bổ dần vào kết quả hoạt động kinh doanh trong các niên độ kế toán sau.

Việc tính và phân bổ chi phí trả trước dài hạn vào chi phí sản xuất kinh doanh từng kỳ hạch toán được căn cứ vào tính chất, mức độ từng loại chi phí để chọn phương pháp và tiêu thức phân bổ hợp lý. Chi phí trả trước được phân bổ dần vào chi phí sản xuất kinh doanh theo phương pháp đường thẳng.

8. Nguyên tắc kế toán nợ phải trả

Các khoản phải trả được theo dõi chi tiết theo kỳ hạn phải trả, đối tượng phải trả, loại nguyên tệ phải trả, và các yếu tố khác theo nhu cầu quản lý của Công ty.

Khi lập Báo cáo tài chính, kế toán căn cứ kỳ hạn còn lại của các khoản phải trả để phân loại là ngắn hạn hoặc dài hạn.

Khi có các bằng chứng cho thấy một khoản tổn thất có khả năng chắc chắn xảy ra, kế toán ghi nhận ngay một khoản phải trả theo nguyên tắc thận trọng.

Các khoản phải trả có gốc ngoại tệ được đánh giá lại cuối kỳ khi lập Báo cáo tài chính. Tỷ giá giao dịch thực tế khi đánh giá lại các khoản phải trả có gốc ngoại tệ tại thời điểm lập Báo cáo tài chính là tỷ giá công bố của ngân hàng thương mại nơi doanh nghiệp thường xuyên có giao dịch (do Công ty tự lựa chọn khi giao dịch với đối tượng phải trả).

9. Nguyên tắc ghi nhận vay và nợ phải trả thuê tài chính

Các khoản vay, nợ thuê tài chính có thời gian trả nợ hơn 12 tháng kể từ thời điểm lập Báo cáo tài chính, kế toán trình bày là vay và nợ thuê tài chính dài hạn. Các khoản đến hạn trả trong vòng 12 tháng tiếp theo kể từ thời điểm lập Báo cáo tài chính, kế toán trình bày là vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn để có kế hoạch chi trả.

Khi lập Báo cáo tài chính, số dư các khoản vay, nợ thuê tài chính bằng ngoại tệ được đánh giá lại theo tỷ giá giao dịch thực tế tại thời điểm lập Báo cáo tài chính.

Các khoản chênh lệch tỷ giá phát sinh từ việc thanh toán và đánh giá lại cuối kỳ khoản vay, nợ thuê tài chính bằng ngoại tệ được hạch toán vào doanh thu hoặc chi phí hoạt động tài chính.

10. Nguyên tắc ghi nhận chi phí phải trả

Các khoản phải trả cho hàng hóa, dịch vụ đã nhận được từ người bán hoặc đã cung cấp cho người mua trong kỳ báo cáo nhưng thực tế chưa chi trả do chưa có hóa đơn hoặc chưa đủ hồ sơ, tài liệu kế toán, được ghi nhận vào chi phí sản xuất, kinh doanh của kỳ báo cáo.

Việc hạch toán các khoản chi phí phải trả vào chi phí sản xuất, kinh doanh trong kỳ thực hiện theo nguyên tắc phù hợp giữa doanh thu và chi phí phát sinh trong kỳ.

Các khoản chi phí phải trả phải sẽ được quyết toán với số chi phí thực tế phát sinh. Số chênh lệch giữa số trích trước và chi phí thực tế sẽ được hoàn nhập.

11. Nguyên tắc ghi nhận vốn chủ sở hữu

Nguyên tắc ghi nhận vốn góp của chủ sở hữu, thặng dư vốn cổ phần, vốn khác của chủ sở hữu

Vốn đầu tư của chủ sở hữu được ghi nhận theo số vốn thực góp của chủ sở hữu.

Thặng dư vốn cổ phần được ghi nhận theo số chênh lệch lớn hơn/hoặc nhỏ hơn giữa giá thực tế phát hành và mệnh giá cổ phiếu khi phát hành cổ phiếu lần đầu, phát hành bổ sung hoặc tái phát hành cổ phiếu quỹ. Chi phí trực tiếp liên quan đến việc phát hành bổ sung cổ phiếu hoặc tái phát hành cổ phiếu quỹ được ghi giảm Thặng dư vốn cổ phần.

Quyền chọn chuyển đổi trái phiếu thành cổ phiếu là giá trị cầu phần vốn của trái phiếu chuyển đổi và được xác định là phần chênh lệch giữa tổng số tiền thu về từ việc phát hành trái phiếu chuyển đổi và giá trị cầu phần nợ của trái phiếu chuyển đổi tại thời điểm phát hành.

Vốn khác của chủ sở hữu được ghi theo giá trị còn lại giữa giá trị hợp lý của các tài sản mà Công ty được các tổ chức, cá nhân khác tặng, biếu sau khi trừ (-) các khoản thuế phải nộp (nếu có) liên quan đến các tài sản được tặng, biếu này; và khoản bổ sung từ kết quả hoạt động kinh doanh.

Nguyên tắc ghi nhận lợi nhuận chưa phân phối

Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối là số lợi nhuận từ các hoạt động của Công ty sau khi trừ (-) các khoản điều chỉnh do áp dụng hồi tố thay đổi chính sách kế toán và điều chỉnh hồi tố sai sót trọng yếu của các năm trước. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối có thể được chia cho các nhà đầu tư dựa trên tỷ lệ góp vốn sau khi được Hội đồng quản trị phê duyệt và sau khi đã trích lập các quỹ dự phòng theo Điều lệ Công ty và các quy định của pháp luật Việt Nam.

12. Nguyên tắc và phương pháp ghi nhận doanh thu

Doanh thu bán hàng

Doanh thu bán hàng được ghi nhận khi đồng thời thỏa mãn các điều kiện sau:

- Phần lớn rủi ro và lợi ích gắn liền với quyền sở hữu sản phẩm hoặc hàng hóa đã được chuyển giao cho người mua;
- Công ty không còn nắm giữ quyền quản lý hàng hóa như người sở hữu hàng hóa hoặc quyền kiểm soát hàng hóa;
- Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn;
- Công ty đã thu được hoặc sẽ thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch bán hàng;
- Xác định được chi phí liên quan đến giao dịch bán hàng.

Doanh thu cung cấp dịch vụ

Doanh thu cung cấp dịch vụ được ghi nhận khi kết quả của giao dịch đó được xác định một cách đáng tin cậy. Trường hợp việc cung cấp dịch vụ liên quan đến nhiều kỳ thì doanh thu được ghi nhận trong kỳ theo kết quả phần công việc đã hoàn thành vào ngày lập Bảng cân đối kế toán của kỳ đó. Kết quả của giao dịch cung cấp dịch vụ được xác định khi thỏa mãn các điều kiện sau:

- Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn;
- Có khả năng thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch cung cấp dịch vụ đó;
- Xác định được phần công việc đã hoàn thành vào ngày lập Bảng cân đối kế toán;
- Xác định được chi phí phát sinh cho giao dịch và chi phí để hoàn thành giao dịch cung cấp dịch vụ đó.

Phần công việc cung cấp dịch vụ đã hoàn thành được xác định theo phương pháp đánh giá công việc hoàn thành.

Doanh thu cho thuê

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

Doanh thu hoạt động tài chính

Doanh thu phát sinh từ tiền lãi, tiền bản quyền, cổ tức, lợi nhuận được chia và các khoản doanh thu hoạt động tài chính khác được ghi nhận khi thỏa mãn đồng thời hai (2) điều kiện sau:

- Có khả năng thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch đó;
- Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn.

Cổ tức, lợi nhuận được chia được ghi nhận khi Công ty được quyền nhận cổ tức hoặc được quyền nhận lợi nhuận từ việc góp vốn.

