

TÔNG CÔNG TY CỔ PHẦN SÔNG HỒNG
BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT ĐÃ ĐƯỢC KIỂM TOÁN
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2025

Hà Nội, tháng 3 năm 2026

Signature Not Verified

Ký bởi: TÔNG CÔNG TY CỔ PHẦN SÔNG HỒNG
Ký ngày: 31/3/2026 11:24:21

MỤC LỤC

<u>NỘI DUNG</u>	<u>Trang</u>
BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC	2 - 3
BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP	4 - 5
BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT ĐÃ ĐƯỢC KIỂM TOÁN	
Bảng Cân đối kế toán hợp nhất	6 - 7
Báo cáo Kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất	8
Báo cáo Lưu chuyển tiền tệ hợp nhất	9
Bản thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất	10 - 38

BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Ban Tổng Giám đốc Tổng Công ty Cổ phần Sông Hồng trình bày Báo cáo này cùng với Báo cáo tài chính hợp nhất đã được kiểm toán của Tổng Công ty cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2025.

TỔNG CÔNG TY

Tổng Công ty Cổ phần Sông Hồng (sau đây gọi tắt là "Tổng Công ty") tiền thân là Doanh nghiệp Nhà Nước được thành lập theo Quyết định số 2410/QĐ-BXD ngày 30/12/2005 và số 1219/QĐ-BXD ngày 25/08/2006 của Bộ trưởng Bộ Xây dựng trên cơ sở tổ chức lại Tổng Công ty Xây dựng Sông Hồng theo giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 110561 của Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Phú Thọ. Tổng Công ty được Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Hà Nội cấp Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp Công ty cổ phần số 2600104283 lần đầu ngày 02/06/2010, thay đổi các lần và thay đổi lần thứ 09 ngày 12/01/2026 về việc thay đổi địa chỉ trụ sở chính của Tổng Công ty và địa chỉ thường trú của Người đại diện theo pháp luật do điều chỉnh địa giới hành chính.

Tên doanh nghiệp viết bằng tiếng Anh : Songhong Joint Stock Corporation.

Tên doanh nghiệp viết tắt : Songhong Corp.

Vốn Điều lệ của Tổng Công ty theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 2600104283 thay đổi lần thứ 09 ngày 12/01/2026 là 270.000.000.000 đồng (*Bằng chữ: Hai trăm bảy mươi tỷ đồng*), được chia thành 27.000.000 cổ phần, mệnh giá mỗi cổ phần là 10.000 đồng.

Cổ phiếu của Tổng Công ty hiện đang giao dịch trên sàn UpCOM với mã giao dịch là SHG và bị hạn chế giao dịch trên hệ thống giao dịch UpCOM theo Quyết định số 1211/QĐ-SGDHN ngày 03/10/2025 của Sở Giao dịch Chứng khoán Hà Nội.

Trụ sở chính của Tổng Công ty: Số 70, phố An Dương, phường Hồng Hà, thành phố Hà Nội.

HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ, BAN KIỂM SOÁT VÀ BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Trong năm 2025, Hội đồng Quản trị Tổng Công ty đã thực hiện sắp xếp lại nhân sự Hội đồng Quản trị và Ban Tổng Giám đốc, tuy nhiên Tổng Công ty không thực hiện được việc họp Đại hội đồng cổ đông thường niên hoặc bất thường, không thực hiện được nội dung xin ý kiến Đại hội cổ đông bằng văn bản về việc thay đổi nhân sự. Các thành viên của Hội đồng Quản trị, Ban Kiểm soát và Ban Tổng Giám đốc đã điều hành Tổng Công ty trong năm và đến ngày lập Báo cáo này gồm:

Hội đồng Quản trị

Ông Phạm Xuân Vinh	Chủ tịch HĐQT (Bổ nhiệm ngày 15/07/2025)
Ông Đặng Minh Quang	Phó Chủ tịch HĐQT (Bổ nhiệm ngày 15/07/2025)
Ông Phan Việt Anh	Thành viên HĐQT không điều hành (Miễn nhiệm Chủ tịch HĐQT ngày 15/7/2025)
Ông Trần Huyền Linh	Thành viên HĐQT không điều hành
Ông Lê Xuân Thi	Thành viên HĐQT không điều hành

Ban Kiểm soát

Ông Cao Tiến Trung	Trưởng Ban (Từ nhiệm ngày 18/08/2025)
Bà Vũ Thị Kim Thành	Thành viên
Bà Lê Thị Hồng Hạnh	Thành viên (Từ nhiệm ngày 13/3/2025)

Ban Tổng Giám đốc

Ông Đặng Minh Quang	Tổng Giám đốc
Ông Trần Phi Hoàng	Phó Tổng Giám đốc (Miễn nhiệm ngày 15/07/2025)
Ông Nguyễn Minh Quân	Phó Tổng Giám đốc
Ông Trần Anh Tài	Phó Tổng Giám đốc (Miễn nhiệm ngày 17/03/2025)
Ông Trịnh Xuân Dương	Phó Tổng Giám đốc

Người đại diện theo pháp luật của Tổng Công ty: Ông Đặng Minh Quang - Tổng Giám đốc.

BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC (TIẾP THEO)

CÁC SỰ KIỆN SAU NGÀY KẾT THÚC NĂM TÀI CHÍNH

Theo nhận định của Ban Tổng Giám đốc, ngoài sự kiện nêu tại mục 7.3 của Bản thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất, xét trên những khía cạnh trọng yếu không có sự kiện bất thường nào xảy ra sau ngày khóa sổ kế toán làm ảnh hưởng đến tình hình tài chính và hoạt động của Tổng Công ty cần thiết phải điều chỉnh hoặc trình bày trên Báo cáo tài chính hợp nhất cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2025.

KIỂM TOÁN VIÊN

Báo cáo tài chính hợp nhất cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2025 của Tổng Công ty được kiểm toán bởi Công ty TNHH Kiểm toán CPA VIETNAM - Thành viên Hãng Kiểm toán Quốc tế INPACT.

TRÁCH NHIỆM CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Ban Tổng Giám đốc Tổng Công ty có trách nhiệm lập Báo cáo tài chính hợp nhất phản ánh một cách trung thực và hợp lý tình hình tài chính hợp nhất của Tổng Công ty tại ngày 31/12/2025 cũng như kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất cho năm tài chính kết thúc cùng ngày, phù hợp với Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính hợp nhất. Trong việc lập Báo cáo tài chính hợp nhất này, Ban Tổng Giám đốc được yêu cầu phải:

- Lựa chọn các chính sách kế toán thích hợp và áp dụng các chính sách đó một cách nhất quán;
- Đưa ra các phán đoán và ước tính một cách hợp lý và thận trọng;
- Nêu rõ các nguyên tắc kế toán thích hợp có được tuân thủ hay không, có những áp dụng sai lệch trọng yếu cần được công bố và giải thích trong Báo cáo tài chính hợp nhất hay không;
- Thiết kế, thực hiện và duy trì hệ thống kiểm soát nội bộ liên quan tới việc lập và trình bày hợp lý các Báo cáo tài chính hợp nhất để Báo cáo tài chính hợp nhất không bị sai sót trọng yếu kể cả do gian lận hoặc bị lỗi;
- Lập Báo cáo tài chính hợp nhất trên cơ sở hoạt động liên tục trừ trường hợp không thể cho rằng Tổng Công ty sẽ tiếp tục hoạt động kinh doanh.

Ban Tổng Giám đốc Tổng Công ty chịu trách nhiệm đảm bảo rằng sổ sách kế toán được ghi chép một cách phù hợp để phản ánh một cách hợp lý tình hình tài chính hợp nhất của Tổng Công ty ở bất kỳ thời điểm nào và đảm bảo rằng Báo cáo tài chính hợp nhất tuân thủ các Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính hợp nhất. Ban Tổng Giám đốc cũng chịu trách nhiệm đảm bảo an toàn cho tài sản của Tổng Công ty và vì vậy thực hiện các biện pháp thích hợp để ngăn chặn và phát hiện các hành vi gian lận và sai phạm khác.

Ban Tổng Giám đốc xác nhận rằng Tổng Công ty đã tuân thủ các yêu cầu nêu trên trong việc lập Báo cáo tài chính hợp nhất.

Thay mặt và đại diện Ban Tổng Giám đốc,



Đặng Minh Quang
Tổng Giám đốc
Hà Nội, ngày 27 tháng 3 năm 2026

Số: 136/2026/BCKTHN-CPA VIETNAM-NVI

BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬPKính gửi:**Các Cổ đông****Hội đồng Quản trị, Ban Kiểm soát và Ban Tổng Giám đốc****Tổng Công ty Cổ phần Sông Hồng**

Chúng tôi đã kiểm toán Báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo của Tổng Công ty Cổ phần Sông Hồng được lập ngày 27 tháng 3 năm 2026, từ trang 06 đến trang 38, bao gồm: Bảng Cân đối kế toán hợp nhất tại ngày 31 tháng 12 năm 2025, Báo cáo Kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất, Báo cáo Lưu chuyển tiền tệ hợp nhất cho năm tài chính kết thúc cùng ngày và Bản Thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất.

Trách nhiệm của Ban Tổng Giám đốc

Ban Tổng Giám đốc Tổng Công ty chịu trách nhiệm về việc lập và trình bày trung thực và hợp lý Báo cáo tài chính hợp nhất của Tổng Công ty theo Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính hợp nhất 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 Tổng 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 hợp nhất 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 Tổng Công ty liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính hợp nhất 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 Tổng 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 ngoại trừ của chúng tôi.

Cơ sở của ý kiến kiểm toán ngoại trừ

Chúng tôi chưa thu thập được thư đối chiếu xác nhận số dư các khoản nợ phải thu ở Tổng Công ty và các Công ty con tại thời điểm 31/12/2025 với số tiền là 124,4 tỷ đồng (tại thời điểm 01/01/2025 là 127,7 tỷ đồng). Chúng tôi đã thực hiện các thủ tục kiểm toán thay thế nhưng cũng không thể thu thập được đầy đủ bằng chứng hợp lý về tính hiện hữu, đúng đắn, đầy đủ và số dư phòng phải thu cần trích lập của các khoản nợ phải thu này tại thời điểm 31/12/2025. Do đó, chúng tôi không thể đưa ra ý kiến về tính hiện hữu, đúng đắn, đầy đủ và số dư phòng phải thu cần trích lập của các khoản nợ phải thu này tại thời điểm 31/12/2025 cũng như ảnh hưởng của các vấn đề này đối với Báo cáo tài chính hợp nhất cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2025 của Tổng Công ty.

Chúng tôi chưa thu thập được đầy đủ các bằng chứng tin cậy liên quan đến số dư các khoản phải trả không biến động số dư trong nhiều năm tài chính với giá trị ghi sổ tại ngày 31/12/2025 là 354,9 tỷ đồng (tại ngày 01/01/2025 là 355 tỷ đồng). Chúng tôi đã thực hiện các thủ tục kiểm toán để xem xét số dư này, tuy nhiên các thủ tục kiểm toán chưa giúp chúng tôi có được đầy đủ các bằng chứng cần thiết. Do đó, chúng tôi không thể đưa ra ý kiến về tính hiện hữu, đúng đắn và khả năng thanh toán của các khoản công nợ phải trả này cũng như ảnh hưởng của chúng đến các khoản mục khác trên được trình bày trên Báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo của Tổng Công ty.

Chúng tôi không được tham gia chứng kiến kiểm kê hàng tồn kho tại ngày 31/12/2025 của các Công ty con. Do hạn chế từ phía các Công ty con, chúng tôi không thể thực hiện được các thủ tục kiểm toán thay thế đối với hàng tồn kho tại ngày 31/12/2025 là 210,5 tỷ đồng (tại ngày 01/01/2025 là 207,7 tỷ đồng), cũng như đánh giá được số dự phòng giảm giá của hàng tồn kho cần phải trích lập trên Báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo của Tổng Công ty. Do đó, chúng tôi không thể đưa ra ý kiến về tính hiện hữu, đầy đủ và giá trị của hàng tồn kho trên, cũng như số dự phòng giảm giá của hàng tồn kho cần trích lập và ảnh hưởng của chúng đối với các khoản mục khác trên Báo cáo tài chính hợp nhất cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2025 của Tổng Công ty.

Chúng tôi chưa thu thập được Báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2025 của các Công ty liên kết với giá trị đầu tư là 146,6 tỷ đồng (tại ngày 01/01/2025 là 114,5 tỷ đồng) và Báo cáo tài chính của các công ty nhận đầu tư dài hạn khác với giá trị đầu tư tại 31/12/2025 là 7,88 tỷ đồng (tại ngày 01/01/2025 là 5,9 tỷ đồng). Do đó, chúng tôi không đủ cơ sở để đưa ra ý kiến về khả năng thu hồi của các khoản đầu tư này cũng như ảnh hưởng của chúng đối với các khoản mục khác trên Báo cáo tài chính hợp nhất cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2025 của Tổng Công ty.

Ý kiến kiểm toán ngoại trừ

Theo ý kiến của chúng tôi, ngoại trừ ảnh hưởng của các vấn đề nêu tại đoạn “Cơ sở của ý kiến kiểm toán ngoại trừ”, Báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo đã phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu tình hình tài chính của Tổng Công ty Cổ phần Sông Hồng tại ngày 31 tháng 12 năm 2025 cũng như kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất cho năm tài chính kết thúc cùng ngày, phù hợp với Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính hợp nhất.

Các vấn đề cần nhấn mạnh

Như đã trình bày tại Thuyết minh số 4 Bản thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất, tại ngày 31/12/2025, nợ ngắn hạn của Tổng Công ty đã vượt quá tài sản ngắn hạn số tiền là 1.150,17 tỷ đồng. Trong năm tài chính kết thúc cùng ngày, Tổng Công ty có kết quả kinh doanh hợp nhất lỗ với số tiền là 74,15 tỷ đồng. Tổng Công ty đang chịu một khoản lỗ lũy kế hợp nhất đến ngày 31/12/2025 là 1.413,45 tỷ đồng, âm vốn chủ sở hữu là 1.107,64 tỷ đồng. Khả năng hoạt động liên tục của Tổng Công ty phụ thuộc vào việc thu hồi các khoản công nợ, quyết toán khối lượng phát sinh của dự án Nhà máy Nhiệt điện Vũng Áng 1, nâng cao hiệu quả hoạt động kinh doanh, thỏa thuận tái cấu trúc đối với khoản vay ngân hàng và nợ phải trả. Những điều kiện trên, cho thấy sự tồn tại của yếu tố không chắc chắn trọng yếu có thể dẫn đến nghi ngờ đáng kể về khả năng hoạt động liên tục của Tổng Công ty.