Cổ phiếu thưởng hay cổ tức trả bằng cổ phiếu: Không ghi nhận khoản thu nhập khi quyền được nhận cổ phiếu thưởng hay cổ tức bằng cổ phiếu được xác lập, số lượng cổ phiếu thưởng hay cổ tức bằng cổ phiếu nhận được thuyết minh trên báo cáo tài chính có liên quan.

Thu nhập khác

Phản ánh các khoản thu nhập khác ngoài hoạt động sản xuất, kinh doanh của doanh nghiệp. gồm:

- Thu nhập từ nhượng bán, thanh lý TSCĐ;
- Các khoản thuế phải nộp khi bán hàng hóa, cung cấp dịch vụ nhưng sau đó được giảm, được hoàn (thuế xuất khẩu được hoàn, thuế GTGT, TTĐB, BVMT phải nộp nhưng sau đó được giảm);
- Thu tiền được phạt do khách hàng vi phạm hợp đồng;
- Thu tiền bồi thường của bên thứ ba để bù đắp cho tài sản bị tổn thất (ví dụ thu tiền bảo hiểm được bồi thường, tiền đền bù di dời cơ sở kinh doanh và các khoản có tính chất tương tự);
- Thu các khoản nợ khó đòi đã xử lý xóa sổ;
- Thu các khoản nợ phải trả không xác định được chủ;
- Các khoản tiền thưởng của khách hàng liên quan đến tiêu thụ hàng hóa, sản phẩm, dịch vụ không tính trong doanh thu (nếu có);
- Thu nhập quà biếu, quà tặng bằng tiền, hiện vật của các tổ chức, cá nhân tặng cho doanh nghiệp;
- Giá trị số hàng khuyến mại không phải trả lại;
- Các khoản thu nhập khác ngoài các khoản nêu trên.

13. Nguyên tắc kế toán các khoản giảm trừ doanh thu

Các khoản được điều chỉnh giảm trừ vào doanh thu bán hàng, cung cấp dịch vụ phát sinh trong kỳ, gồm: Chiết khấu thương mại, giảm giá hàng bán và hàng bán bị trả lại.

Khoản chiết khấu thương mại, giảm giá hàng bán, hàng bán bị trả lại phát sinh cùng kỳ tiêu thụ sản phẩm, hàng hóa dịch vụ được điều chỉnh giảm doanh thu của kỳ phát sinh;

Trường hợp sản phẩm, hàng hóa, dịch vụ đã tiêu thụ từ các kỳ trước, đến kỳ sau mới phát sinh chiết khấu thương mại, giảm giá hàng bán hoặc hàng bán bị trả lại thì Công ty ghi giảm doanh thu theo nguyên tắc:

- Nếu sản phẩm, hàng hóa, dịch vụ đã tiêu thụ từ các kỳ trước, đến kỳ sau phải giảm giá, phải chiết khấu thương mại, bị trả lại nhưng phát sinh trước thời điểm phát hành Báo cáo tài chính, kế toán coi đây là một sự kiện cần điều chỉnh phát sinh sau ngày lập Bảng cân đối kế toán và ghi giảm doanh thu, trên Báo cáo tài chính của kỳ lập báo cáo (kỳ trước).
- Trường hợp sản phẩm, hàng hóa, dịch vụ phải giảm giá, phải chiết khấu thương mại, bị trả lại sau thời điểm phát hành Báo cáo tài chính thì doanh nghiệp ghi giảm doanh thu của kỳ phát sinh (kỳ sau).

14. Nguyên tắc kế toán giá vốn hàng bán

Phản ánh trị giá vốn của sản phẩm, hàng hóa, dịch vụ:

Khoản dự phòng giảm giá hàng tồn kho được tính vào giá vốn hàng bán trên cơ sở số lượng hàng tồn kho và phần chênh lệch giữa giá trị thuần có thể thực hiện được nhỏ hơn giá gốc hàng tồn kho.

Khi bán sản phẩm, hàng hóa kèm thiết bị, phụ tùng thay thế thì giá trị thiết bị, phụ tùng thay thế được ghi nhận vào giá vốn hàng bán.

Đối với phần giá trị hàng tồn kho hao hụt, mất mát, kế toán tính ngay vào giá vốn hàng bán (sau khi trừ đi các khoản bồi thường, nếu có).

Đối với chi phí nguyên vật liệu trực tiếp tiêu hao vượt mức bình thường, chi phí nhân công, chi phí sản xuất chung cố định không phân bổ vào giá trị sản phẩm nhập kho, kế toán tính ngay vào giá vốn hàng bán (sau khi trừ đi các khoản bồi thường, nếu có) kể cả khi sản phẩm, hàng hóa chưa được xác định là tiêu thụ.

Các khoản thuế nhập khẩu, thuế tiêu thụ đặc biệt, thuế bảo vệ môi trường đã tính vào giá trị hàng mua, nếu khi xuất bán hàng hóa mà các khoản thuế đó được hoàn lại thì được ghi giảm giá vốn hàng bán.

Các khoản chi phí giá vốn hàng bán không được coi là chi phí tính thuế TNDN theo quy định của Luật thuế nhưng có đầy đủ hóa đơn chứng từ và đã hạch toán đúng theo Chế độ kế toán Công ty không ghi giảm chi phí kế toán mà chỉ điều chỉnh trong quyết toán thuế TNDN để làm tăng số thuế TNDN phải nộp.

15. Nguyên tắc kế toán chi phí tài chính

Phản ánh những khoản chi phí hoạt động tài chính bao gồm các khoản chi phí hoặc các khoản lỗ liên quan đến các hoạt động đầu tư tài chính, chi phí cho vay và đi vay vốn, chi phí góp vốn liên doanh, liên kết, lỗ chuyển nhượng chứng khoán ngắn hạn, chi phí giao dịch bán chứng khoán; Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh, dự phòng tổn thất đầu tư vào đơn vị khác, khoản lỗ phát sinh khi bán ngoại tệ, lỗ tỷ giá hối đoái...

Các khoản chi phí tài chính không được coi là chi phí tính thuế TNDN theo quy định của Luật thuế nhưng có đầy đủ hóa đơn chứng từ và đã hạch toán đúng theo Chế độ kế toán Công ty không ghi giảm chi phí kế toán mà chỉ điều chỉnh trong quyết toán thuế TNDN để làm tăng số thuế TNDN phải nộp.

16. Nguyên tắc kế toán chi phí bán hàng, chi phí quản lý doanh nghiệp

Các khoản chi phí ghi nhận là chi phí bán hàng bao gồm: Các chi phí thực tế phát sinh trong quá trình bán sản phẩm, hàng hoá, cung cấp dịch vụ, bao gồm các chi phí chào hàng, giới thiệu sản phẩm, quảng cáo sản phẩm, hoa hồng bán hàng, chi phí bảo hành sản phẩm, hàng hoá (trừ hoạt động xây lắp), chi phí bảo quản, đóng gói, vận chuyển,...

Các khoản chi phí ghi nhận là chi phí quản lý doanh nghiệp bao gồm: Các chi phí về lương nhân viên bộ phận quản lý doanh nghiệp (tiền lương, tiền công, các khoản phụ cấp,...); bảo hiểm xã hội, bảo hiểm y tế, kinh phí công đoàn, bảo hiểm thất nghiệp của nhân viên quản lý doanh nghiệp; chi phí vật liệu văn phòng, công cụ lao động, khấu hao TSCĐ dùng cho quản lý doanh nghiệp; tiền thuê đất, thuế môn bài; khoản lập dự phòng phải thu khó đòi; dịch vụ mua ngoài (điện, nước, điện thoại, fax, bảo hiểm tài sản, cháy nổ...); chi phí bằng tiền khác (tiếp khách, hội nghị khách hàng...)