Như đã trình bày tại Thuyết minh số 5.16 Bản thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất, trong khoản mục Chi phí phải trả tại ngày 31/12/2025 của Tổng Công ty có khoản chi phí trích trước giá vốn các công trình theo tỷ lệ giao thầu của Hợp đồng thầu phụ với giá trị 231,8 tỷ đồng. Theo đánh giá của Tổng Công ty, chi phí trích trước này sẽ được quyết toán khi Tổng Công ty thực hiện quyết toán các công trình với các bên thầu phụ.

Ý kiến kiểm toán ngoại trừ của chúng tôi không liên quan đến các vấn đề này.



Shuup

Phan Thanh Nam

Phó Tổng Giám đốc

Số Giấy CN ĐKHN kiểm toán: 1009-2023-137-1

Giấy Ủy quyền số: 02/2026/UQ-CPA VIETNAM ngày 02/01/2026 của Chủ tịch HĐQT

Thay mặt và đại diện

CÔNG TY TNHH KIỂM TOÁN CPA VIETNAM

Thành viên Hãng Kiểm toán Quốc tế INPACT

Hà Nội, ngày 27 tháng 3 năm 2026

Lưu Anh Tuấn

Kiểm toán viên

Số Giấy CN ĐKHN kiểm toán: 1026-2024-137-1

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2025

TÀI SẢN	MS	TM	31/12/2025	01/01/2025
			VND	VND
A - TÀI SẢN NGẮN HẠN (100 = 110+120+130+140+150)	100		793.133.530.535	790.211.456.089
I. Tiền và các khoản tương đương tiền	110	5.1	3.692.799.009	3.194.747.607
1. Tiền	111		3.692.799.009	3.194.747.607
II. Đầu tư tài chính ngắn hạn	120		400.000.000	400.000.000
1. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	123		400.000.000	400.000.000
III. Các khoản phải thu ngắn hạn	130		365.936.794.279	366.622.017.728
1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	5.2	165.825.965.506	165.172.706.906
2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	5.3	283.867.553.603	279.707.127.474
3. Phải thu ngắn hạn khác	136	5.4	188.170.636.121	193.669.544.299
4. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	137	5.5	(277.650.985.880)	(277.650.985.880)
5. Tài sản thiếu chờ xử lý	139	5.6	5.723.624.929	5.723.624.929
IV. Hàng tồn kho	140	5.7	410.489.253.872	407.645.257.829
1. Hàng tồn kho	141		410.489.253.872	407.645.257.829
V. Tài sản ngắn hạn khác	150		12.614.683.375	12.349.432.925
1. Chi phí trả trước ngắn hạn	151	5.8	3.168.890.255	3.107.984.225
2. Thuế GTGT được khấu trừ	152		8.839.336.517	8.608.910.396
3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	153	5.9	606.456.603	632.538.304
B - TÀI SẢN DÀI HẠN (200 = 210+220+230+240+250+260)	200		78.351.330.903	100.060.970.671
I. Các khoản phải thu dài hạn	210		44.494.017.064	44.494.017.064
1. Phải thu dài hạn khác	216	5.4	44.494.017.064	44.494.017.064
II. Tài sản cố định	220		2.476.913.575	2.525.063.680
1. Tài sản cố định hữu hình	221	5.12	2.476.913.575	2.525.063.680
- Nguyên giá	222		66.271.434.624	67.837.314.399
- Giá trị hao mòn lũy kế	223		(63.794.521.049)	(65.312.250.719)
2. Tài sản cố định vô hình	227		-	-
- Nguyên giá	228		10.700.000	10.700.000
- Giá trị hao mòn lũy kế	229		(10.700.000)	(10.700.000)
III. Bất động sản đầu tư	230	5.10	-	-
1. Nguyên giá	231		55.396.530.173	55.396.530.173
2. Giá trị hao mòn lũy kế	232		(55.396.530.173)	(55.396.530.173)
IV. Tài sản dở dang dài hạn	240		2.367.122.266	37.969.757.459
1. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	242	5.11	2.367.122.266	37.969.757.459
V. Các khoản đầu tư tài chính dài hạn	250	5.13	28.196.107.029	14.196.107.029
1. Đầu tư vào công ty liên kết, liên doanh	252		9.546.707.029	9.546.707.029
2. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	253		21.886.400.000	7.886.400.000
3. Dự phòng giảm giá đầu tư tài chính dài hạn	254		(3.237.000.000)	(3.237.000.000)
VI. Tài sản dài hạn khác	260		817.170.969	876.025.439
1. Chi phí trả trước dài hạn	261	5.8	817.170.969	876.025.439
TỔNG CỘNG TÀI SẢN (270 = 100+200)	270		871.484.861.438	890.272.426.760

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

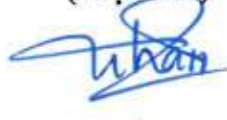
NGUỒN VỐN	MS	TM	31/12/2025	01/01/2025
			VND	VND
C- NỢ PHẢI TRẢ (300 = 310+330)	300		1.979.126.311.263	1.921.769.984.786
I. Nợ ngắn hạn	310		1.943.303.509.171	1.885.947.182.694
1. Phải trả người bán ngắn hạn	311	5.14	245.121.491.626	254.419.402.443
2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312	5.15	76.248.652.941	82.875.479.764
3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313	5.9	28.033.883.896	29.122.839.226
4. Phải trả người lao động	314		18.444.609.746	17.522.327.239
5. Chi phí phải trả ngắn hạn	315	5.16	933.480.926.539	877.690.771.778
6. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	318		25.454.545	2.810.725.581
7. Phải trả ngắn hạn khác	319	5.17	335.830.307.733	318.951.454.518
8. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	320	5.19	305.503.558.237	301.939.558.237
9. Dự phòng phải trả ngắn hạn	321	5.18	401.091.346	401.091.346
10. Quỹ khen thưởng phúc lợi	322		213.532.562	213.532.562
II. Nợ dài hạn	330		35.822.802.092	35.822.802.092
1. Chi phí phải trả dài hạn	333	5.16	29.339.344.633	29.339.344.633
2. Phải trả dài hạn khác	337	5.17	4.679.502.059	4.679.502.059
3. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	338	5.19	1.803.955.400	1.803.955.400
D- VỐN CHỦ SỞ HỮU (400 = 410+430)	400		(1.107.641.449.825)	(1.031.497.558.026)
I. Vốn chủ sở hữu	410	5.20	(1.107.646.192.825)	(1.031.502.301.026)
1. Vốn góp của chủ sở hữu	411		270.000.000.000	270.000.000.000
- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết	411a		270.000.000.000	270.000.000.000
2. Thặng dư vốn cổ phần	412		24.126.376.429	24.126.376.429
3. Vốn khác của chủ sở hữu	414		1.072.018.933	1.072.018.933
4. Cổ phiếu quỹ	415		(390.000.000)	(390.000.000)
5. Quỹ đầu tư phát triển	418		26.413.502.573	26.413.502.573
6. Quỹ hỗ trợ, sắp xếp doanh nghiệp	419		25.981.000	25.981.000
7. Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu	420		6.158.136.532	6.158.136.532
8. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	421		(1.413.448.998.662)	(1.337.180.063.185)
- LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối kỳ trước	421a		(1.339.169.157.591)	(1.336.268.978.430)
- LNST chưa phân phối kỳ này	421b		(74.279.841.071)	(911.084.755)
9. Lợi ích cổ đông không kiểm soát	429		(21.603.209.630)	(21.728.253.308)
II. Nguồn kinh phí và quỹ khác	430		4.743.000	4.743.000
1. Nguồn kinh phí	432		4.743.000	4.743.000
TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN (440 = 300+400)	440		871.484.861.438	890.272.426.760

Người lập



Nguyễn Thị Khánh Hậu

Phó phòng Tài chính Kế toán
(Phụ trách)



Lê Thị Hồng Hạnh

Hà Nội, ngày 27 tháng 3 năm 2026



Tổng Giám đốc



Đặng Minh Quang

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



Tổng Giám đốc

Đặng Minh Quang

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT

(Theo phương pháp gián tiếp)

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

CHỈ TIÊU	MS TM	Năm 2025 VND	Năm 2024 VND
I. Lưu chuyển tiền từ hoạt động kinh doanh			
1. Lợi nhuận trước thuế	01	(74.152.241.627)	(1.086.950.949)
2. Điều chỉnh cho các khoản			
- Khấu hao TSCĐ và BĐSĐT	02	87.027.705	94.114.480
- Các khoản dự phòng	03	-	(5.769.337.729)
- Lãi, lỗ từ hoạt động đầu tư	05	(188.372.424)	(25.224.924.331)
- Chi phí lãi vay	06	55.991.793.651	56.188.640.271
- Các khoản điều chỉnh khác	07	-	(6.700.000.000)
3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động	08	(18.261.792.695)	17.501.541.742
- Tăng, giảm các khoản phải thu	09	(291.262.431)	85.625.832.860
- Tăng, giảm hàng tồn kho	10	(2.843.996.043)	3.488.965.932
- Tăng, giảm các khoản phải trả	11	31.411.517.847	(266.842.666.833)
- Tăng, giảm chi phí trả trước	12	(2.051.560)	(144.090.763)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	20	10.012.415.118	(160.370.417.062)
II. Lưu chuyển tiền từ hoạt động đầu tư			
Tiền chi để mua sắm, xây dựng TSCĐ và các tài sản dài hạn khác	21	(38.877.600)	-
Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán TSCĐ và các tài sản dài hạn khác	22	-	247.138.048
Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	25	(14.000.000.000)	-
Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	26	957.653.813	23.871.862.164
Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27	2.860.071	1.105.924.119
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	30	(13.078.363.716)	25.224.924.331
III. Lưu chuyển tiền từ hoạt động tài chính			
1. Tiền thu từ đi vay	33	4.734.000.000	-
2. Tiền trả nợ gốc vay	34	(1.170.000.000)	(3.929.000.000)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính	40	3.564.000.000	(3.929.000.000)
Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ (50 = 20+30+40)	50	498.051.402	(139.074.492.731)
Tiền và tương đương tiền đầu kỳ	60	3.194.747.607	142.269.240.338
Tiền và tương đương tiền cuối kỳ (70 = 50+60)	70 5.1	3.692.799.009	3.194.747.607