Các khoản chi phí bán hàng, chi phí quản lý doanh nghiệp không được coi là chi phí tính thuế TNDN theo quy định của Luật thuế nhưng có đầy đủ hóa đơn chứng từ và đã hạch toán đúng theo Chế độ kế toán Công ty không ghi giảm chi phí kế toán mà chỉ điều chỉnh trong quyết toán thuế TNDN để làm tăng số thuế TNDN phải nộp.

17. Nguyên tắc và phương pháp ghi nhận chi phí thuế TNDN hiện hành

Chi phí Thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành

Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành là số thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp tính trên thu nhập chịu thuế trong năm và thuế suất thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành.

Tài sản thuế và các khoản thuế phải nộp cho năm hiện hành và các năm trước được xác định bằng số tiền dự kiến phải nộp cho (hoặc được thu hồi từ) cơ quan thuế, dựa trên các mức thuế suất và các luật thuế có hiệu lực đến ngày kết thúc kỳ kế toán năm.

Hiện tại công ty đang áp dụng mức thuế suất thuế TNDN là 20%.

Chi phí Thuế thu nhập hoãn lại

Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại là số thuế thu nhập doanh nghiệp sẽ phải nộp trong tương lai phát sinh từ việc:

- Ghi nhận thuế thu nhập hoãn lại phải trả trong năm;
- Hoàn nhập tài sản thuế thu nhập hoãn lại đã được ghi nhận từ các năm trước.

18. Lãi cơ bản trên cổ phiếu

Lãi cơ bản trên cổ phiếu được tính bằng cách chia lợi nhuận hoặc lỗ sau thuế phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông của Công ty cho số lượng bình quân gia quyền của số cổ phiếu phổ thông đang lưu hành trong năm.

Lãi suy giảm trên cổ phiếu được tính bằng cách chia lợi nhuận hoặc lỗ sau thuế phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông của Công ty cho số lượng bình quân gia quyền của cổ phiếu phổ thông đang lưu hành trong kỳ và số lượng bình quân gia quyền của cổ phiếu phổ thông sẽ được phát hành trong trường hợp tất cả các cổ phiếu phổ thông tiềm năng có tác động suy giảm đều được chuyển thành cổ phiếu phổ thông.

20. Các nguyên tắc và phương pháp kế toán khác

20.1. Cơ sở lập Báo cáo tài chính

Cơ sở hợp nhất Báo cáo tài chính

Báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty được lập trên cơ sở hợp nhất báo cáo tài chính riêng của Công ty và báo cáo tài chính của các công ty con do Công ty kiểm soát (các công ty con) được lập cho kỳ kế toán năm. Việc kiểm soát đạt được khi Công ty có khả năng kiểm soát các chính sách tài chính và hoạt động của các công ty nhận đầu tư nhằm thu được lợi ích từ hoạt động của các công ty này.

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

Kết quả hoạt động kinh doanh của các công ty con được mua hoặc bán đi trong năm được trình bày trong Báo cáo tài chính riêng từ ngày mua lại hoặc cho đến ngày bán khoản đầu tư ở công ty đó.

Các số dư, thu nhập và chi phí chủ yếu, kể cả các khoản lãi hay lỗ chưa thực hiện phát sinh từ các giao dịch nội bộ được loại trừ khi hợp nhất Báo cáo tài chính.

Lợi ích cổ đông không kiểm soát thể hiện phần lợi nhuận hoặc lỗ và tài sản thuần không nắm giữ bởi cổ đông của Công ty và được trình bày ở mục riêng trên Bảng cân đối kế toán hợp nhất và Báo cáo kết quả kinh doanh hợp nhất.

20.2. Các bên liên quan

Các doanh nghiệp, các cá nhân, trực tiếp hay gián tiếp qua một hoặc nhiều trung gian, có quyền kiểm soát Công ty hoặc chịu sự kiểm soát của Công ty, hoặc cùng chung sự kiểm soát với Công ty, bao gồm cả công ty mẹ, công ty con và công ty liên kết là các bên liên quan. Các bên liên kết, các cá nhân trực tiếp hoặc gián tiếp nắm quyền biểu quyết của Công ty mà có ảnh hưởng đáng kể đối với Công ty, những nhân sự quản lý chủ chốt bao gồm giám đốc, viên chức của Công ty, những thành viên mật thiết trong gia đình của các cá nhân này hoặc các bên liên kết này hoặc những công ty liên kết với các cá nhân này cũng được coi là bên liên quan.

Trong việc xem xét từng mối quan hệ của các bên liên quan, cần chú ý tới bản chất của mối quan hệ chứ không chỉ hình thức pháp lý của các quan hệ đó.

V. Thông tin bổ sung cho các khoản mục trình bày trong Bảng cân đối kế toán

Đơn vị tính: VND

1. Tiền và các khoản tương đương tiền

	31/12/2025	01/01/2025
Tiền mặt tại quỹ	747.486.392	1.578.358.108
Tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn	59.039.780.299	1.375.579.142
Các khoản tương đương tiền (*)	456.500.000.000	33.500.000.000
	516.287.266.691	36.453.937.250

(*) Tiền gửi có kỳ hạn không quá 3 tháng tại Ngân hàng TMCP Tiên Phong - Trung tâm kinh doanh Hội sở và Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Hà Nội

2. Các khoản đầu tư tài chính

2.1. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn

	31/12/2025		01/01/2025	
	Giá gốc	Giá trị ghi sổ	Giá gốc	Giá trị ghi sổ
Ngắn hạn				
Tiền gửi có kỳ hạn (*)	816.460.852	816.460.852	783.551.681	783.551.681
	816.460.852	816.460.852	783.551.681	783.551.681

(*) Hợp đồng tiền gửi tiết kiệm tại Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - chi nhánh Hà Nội - PGD Quận Ba Đình, kỳ hạn 12 tháng.

2.2. Đầu tư tài chính dài hạn

	31/12/2025		01/01/2025	
	Giá gốc	Giá trị theo phương pháp vốn chủ sở hữu	Giá gốc	Giá trị theo phương pháp vốn chủ sở hữu
Đầu tư vào công ty liên kết				
Công ty Cổ phần Phát triển dịch vụ và Thương mại Sông Hồng	400.000.000	469.235.130	400.000.000	459.997.894
	400.000.000	469.235.130	400.000.000	459.997.894

	31/12/2025		01/01/2025	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
Đầu tư vào đơn vị khác				
Công ty Cổ phần tư vấn Incomex	900.000.000	-	900.000.000	-
Công ty Cổ phần Vạn Khởi Thành	3.000.000.000		3.000.000.000	
Công ty Cổ phần Đầu tư IT Việt Nam	-		31.752.600	
Công ty Cổ phần Green Town Việt Nam (1)	97.710.000.000		97.710.000.000	
Công ty Cổ phần Sản xuất và Thương mại Sao Mai (2)	32.063.737.963	-	32.063.737.963	-
	133.673.737.963	-	133.705.490.563	-

(1) Tại 31/12/2025, vốn điều lệ của công ty Cổ phần Green Town Việt Nam là 1.329.500.000.000 đồng, trong đó Công ty Cổ phần Xây dựng Sông Hồng sở hữu với tỷ lệ 7,35%.

(2) Tại 31/12/2025, vốn điều lệ của Công ty Cổ phần Sản xuất và Thương mại Sao Mai là 390.000.000.000 đồng, trong đó Công ty Cổ phần Xây dựng Sông Hồng sở hữu tỷ lệ 6,73% với giá mua là 32.063.737.963 đồng.

(*) Công ty chưa xác định giá trị hợp lý của khoản đầu tư tài chính này để thuyết minh trong báo cáo tài chính vì không có giá niêm yết thị trường cho các công cụ tài chính này, đồng thời Chuẩn mực kế toán Việt Nam và chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam không có hướng dẫn về cách tính giá trị hợp lý sử dụng các kỹ thuật định giá. Giá trị hợp lý của các công cụ tài chính này có thể khác với giá trị ghi sổ.

3. Phải thu của khách hàng

	31/12/2025	01/01/2025
Ngắn hạn		
Các bên khác		
Ban Quản lý các dự án xây dựng thành phố Đà Nẵng (Nhà biểu diễn đa năng Phần thân)	2.539.424.000	2.539.424.000
Tổng Công ty Sông Hồng (Ban tổ chức trung ương)	1.130.471.101	1.130.471.101
Khách hàng khác	1.426.612.740	1.426.612.640
Bên liên quan		
Phạm Tiến Thành	-	5.173.980.000
	5.096.507.841	10.270.487.741

4. Trả trước cho người bán

	31/12/2025	01/01/2025
Ngắn hạn		
Các bên khác		
Công ty CP Xây dựng Hạ tầng kỹ thuật Sông Hồng	1.000.000.000	1.000.000.000
Công ty Cổ phần Thiết kế và Đầu tư Xây dựng ADCI	2.527.653.600	2.527.653.600
Công ty CP Tư vấn công nghệ, thiết bị và kiểm định xây dựng CONINCO	420.151.882	341.234.744
Công ty Cổ phần tư vấn kiến trúc, kỹ thuật và môi trường NDC	84.000.000	236.040.000
Công ty cổ phần xây dựng CDC	5.687.191.587	-
Công ty CP Xây dựng Phục Hưng Holdings	2.281.003.291	-
Người bán khác	1.522.699.343	1.487.203.703
	13.522.699.703	5.592.132.047

5. Phải thu về cho vay

	31/12/2025		01/01/2025	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
Ngắn hạn				
Bên liên quan				
Lại Hạnh Trang Phương (*)	119.800.000.000	-	-	-
	119.800.000.000	-	-	-

(*) Hợp đồng cho vay tiền số 01/HĐVT/XLTW ngày 20/11/2025 giữa Công ty Cổ phần Xuân La Tower và bà Lại Hạnh Trang Phương, số tiền cho bà Lại Hạnh Trang Phương vay: 119.800.000.000 đồng, thời hạn cho vay: 12 tháng, lãi suất: trong thời hạn 3 tháng kể từ ngày giải ngân đầu tiên khoản vay được áp dụng mức lãi suất 0%/năm, sau khi kết thúc thời gian ân hạn, lãi suất vay vốn tại Hợp đồng này được áp dụng theo nguyên tắc bằng Lãi suất tiền gửi của Ngân hàng BIDV kỳ hạn 12 tháng tại thời điểm vay/gia hạn cộng thêm biên độ từ 1%-3%, mục đích vay tiền là: nhằm phục vụ hoạt động đầu tư và các nhu cầu tài chính.

6. Phải thu khác

	31/12/2025		01/01/2025	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
Ngắn hạn				
Các bên khác				
Tạm ứng	589.562.150	-	1.072.583.574	-
Phải thu khác	48.579.197.833	-	5.161.358.510	-
Lãi dự thu	1.540.368.449		88.258.782	
Phải thu về Cổ tức (Công ty Green Town Việt nam)	36.514.227.000		-	
Đối tượng khác	10.524.602.384	-	5.073.099.728	-
Bên liên quan				
Ông Phạm Tiến Thành	34.330.179.189		22.090.039.830	
	83.498.939.172	-	28.323.981.914	-

7. Nợ xấu

	31/12/2025		01/01/2025	
	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi
Tổng giá trị các khoản phải thu, cho vay quá hạn thanh toán hoặc chưa quá hạn nhưng khó có khả năng thu hồi				
Công ty Cổ phần Xây dựng Hạ tầng Kỹ thuật Sông Hồng	1.000.000.000	-	1.000.000.000	-
Ban Quản lý các dự án xây dựng thành phố Đà Nẵng (Nhà biểu diễn đa năng Phần thân)	2.539.424.000	-	2.539.424.000	-
Công ty Cổ phần Xây lắp Incomex (Nhà biểu diễn đa năng Phần san nền)	25.727.715	-	25.727.715	-
Tổng Công ty Sông Hồng (Ban tổ chức trung ương)	1.130.471.101	-	1.130.471.101	-
	4.695.622.816	-	4.695.622.816	-

8. Hàng tồn kho

	31/12/2025		01/01/2025	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
Chi phí SXKD dở dang	410,368,454,516	-	259,998,192,377	-
- Dự án Trung tâm thương mại Chợ Xuân La	223,080,188,207		186,814,483,717	-
- Dự án Tổ hợp trung tâm thương mại, văn phòng và căn hộ ở cầu Vĩnh Tuy	184,205,372,084		70,419,814,435	-
- Các công trình khác	3,082,894,225		2,763,894,225	-
	410,368,454,516	-	259,998,192,377	-

9. Chi phí trả trước

	31/12/2025	01/01/2025
Dài hạn		
Chi phí bán hàng chờ phân bổ	54,927,185,230	
Công cụ dụng cụ và chi phí khác	1,283,064,467	1,001,821,703
	56,210,249,697	1,001,821,703

10. Tăng, giảm tài sản cố định hữu hình

Khoản mục	Nhà cửa, vật kiến trúc	Phương tiện vận tải	Thiết bị dụng cụ quản lý	Cộng
Nguyên giá				
Số dư 01/01/2025	47,338,038,090	11,831,674,227	1,842,630,603	61,012,342,920
Mua trong kỳ		11,624,849,455		11,624,849,455
Thanh lý, nhượng bán		(9,142,447,181)		(9,142,447,181)
Số dư 31/12/2025	47,338,038,090	14,314,076,501	1,842,630,603	63,494,745,194
Giá trị hao mòn lũy kế				
Số dư 01/01/2025	11,661,214,033	4,870,680,318	1,668,970,455	18,200,864,806
Khấu hao trong kỳ	1,777,875,083	1,821,970,662	91,574,636	3,691,420,381
Thanh lý, nhượng bán		(3,641,668,691)		(3,641,668,691)
Số dư 31/12/2025	13,439,089,116	3,050,982,289	1,760,545,091	18,250,616,496
Giá trị còn lại				
Tại ngày 01/01/2025	35,676,824,057	6,960,993,909	173,660,148	42,811,478,114
Tại ngày 31/12/2025	33,898,948,974	11,263,094,212	82,085,512	45,244,128,698
Nguyên giá TSCĐ cuối kỳ đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng:				2,904,376,239
Nguyên giá TSCĐ cuối kỳ không sử dụng				56,298,125

11. Tăng, giảm tài sản cố định vô hình

Khoản mục	TSCĐ vô hình khác (*)	Cộng
Nguyên giá		
Số dư 01/01/2025	330.000.000	330.000.000
Số dư 31/12/2025	330.000.000	330.000.000
Giá trị hao mòn lũy kế		
Số dư 01/01/2025	-	-
Số dư 31/12/2025	-	-
Giá trị còn lại		
Tại ngày 01/01/2025	330.000.000	330.000.000
Tại ngày 31/12/2025	330.000.000	330.000.000