Người lập

Phó phòng Tài chính Kế toán
(Phụ trách)

Hà Nội, ngày 27 tháng 3 năm 2026

Tổng Giám đốc

Nguyễn Thị Khánh Hậu

Lê Thị Hồng Hạnh

Đặng Minh Quang

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2025

1. THÔNG TIN KHÁI QUÁT

1.1. Hình thức sở hữu vốn

Tổng Công ty Cổ phần Sông Hồng tiền thân là Doanh nghiệp Nhà Nước được thành lập theo Quyết định số 2410/QĐ-BXD ngày 30/12/2005 và số 1219/QĐ-BXD ngày 25/08/2006 của Bộ trưởng Bộ Xây dựng trên cơ sở tổ chức lại Tổng Công ty Xây dựng Sông Hồng theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 110561 của Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Phú Thọ. Tổng Công ty được Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Hà Nội cấp Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp Công ty cổ phần số 2600104283 lần đầu ngày 02/06/2010, thay đổi các lần và thay đổi lần thứ 09 ngày 12/01/2026 về việc thay đổi địa chỉ trụ sở chính của Tổng Công ty và địa chỉ thường trú của Người đại diện theo pháp luật do điều chỉnh địa giới hành chính.

Tên doanh nghiệp viết bằng tiếng Anh : Songhong Joint Stock Corporation.

Tên doanh nghiệp viết tắt : Songhong Corp.

Vốn điều lệ của Tổng Công ty theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 2600104283 thay đổi lần thứ 09 ngày 12/01/2026 là 270.000.000.000 đồng (*Bằng chữ: Hai trăm bảy mươi tỷ đồng*), được chia thành 27.000.000 cổ phần, mệnh giá mỗi cổ phần là 10.000 đồng.

Cổ phiếu của Tổng Công ty hiện đang giao dịch trên sàn UpCOM với mã giao dịch là SHG và bị hạn chế giao dịch trên hệ thống giao dịch UpCOM theo Quyết định số 1211/QĐ-SGDHN ngày 03/10/2025 của Sở Giao dịch Chứng khoán Hà Nội.

Trụ sở chính của Tổng Công ty: Số 70, phố An Dương, phường Hồng Hà, thành phố Hà Nội.

Tổng số nhân viên của Tổng Công ty tại ngày 31/12/2025 là 24 người (tại ngày 31/12/2024 là 26 người).

1.2. Ngành nghề kinh doanh và hoạt động chính

• Xây dựng công trình kỹ thuật dân dụng khác;

Chi tiết: Thi công xây dựng các công trình dân dụng, công nghiệp, giao thông, thủy lợi, cầu cống, thủy điện, buru điện, nền móng, công trình kỹ thuật hạ tầng đô thị và khu công nghiệp, công trình đường dây và trạm biến thế, các công trình thêm lục địa, cảng sông, cảng biển; Xây dựng lắp đặt hệ thống nước y tế, khí sạch, thiết bị thí nghiệm, xử lý môi trường trong các công trình y tế;

• Hoạt động kiến trúc và tư vấn kỹ thuật có liên quan;

• Kiểm tra và phân tích kỹ thuật;

• Hoạt động chuyên môn, khoa học và công nghệ khác chưa được phân vào đâu;

• Kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, chủ sử dụng hoặc đi thuê;

• Lắp đặt hệ thống điện;

• Lắp đặt hệ thống xây dựng khác;

• Lắp đặt hệ thống cấp, thoát nước, lò sưởi và điều hoà không khí;

• Gia công cơ khí; xử lý và tráng phủ kim loại;

• Bán buôn kim loại và quặng kim loại;

• Lắp đặt máy móc và thiết bị công nghiệp;

• Bán buôn tổng hợp;

• Sản xuất dây, cáp điện và điện tử khác;

• Cho thuê máy móc, thiết bị và đồ dùng hữu hình khác;

• Bán buôn máy móc, thiết bị và phụ tùng máy khác;

Hoạt động chính của Tổng Công ty trong năm: Cho thuê mặt bằng, văn phòng và xây dựng công trình kỹ thuật dân dụng.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP THEO)

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

1.3. Chu kỳ sản xuất kinh doanh thông thường

Chu kỳ sản xuất kinh doanh thông thường của Tổng Công ty là 12 tháng.