(*) Phí đầu giá biển số xe định danh cho ô tô 30K-591.99 và 30K-595.19

12. Tăng, giảm bất động sản đầu tư

Bất động sản đầu tư cho thuê

	31/12/2025	Giảm trong kỳ	Tăng trong kỳ	01/01/2025
Nguyên giá	18.342.532.540	-	-	18.342.532.540
- Nhà	14.770.123.152	-	-	14.770.123.152
+ Tầng G1 tòa D1 Vĩnh Tuy	9.591.206.632	-	-	9.591.206.632
+ Tầng G2,3 tòa D1 Vĩnh Tuy	5.178.916.520	-	-	5.178.916.520
- Quyền sử dụng đất	3.572.409.388	-	-	3.572.409.388
+ Tầng G1 tòa D1 Vĩnh Tuy	2.331.519.989	-	-	2.331.519.989
+ Tầng G2,3 tòa D1 Vĩnh Tuy	1.240.889.399	-	-	1.240.889.399
Giá trị hao mòn lũy kế	2.840.333.646	-	589.125.408	2.251.208.238
- Nhà	2.840.333.646	-	589.125.408	2.251.208.238
+ Tầng G1 tòa D1 Vĩnh Tuy	1.841.889.569	-	382.682.324	1.459.207.245
+ Tầng G2,3 tòa D1 Vĩnh Tuy	998.444.077	-	206.443.084	792.000.993
- Quyền sử dụng đất	-	-	-	-
+ Tầng G1 tòa D1 Vĩnh Tuy	-	-	-	-
+ Tầng G2,3 tòa D1 Vĩnh Tuy	-	-	-	-
Giá trị còn lại	15.502.198.894	-	-	16.091.324.302
- Nhà	11.929.789.506	-	-	12.518.914.914
+ Tầng G1 tòa D1 Vĩnh Tuy	7.749.317.063	-	-	8.131.999.387
+ Tầng G2,3 tòa D1 Vĩnh Tuy	4.180.472.443	-	-	4.386.915.527
- Quyền sử dụng đất	3.572.409.388	-	-	3.572.409.388
+ Tầng G1 tòa D1 Vĩnh Tuy	2.331.519.989	-	-	2.331.519.989
+ Tầng G2,3 tòa D1 Vĩnh Tuy	1.240.889.399	-	-	1.240.889.399

13. Tài sản dở dang dài hạn

Xây dựng cơ bản dở dang	31/12/2025	01/01/2025
Công trình: Dự án Hà Đông	39.831.769	39.831.769
Công trình: Dự án Kim Liên giai đoạn II	204.713.273	204.713.273
Công trình: Dự án Đông Anh	17.834.760	17.834.760
Công trình: Dự án Giải Phóng	19.981.818	19.981.818
	282.361.620	282.361.620

14. Phải trả người bán

	Giá trị và số có khả năng trả nợ	
	31/12/2025	01/01/2025
Ngắn hạn		
Các bên khác		
Công ty Cổ phần đầu tư Cửa Việt	391.896.255	-
Công ty CP tư vấn công nghệ, thiết bị và kiểm định xây dựng CONINCO	80.946.240	-
Công ty Cổ phần Kiến trúc và Đầu tư DC.Luxury	88.586.861	-
Phải trả người bán ngắn hạn khác	323.704.081	439.625.918
Bên liên quan		
Công ty Cổ phần Phát triển Dịch vụ và thương mại Sông Hồng	89.000.000	-
	974.133.437	439.625.918

15. Người mua trả tiền trước

	31/12/2025	01/01/2025
Ngắn hạn		
Các bên khác		
Khách hàng trả tiền trước Dự án Vĩnh Tuy giai đoạn 2	534.106.251.152	-
Nguyễn Hải Tùng (*)	20.000.000.000	-
	554.106.251.152	-

(*) Thu tiền đợt 1 và đợt 2 theo hợp đồng chuyển nhượng cổ phần số 1009/2025/HDCN ngày 10/09/2025 ký giữa Công ty Cổ phần Xây dựng Sông Hồng và ông Nguyễn Hải Tùng về việc chuyển nhượng 262.500 cổ phần tại Công ty Cổ phần Sản xuất và Thương mại Sao Mai.

16. Thuế và các khoản phải nộp nhà nước

Phải nộp

	31/12/2025	Số phải nộp trong kỳ	Số đã thực nộp/được bù trừ trong kỳ	01/01/2025
Thuế GTGT phải nộp	6.810.445.742	51.832.285.380	45.297.837.955	275.998.317
Thuế thu nhập doanh nghiệp	100.424.629	100.424.629	209.472.254	209.472.254
Thuế thu nhập cá nhân	509.678.015	1.051.857.753	614.288.307	72.108.569
	7.420.548.386	52.984.567.762	46.121.598.516	557.579.140

Phải thu

	31/12/2025	Số phải thu trong kỳ	Số đã thu trong kỳ	01/01/2025
Thuế thu nhập doanh nghiệp	4.389.442.414	4.389.442.414	-	-
	4.389.442.414	4.389.442.414	-	-

Quyết toán thuế của Công ty sẽ chịu sự kiểm tra của cơ quan thuế. Do việc áp dụng luật và các qui định về thuế đối với nhiều loại giao dịch khác nhau có thể được giải thích theo nhiều cách khác nhau, số thuế được trình bày trên Báo cáo tài chính có thể bị thay đổi theo quyết định của cơ quan thuế.

17. Phải trả khác

17.1. Ngắn hạn

Các bên khác

	31/12/2025	01/01/2025
Kinh phí công đoàn	91.210.354	42.412.882
Bảo hiểm xã hội, y tế, thất nghiệp	1.127.262	1.127.262
Phải trả phải nộp khác	225.244.227.728	224.686.375.492
+ Tiền lãi vay phải trả	6.415.504.659	4.400.696.712
+ Phải trả về cổ tức	553.559.801	553.559.801
+ Công ty CP Bất động sản Catalan (1)	91.270.100.000	161.748.510.000
+ Công ty CP Thanh Xuân (Phải trả về hợp tác kinh doanh) (2)	55.860.000.000	55.860.000.000
+ Ngô Thị Phượng (3)	61.200.000.000	-
+ Phải trả phải nộp khác	9.945.063.268	2.123.608.979
Phải thu khác (dư có)	99.086.495	105.012.100
	225.435.651.839	224.834.927.736

17.2. Dài hạn

Các bên khác

Nhận ký quỹ, ký cược dài hạn	615.480.800	705.995.800
	615.480.800	705.995.800

(1) Hợp đồng hợp tác kinh doanh số 0701/HĐHT ngày 07/01/2022 ký giữa Công ty Cổ phần Xây dựng Sông Hồng và Công ty Cổ phần Bất động sản Catalan về việc hợp tác kinh doanh Dự án Trung tâm thương mại, chợ, siêu thị, văn phòng cho thuê Xuân La, quy mô 2075 m² đất tại phường Xuân La, quận Tây Hồ, Hà Nội và phụ lục hợp đồng số 01-0701/2022/PL-HĐHT ngày 28/04/2022. Đóng góp của Công ty Cổ phần Xây dựng Sông Hồng: Lợi thế thương mại trên khu đất dự án, các phần việc đã thực hiện, các chi phí đã nộp cho các cơ quan quản lý nhà nước, tất cả các chi phí và nghĩa vụ tài chính khác có liên quan đến dự án mà công ty đã thực hiện tính đến thời điểm ký kết hợp đồng với số tiền là 26.000.000.000 đồng. Đóng góp Công ty Cổ phần Bất động sản Catalan bao gồm: Toàn bộ tiền sử dụng đất, nghĩa vụ tài chính và tiền chậm nộp mà công ty Cổ phần Sông Hồng chưa nộp vào ngân sách nhà nước theo thông báo của cơ quan thuế tính đến thời điểm nộp tiền, toàn bộ chi phí để hoàn tất thủ tục pháp lý của dự án, chi phí xây dựng công trình và các chi phí để đưa công trình vào khai thác sử dụng, các chi phí khác để thực hiện dự án đến khi dự án hoàn thành bàn giao và đưa vào sử dụng. Hai bên cùng phân chia lợi nhuận theo tỷ lệ góp vốn của dự án.

(2) Hợp đồng hợp tác kinh doanh ngày 18/02/2022 về việc thực hiện đầu tư xây dựng và kinh doanh dự án Tổ hợp TTTM, văn phòng, căn hộ ở cầu Vĩnh Tuy tại phường Long Biên, quận Long Biên, Hà Nội - phần tổ hợp TTTM và văn phòng từ tầng 1 đến tầng 5. Tổng mức đầu tư dự kiến cho phần tổ hợp TTTM và văn phòng từ tầng 1 đến tầng 5 là 160.997.000.000 đồng. Công ty Cổ phần Xây dựng Sông Hồng góp 90.437.000.000 đồng tương đương tỷ lệ 56,18%, Công ty Cổ phần Thanh Xuân góp 70.560.000.000 đồng tương đương tỷ lệ 43,82%. Lợi nhuận phân chia theo tỷ lệ góp vốn. Trong năm Công ty chuyển lại tạm thời một phần vốn góp hợp tác trong thời gian vốn chưa cần sử dụng theo yêu cầu của Công ty Cổ phần Thanh Xuân.

(3) Hợp đồng cho vay số 1211/2025/HĐV-SH ngày 12/11/2025 giữa bà Ngô Thị Phương và Công ty Cổ phần Xây dựng Sông Hồng. Số tiền vay là 61.200.000.000 đồng. Mục đích vay: thanh toán số cổ phần đã đăng ký mua để thành lập Công ty Cổ phần Xuân La Tower. Thời hạn vay 1 năm. Lãi suất cho vay bằng lãi suất huy động tiền gửi VND của ngân hàng BIDV kỳ hạn 12 tháng cộng biên độ không quá 2%. Trường hợp trả trước toàn bộ hoặc 1 phần khoản vay trước thời gian tính lãi sẽ được miễn lãi vay.

18. Vay và nợ thuê tài chính

18.1. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn

	Giá trị và số có khả năng trả nợ			
	31/12/2025	Tăng	Giảm	01/01/2025
Ngân hàng	24.626.228.714	24.626.228.714	-	-
Ngân hàng TMCP Đầu tư và phát triển Việt Nam - CN Hà Nội (1)	24.626.228.714	24.626.228.714	-	-
Tổ chức, cá nhân	97.609.840.000	97.609.840.000	-	-
Công ty TNHH MTV Tài chính Toyota Việt (2)	4.374.000.000	4.374.000.000	-	-
Công ty Cổ phần Bất động sản Catalan (3)	93.235.840.000	93.235.840.000	-	-
Vay nợ DH đến hạn trả	22.050.000.000	22.050.000.000	-	-
Công ty Cổ phần Bất động sản BIM (4)	22.050.000.000	22.050.000.000	-	-
	144.286.068.714	144.286.068.714	-	-

18.2. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn

	Giá trị và số có khả năng trả nợ			
	31/12/2025	Tăng	Giảm	01/01/2025
Ngân hàng	108.946.319.846	108.946.319.846	-	-
Ngân hàng TMCP Đầu tư và phát triển Việt Nam- CN Hà Nội (5)	89.988.143.887	89.988.143.887		-
Ngân hàng TMCP Đầu tư và phát triển Việt Nam- CN Thanh Xuân (6)	18.958.175.959	18.958.175.959		-
	-			
Tổ chức, cá nhân	22.050.000.000	-	-	22.050.000.000
Công ty Cổ phần Bất động sản BIM (4)	22.050.000.000			22.050.000.000
	130.996.319.846	108.946.319.846	-	22.050.000.000
Trong đó:				
Vay dài hạn đến hạn trả	22.050.000.000			-
Vay và nợ thuê TC DH	108.946.319.846			22.050.000.000

Thông tin liên quan đến các khoản vay tại 31/12/2025

(1) Hợp đồng tín dụng hạn mức số 02/2025/134835/HDTD ngày 17/10/2025 giữa ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam chi nhánh Hà nội và Công ty Cổ phần Xây dựng Sông Hồng, số tiền vay: 24.626.228.714 đồng, mục đích vay: Thanh toán chi phí bán hàng dự án đầu tư xây dựng công trình khối hỗn hợp thuộc dự án Tổ hợp trung tâm thương mại, văn phòng và căn hộ ở Cầu Vĩnh Tuy tại phường Long biên, thành phố Hà Nội, thời hạn vay: 3 tháng kể từ ngày giải ngân đầu tiên, lãi suất trong hạn: 6%/năm cố định trong thời hạn hiệu lực của hợp đồng, lãi vay được trả định kỳ vào ngày 25 hàng tháng, biện pháp bảo đảm: hợp đồng ký quỹ số 08/2025/134835/HĐBĐ ngày 17/10/2025

(2) Hợp đồng tín dụng ngày 10/9/2025 giữa Công ty TNHH MTV Tài chính Toyota Việt và Công ty Cổ phần xây dựng Sông Hồng, số tiền vay: 4.374.000.000 đồng, mục đích sử dụng vốn vay: Vay mua xe ô tô, phương thức cho vay: cho vay từng lần, thời hạn vay: 12 tháng tính từ ngày giải ngân khoản tín dụng, ngày giải ngân: 29/09/2025, lãi suất vay: 7,49%/năm cố định trong suốt thời hạn vay. Tài sản đảm bảo: Xe ô tô Lexus LM500H.

(3) Hợp đồng cho vay giữa Công ty Cổ phần bất động sản Catalan và Công ty Cổ phần Xây dựng Sông Hồng số 1706/2025/HĐV ngày 17/6/2025. Số tiền vay tối đa: 100 tỷ đồng. Mục đích vay: phục vụ hoạt động sản xuất kinh doanh. Thời hạn vay: 1 năm. Lãi suất cho vay được áp dụng bằng lãi suất huy động tiền gửi VND áp dụng cho khách hàng cá nhân với kỳ hạn 12 tháng của ngân hàng BIDV công bố tạo thời điểm huy động cộng biên độ không quá 2%. Số dư gốc vay còn phải trả tại thời điểm 31/12/2025 là 93.235.840.000 đồng

(4) Bao gồm:

- Hợp đồng cho vay giữa Công ty Cổ phần Bất động sản BIM và Công ty Cổ phần Xây dựng Sông Hồng số 2022/HĐV-BLA ngày 17/02/2022 và phụ lục hợp đồng số 02/2022/HĐV-BLA ngày 21/02/2022. Số tiền vay: 77.910.000.000 đồng. Mục đích vay: mua cổ phần chào bán cho cổ đông hiện hữu của Công ty Cổ phần Green Town Việt Nam. Thời hạn vay đến 31/12/2026. Lãi suất cho vay được áp dụng bằng lãi suất huy động tiền gửi VND áp dụng cho khách hàng cá nhân với kỳ hạn 12 tháng của Ngân hàng Vietcombank công bố tại thời điểm huy động cộng biên độ 4%. Số dư gốc vay còn phải trả tại 31/12/2025 là 7.350.000.000 đồng.

- Hợp đồng cho vay giữa Công ty Cổ phần Bất động sản BIM và Công ty Cổ phần Xây dựng Sông Hồng số 03/2023/HĐV/BLA-SH ngày 10/03/2023. Số tiền vay: 70.560.000.000 đồng. Mục đích vay: phục vụ hoạt động sản xuất kinh doanh. Thời hạn vay đến 31/12/2026. Lãi suất cho vay được áp dụng bằng lãi suất huy động tiền gửi VND áp dụng cho khách hàng cá nhân với kỳ hạn 12 tháng của Ngân hàng Vietcombank công bố tại thời điểm huy động cộng biên độ 4%. Số dư gốc vay còn phải trả tại 31/12/2025 là 14.700.000.000 đồng.

Tài sản đảm bảo thế chấp khoản vay: Toàn bộ 977.100 cổ phần tại Công ty Cổ phần Green Town Việt Nam (mệnh giá 100.000đ/cổ phần).

(5) Hợp đồng tín dụng số 01/2025/134835 ngày 11/06/2025 giữa Ngân hàng TMCP đầu tư và phát triển Việt Nam và Công ty Cổ phần xây dựng Sông Hồng. Tổng số dư khoản vay được rút và bảo lãnh LC được phát hành tối đa là 546 tỷ đồng. Thời hạn cấp các khoản cam kết tối đa 30 tháng kể từ lần giải ngân đầu tiên, lãi suất cho vay theo từng lần nhận nợ. Mục đích vay: Thực hiện dự án tổ hợp Trung tâm thương mại, văn phòng và căn hộ ở cầu Vĩnh Tuy tại Phường Long Biên, quận Long Biên, Thành phố Hà Nội - giai đoạn 2. Khoản vay được đảm bảo bằng các hợp đồng thế chấp số 01,02,03,04,05/2025/134835/HĐBĐ ngày 09/06/2025 giữa ngân hàng và Công ty Cổ phần Xây dựng Sông Hồng.

(6) Hợp đồng tín dụng số 01/2025/134835 ngày 29/08/2025 giữa Ngân hàng TMCP đầu tư và phát triển Việt Nam và Công ty Cổ phần xây dựng Sông Hồng. Tổng số dư khoản vay được rút và bảo lãnh LC được phát hành tối đa là 356 tỷ đồng. Thời hạn cấp các khoản cam kết tối đa 144 tháng kể từ lần giải ngân đầu tiên, lãi suất cho vay theo từng lần nhận nợ. Mục đích vay: Thực hiện dự án trung tâm thương mại, chợ, siêu thị, văn phòng cho thuê Xuân La, Hà Nội. Khoản vay được đảm bảo theo hợp đồng thế chấp số 01/2025/134835/HĐBĐ ngày 29/08/2025 giữa ngân hàng và Công ty Cổ phần Xây dựng Sông Hồng.

19. Vốn chủ sở hữu

19.1. Bảng đối chiếu biến động của vốn chủ sở hữu

Phụ lục số 01

19.2. Chi tiết vốn góp của chủ sở hữu	31/12/2025		01/01/2025	
	Tỷ lệ (%)	Giá trị	Tỷ lệ (%)	Giá trị
Phạm Hùng	17,01	34.014.490.000	17,01	34.014.490.000
Công ty TNHH Một thành viên Đầu tư Thanh Long	16,85	33.701.000.000	16,85	33.701.000.000
Võ Ngọc Hùng	8,16	16.324.000.000	8,16	16.324.000.000
HANSHIN Engineering & Construction Co., Ltd	5,99	11.970.000.000	5,99	11.970.000.000
Trử Hoài Nam	5,00	9.990.000.000	5,00	9.990.000.000
Các cổ đông khác	47,00	94.000.510.000	47,00	94.000.510.000
	100	200.000.000.000	100	200.000.000.000

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

Vốn đầu tư của chủ sở hữu

	Năm 2025	Năm 2024
Vốn góp đầu kỳ	200.000.000.000	200.000.000.000
Vốn góp tăng trong kỳ	-	-
Vốn góp giảm trong kỳ	-	-
Vốn góp cuối kỳ	200.000.000.000	200.000.000.000

Cổ tức, lợi nhuận đã chia

	Năm 2025	Năm 2024
Cổ tức, lợi nhuận chia trên lợi nhuận năm trước	-	8.786.000.000

19.4. Cổ phiếu

Số lượng cổ phiếu đăng ký phát hành

	31/12/2025	01/01/2025
Số lượng cổ phiếu đã bán ra công chúng	20.000.000	20.000.000

Cổ phiếu phổ thông

	31/12/2025	01/01/2025
Cổ phiếu ưu đãi (loại được phân loại là vốn chủ sở hữu)	20.000.000	20.000.000

Số lượng cổ phiếu được mua lại (cổ phiếu quỹ)

	31/12/2025	01/01/2025
Cổ phiếu phổ thông	2.428.000	2.428.000

Cổ phiếu ưu đãi (loại được phân loại là vốn chủ sở hữu)

	31/12/2025	01/01/2025
Số lượng cổ phiếu đang lưu hành	17.572.000	17.572.000

Cổ phiếu phổ thông

	31/12/2025	01/01/2025
Cổ phiếu ưu đãi (loại được phân loại là vốn chủ sở hữu)	10.000	10.000

Mệnh giá cổ phiếu đang lưu hành

VI. Thông tin bổ sung cho các khoản mục trình bày trong Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh

Đơn vị tính: VND

1. Tổng doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ

	Năm 2025	Năm 2024
Doanh thu cung cấp dịch vụ	6.668.646.358	6.430.682.776
Doanh thu kinh doanh bất động sản	-	6.778.540.241
	6.668.646.358	13.209.223.017

2. Giá vốn hàng bán

	Năm 2025	Năm 2024
Giá vốn kinh doanh bất động sản	4.002.059.258	2.916.847.179
Giá vốn cung cấp dịch vụ	-	3.663.933.536
	4.002.059.258	6.580.780.715

3. Doanh thu hoạt động tài chính

	Năm 2025	Năm 2024
Lãi tiền gửi, tiền cho vay	2.560.454.571	1.524.830.371
Cổ tức, lợi nhuận được chia	36.514.227.000	
Lãi chuyển nhượng vốn khi thanh lý khoản đầu tư khác	3.247.400	
	39.077.928.971	1.524.830.371

4. Chi phí tài chính

	Năm 2025	Năm 2024
Lãi tiền vay	2.340.427.521	1.907.657.261
	2.340.427.521	1.907.657.261

5. Chi phí quản lý doanh nghiệp

	Năm 2025	Năm 2024
Chi phí nhân viên quản lý	4.024.668.371	3.554.911.604
Chi phí dịch vụ mua ngoài	1.238.918.521	277.258.669
Chi phí khấu hao tài sản cố định	2.205.111.406	2.096.293.238
Chi phí dự phòng	-	3.695.752.101
Chi phí quản lý doanh nghiệp khác	2.606.695.989	1.834.267.376
	10.075.394.287	11.458.482.988

6. Thu nhập khác

	Năm 2025	Năm 2024
Thanh lý, nhượng bán TSCĐ	135.585.147	-
Tiền phạt vi phạm hợp đồng thu được	57.000.000	-
Xoá các khoản nợ phải trả	-	5.691.151.925
Các khoản khác	60	4.923.866
	192.585.207	5.696.075.791

7. Chi phí khác

	Năm 2025	Năm 2024
Phạt thuế, phạt vi phạm hành chính	186.441.556	
Chi phí bồi hoàn cho 4 căn hộ tại tòa nhà hỗn hợp cao tầng Biển Bắc theo Biên bản thanh lý ngày 23/10/2025	9.725.000.000	
Chi phí khác	40.000	-
	9.911.481.556	-

8. Chi phí sản xuất, kinh doanh theo yếu tố

	Năm 2025	Năm 2024
Chi phí nguyên liệu, vật liệu	-	-
Chi phí nhân công	8.345.375.551	6.502.942.573
Chi phí khấu hao tài sản cố	4.280.545.789	4.278.405.482
Chi phí dịch vụ mua ngoài	112.340.595.095	3.214.558.637
Chi phí dự phòng	-	3.695.752.101
Chi phí khác bằng tiền	39.356.199.249	3.661.548.820
	164.322.715.684	21.353.207.613

9. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành

	Năm 2025	Năm 2024
Chi phí thuế TNDN tính trên thu nhập chịu thuế kỳ hiện hành	100.424.629	209.472.254
Tổng Chi phí thuế TNDN hiện hành	100.424.629	209.472.254

10. Lãi cơ bản trên cổ phiếu

	Năm 2025	Năm 2024
Lợi nhuận sau thuế TNDN của cổ đông Công ty mẹ	19.534.818.342	267.962.202
Trích quỹ khen thưởng, phúc lợi	-	90.804.686
Lợi nhuận phân bổ cho cổ phiếu phổ thông	19.534.818.342	177.157.516
Cổ phiếu phổ thông lưu hành bình quân trong kỳ	17.572.000	17.572.000
Lãi cơ bản/suy giảm trên cổ phiếu	1.112	10

Lãi cơ bản/suy giảm trên cổ phiếu năm trước được tính toán lại do năm 2024 công ty không tạm ước tính trích quỹ khen thưởng phúc lợi. Đến năm 2025, Công ty trích quỹ khen thưởng phúc lợi từ lợi nhuận sau thuế năm 2024 theo nghị quyết Đại hội đồng cổ đông. Việc tính toán lại này làm cho lãi cơ bản/suy giảm trên cổ phiếu cùng kỳ năm trước giảm từ 15 đồng/cổ phiếu xuống 10 đồng/cổ phiếu, cụ thể như sau:

	Số liệu báo cáo năm trước	Số liệu trình bày lại
Lợi nhuận sau thuế TNDN của cổ đông Công ty mẹ	267.962.202	267.962.202
Trích quỹ khen thưởng, phúc lợi	-	90.804.686
Lợi nhuận phân bổ cho cổ phiếu phổ thông	267.962.202	177.157.516
Cổ phiếu phổ thông lưu hành bình quân trong kỳ	17.572.000	17.572.000
Lãi cơ bản/suy giảm trên cổ phiếu	15	10

VII. Những thông tin khác

Đơn vị tính: VND

1. Những khoản nợ tiềm tàng, khoản cam kết và những thông tin tài chính khác

Không phát sinh bất kỳ khoản nợ tiềm tàng nào phát sinh từ những sự kiện đã xảy ra có thể ảnh hưởng đến các thông tin đã được trình bày trong Báo cáo tài chính riêng mà Công ty không kiểm soát được hoặc chưa ghi nhận.

2. Những sự kiện phát sinh sau ngày kết thúc kỳ kế toán

Không có sự kiện trọng yếu nào xảy ra sau ngày kết thúc kỳ kế toán năm đòi hỏi phải được điều chỉnh hay công bố trên Báo cáo tài chính này.

3. Thông tin về các bên liên quan

3.1. Danh sách các bên liên quan

Bên liên quan	Mối quan hệ
Công ty TNHH Phát triển Dịch vụ và Thương mại Sông Hồng	Công ty liên kết
Ông Phạm Tiến Thành	Phó Tổng Giám đốc
Thanh viên quản lý chủ chốt	

3.2. Trong kỳ Công ty đã có các giao dịch chủ yếu với các bên liên quan như sau

Nội dung/ Bên liên quan	Năm 2025	Năm 2024
Công ty TNHH Phát triển Dịch vụ và Thương mại Sông Hồng		
Phí quản lý vận hành, dịch vụ khác phải trả	1.068.000.000	1.129.470.000
Doanh thu bãi đỗ xe và cho thuê mặt bằng	3.556.200.000	3.358.200.000
Ông Phạm Tiến Thành		
Chuyển nhượng diện tích dịch vụ thương mại tại		
Tổ hợp TTTM, văn phòng và căn hộ ở cầu Vĩnh	-	7.391.400.000
Tuy		
Thu tiền chuyển nhượng BĐS	5.173.980.000	-

3.3. Số dư với các bên liên quan tại ngày kết thúc kỳ kế toán

Số dư với các bên liên quan tại ngày kết thúc kỳ kế toán được trình bày tại Thuyết minh V.

3.4. Giao dịch với các bên liên quan khác như sau

Thu nhập của HĐQT, Ban Tổng Giám đốc và Ban kiểm soát

TT	Họ và tên	Chức vụ	Năm 2025	Năm 2024
+ Thu nhập của HĐQT, Ban Tổng Giám đốc				
	Phạm Hùng	Chủ tịch HĐQT	964.812.500	720.454.546
	Phạm Quỳnh Trang	Tổng Giám đốc, Thành viên HĐQT	692.520.092	521.810.545
	Nông Thu Trang	Phó Tổng Giám đốc, Thành viên HĐQT	570.970.182	429.985.452
	Phạm Quang Huy	Thành viên HĐQT	338.869.930	275.590.387
	Trừ Hoài Nam	Thành viên HĐQT	60.000.000	60.000.000
	Phạm Tiến Thành	Phó Tổng Giám đốc	564.017.546	413.459.819
+ Thu nhập của Ban kiểm soát				
	Mai Hồng Linh	Trưởng ban KS	60.000.000	60.000.000
	Trần Thị Thùy Linh	Thành viên ban KS	270.426.413	124.722.726
	Nguyễn Hoài Thu	Thành viên ban KS	326.580.866	165.960.365
			3.848.197.529	2.771.983.840

4. Trình bày tài sản, doanh thu, kết quả kinh doanh theo bộ phận

Công ty không lập báo cáo bộ phận vì không thỏa mãn 1 trong 3 điều kiện phải lập báo cáo bộ phận theo lĩnh vực kinh doanh hay khu vực địa lý được quy định tại thông tư 20/2006/TT-BTC ngày 26/3/2006 của Bộ Tài chính v/v hướng dẫn thực hiện (06) chuẩn mực kế toán ban hành theo Quyết định số 12/2005/QĐ-BTC ngày 15/2/2005 của Bộ trưởng Bộ Tài chính.

5. Thông tin so sánh

Số liệu so sánh là số liệu trên Báo cáo tài chính hợp nhất năm 2024 đã được kiểm toán bởi Công ty TNHH Kiểm toán và Thẩm định giá Việt Nam.

Người lập biểu

Nguyễn Thị Hà Thu

Kế toán trưởng

Lương Thị Ánh Phương

Hà Nội, ngày 26 tháng 3 năm 2026

Tổng Giám đốc



Phạm Quỳnh Trang

Phụ lục số 01

19. Vốn chủ sở hữu

19.1. Bảng đối chiếu biến động của vốn chủ sở hữu

	Vốn góp của chủ sở hữu	Thặng dư vốn cổ phần	Cổ phiếu quỹ	Quỹ đầu tư phát triển	LNST thuế chưa PP	Lợi ích CĐ không kiểm soát	Cộng
Số dư 01/01/2024	200,000,000,000	22,123,458,400	(22,127,942,200)	40,009,766,120	49,713,643,839	622,388,595	290,341,314,754
Lãi/(lỗ) trong kỳ					267,962,202	9,069,782	277,031,984
Chia cổ tức					(8,786,000,000)	(22,200,000)	(8,808,200,000)
Phân phối các quỹ và thù lao HĐQT, BKS (*)					(1,468,200,000)		(1,468,200,000)
Số dư 31/12/2024	200,000,000,000	22,123,458,400	(22,127,942,200)	40,009,766,120	39,727,406,041	609,258,377	280,341,946,738
Số dư 01/01/2025	200,000,000,000	22,123,458,400	(22,127,942,200)	40,009,766,120	39,727,406,041	609,258,377	280,341,946,738
Lãi/(lỗ) trong kỳ					19,534,818,342	(16,207,821)	19,518,610,521
Tăng vốn tại công ty con						58,800,000,000	58,800,000,000
Phân phối các quỹ và thù lao HĐQT, BKS (*)					(582,804,686)		(582,804,686)
Số dư 31/12/2025	200,000,000,000	22,123,458,400	(22,127,942,200)	40,009,766,120	58,679,419,697	59,393,050,556	358,077,752,573

(*) Công ty phân phối lợi nhuận theo Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông số 01/NQ-ĐHCD ngày 25/04/2025.

Trích quỹ khen thưởng, quỹ phúc lợi	90,804,686	đồng
Trả cổ tức	-	đồng
Chi trả thù lao HĐQT, BKS	492,000,000	đồng
Cộng	582,804,686	đồng