1.4. Tuyên bố về khả năng so sánh thông tin trên Báo cáo tài chính hợp nhất

Tổng Công ty áp dụng nhất quán các chính sách kế toán theo Chế độ kế toán doanh nghiệp ban hành kèm theo Thông tư số 200/2014/TT-BTC ngày 22/12/2014 và Thông tư số 53/2016/TT-BTC ngày 21/3/2016 sửa đổi, bổ sung một số điều của Thông tư số 200/2014/TT-BTC ngày 22/12/2014 do Bộ Tài chính ban hành, do đó, thông tin và số liệu trình bày trên Báo cáo tài chính hợp nhất là có thể so sánh được.

1.5. Cấu trúc doanh nghiệp

Tại ngày 31/12/2025, Tổng Công ty có các Công ty con, Công ty liên kết như sau:

Tên Công ty, đơn vị	Hoạt động kinh doanh chính	Tỷ lệ biểu quyết (%)	Tỷ lệ vốn góp (%)	Tỷ lệ lợi ích (%)
Đầu tư vào Công ty con				
Công ty TNHH MTV Sông Hồng An Dương	Xây dựng dân dụng	100,00%	100,00%	100,00%
Công ty TNHH MTV Cơ giới và Xây dựng Sông Hồng	Xây dựng dân dụng	100,00%	100,00%	100,00%
Công ty Cổ phần Đầu tư Reenco Sông Hồng	Xây dựng dân dụng	55,00%	66,31%	66,31%
Công ty Cổ phần XD Dân dụng và Hạ tầng Sông Hồng	Xây dựng dân dụng	55,00%	66,31%	66,31%
Công ty Cổ phần Sông Hồng Đà Nẵng	Xây dựng dân dụng	65,00%	65,00%	65,00%
Công ty Cổ phần Sông Hồng Thăng Long	Xây dựng dân dụng	55,73%	55,73%	55,73%
Công ty Cổ phần Tư vấn và Xây dựng Đô thị Sông Hồng	Kiến trúc và tư vấn kỹ thuật	51,00%	57,08%	57,08%
Đầu tư vào Công ty liên doanh liên kết				
Công ty Cổ phần Thép Sông Hồng	Sản xuất thép	32,90%	32,90%	32,90%
Công ty Cổ phần Xây dựng Số 1 Sông Hồng	Xây dựng dân dụng	43,25%	43,25%	43,25%
Công ty Cổ phần Sông Hồng 36	Xây dựng dân dụng	48,75%	48,75%	48,75%
Công ty Cổ phần Đầu tư TM và Xây dựng CT Giao thông Hà Nội	Xây dựng dân dụng	22,51%	20,00%	20,00%
Công ty Cổ phần Xuất nhập khẩu và Xây dựng Sông Hồng	Chuẩn bị mặt bằng	21,00%	21,00%	21,00%
Công ty Cổ phần Sông Hồng Sài Gòn	Xây dựng dân dụng	37,98%	25,11%	25,11%
Công ty Cổ phần Sông Hồng 8	Xây dựng dân dụng	20,00%	20,00%	20,00%
Công ty Cổ phần Bất động sản Hà Nội Sông Hồng	Kinh doanh BĐS	22,51%	7,33%	7,33%
Công ty Cổ phần Sông Hồng Tây Đô	Xây dựng dân dụng	45,45%	45,45%	45,45%
Công ty Cổ phần Tư vấn Xây dựng Sông Hồng	Tư vấn kỹ thuật	21,00%	21,00%	21,00%

Các đơn vị hạch toán phụ thuộc (đã dừng hoạt động):

- Ban điều hành Dự án xây dựng Nhà máy Nhiệt điện Vũng Áng 1. Địa chỉ: Thôn Hải Phong, xã Kỳ Lợi, tỉnh Hà Tĩnh.
- Ban điều hành Dự án xây dựng gói thầu số 3 – Dự án thoát nước Hà Nội. Địa chỉ: Lô B7, đường AR6, khu tái định cư Nam Trung Yên, phường Yên Hòa, thành phố Hà Nội.
- Ban Điều hành Dự án Xây dựng gói thầu DH 1.6. Địa chỉ: Tiểu khu 11, Phường Đồng Hới, tỉnh Quảng Trị.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP THEO)

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

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

Kỳ kế toán năm

Kỳ kế toán năm của Tổng Công ty theo năm dương lịch, bắt đầu từ ngày 01/01 và kết thúc vào ngày 31/12 hàng năm.

Đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán

Báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo được trình bày bằng Đồng Việt Nam (VND).

3. CHUẨN MỰC VÀ CHẾ ĐỘ KẾ TOÁN ÁP DỤNG

Chế độ kế toán áp dụng

Tổng Công ty áp dụng Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam được ban hành kèm theo Thông tư số 200/2014/TT-BTC ngày 22/12/2014 và Thông tư số 53/2016/TT-BTC ngày 21/03/2016 về sửa đổi, bổ sung một số điều của Thông tư số 200/2014/TT-BTC do Bộ Tài chính ban hành.

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

Ban Tổng Giám đốc Tổng Công ty đảm bảo đã tuân thủ đầy đủ Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính hợp nhất cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2025.

Hình thức kế toán áp dụng

Tổng Công ty sử dụng hình thức kế toán: Chứng từ ghi sổ và ghi sổ bằng máy vi tính.

4. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN ÁP DỤNG

Cơ sở lập Báo cáo tài chính hợp nhất

Báo cáo tài chính hợp nhất của Tổng Công ty được lập phù hợp với Thông tư 202/2014/TT-BTC ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính về Hướng dẫn phương pháp lập và trình bày Báo cáo tài chính hợp nhất, cụ thể:

Báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo được trình bày bằng Đồng Việt Nam (VND), theo nguyên tắc giá gốc và phù hợp với các Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính hợp nhất.

Báo cáo tài chính hợp nhất được hợp nhất từ Báo cáo tài chính riêng của Tổng Công ty và Báo cáo tài chính của các Công ty do Tổng Công ty kiểm soát (các Công ty con) được lập cho đến ngày 31 tháng 12 hàng năm. Việc kiểm soát này đạt được khi Tổng Công ty có khả năng kiểm soát các chính sách tài chính và hoạt động của các Công ty nhận đầu tư nhằm mục đích thu được lợi nhuận từ hoạt động của các Công ty này. Báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo được lập cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2025.

Kết quả hoạt động kinh doanh của các Công ty con được mua lại hoặc bán trong kỳ được trình bày trong Báo cáo tài chính hợp nhất từ ngày việc mua có hiệu lực hoặc cho đến ngày bán khoản đầu tư ở Công ty con đó.

Trong trường hợp cần thiết, Báo cáo tài chính của các Công ty con được điều chỉnh để các chính sách kế toán được áp dụng tại Tổng Công ty và các Công ty con khác là giống nhau.

Tất cả các nghiệp vụ và số dư giữa Tổng Công ty với các Công ty và các Công ty với nhau được loại bỏ khi hợp nhất Báo cáo tài chính.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP THEO)

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

4. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN ÁP DỤNG (Tiếp theo)

Cơ sở lập Báo cáo tài chính hợp nhất (Tiếp theo)

Lợi ích của cổ đông không kiểm soát được trình bày trong Bảng cân đối kế toán hợp nhất thành một chỉ tiêu riêng thuộc phần vốn chủ sở hữu. Lợi ích cổ đông không kiểm soát bao gồm giá trị các lợi ích của cổ đông không kiểm soát tại ngày hợp nhất kinh doanh ban đầu và phần lợi ích của cổ đông không kiểm soát trong sự biến động của tổng vốn chủ sở hữu kể từ ngày hợp nhất kinh doanh. Các khoản lỗ phát sinh tại Công ty con phải được phân bổ tương ứng với phần sở hữu của cổ đông không kiểm soát, kể cả trường hợp số lỗ đó lớn hơn phần sở hữu của cổ đông không kiểm soát trong tài sản thuần của Công ty con.

Báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo không phản ánh tình hình tài chính hợp nhất, kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất theo các nguyên tắc và thông lệ kế toán được chấp nhận chung tại các nước khác ngoài Việt Nam.

Giả định về khả năng hoạt động liên tục

Tại ngày 31/12/2025, nợ ngắn hạn của Tổng Công ty đã vượt quá tài sản ngắn hạn số tiền là 1.150,17 tỷ đồng. Trong năm tài chính kết thúc cùng ngày, Tổng Công ty có kết quả kinh doanh hợp nhất lỗ với số tiền là 74,15 tỷ đồng. Tổng Công ty đang chịu một khoản lỗ lũy kế đến ngày 31/12/2025 là 1.413,45 tỷ đồng, dẫn đến vốn chủ sở hữu bị âm là 1.107,64 tỷ đồng. Khả năng hoạt động liên tục của Tổng Công ty phụ thuộc vào việc thu hồi các khoản công nợ, nâng cao hiệu quả kinh doanh và sự hỗ trợ nguồn vốn từ các cổ đông, gia hạn và tái cấu trúc lại khoản nợ gốc và lãi vay ngân hàng.

Hội đồng Quản trị và Ban Tổng Giám đốc thường xuyên đánh giá và quyết liệt triển khai các kế hoạch để Tổng Công ty có thể duy trì tối đa khả năng hoạt động liên tục, các giải pháp thực hiện cụ thể:

- Nỗ lực thu hồi công nợ phải thu cũng như đàm phán với các chủ nợ để chuyển đổi nợ thành vốn góp;
- Công ty đã thực hiện các biện pháp tái cơ cấu tổ chức, cắt giảm các chi phí phù hợp với quy mô hoạt động, đồng thời tìm kiếm các nhà đầu tư mới để mở rộng hoạt động kinh doanh, hợp tác đầu tư;
- Đẩy mạnh nguồn lực sẵn có từ việc tiết giảm không gian làm việc, sửa chữa, cải tạo văn phòng, tăng doanh thu từ việc cho thuê mặt bằng;
- Tích cực phối hợp chặt chẽ với Ngân hàng tìm phương án giải quyết nợ vay, lãi vay liên quan đến đầu tư Nhà máy Nhiệt điện Vũng Áng 1.

Ban Tổng Giám đốc Công ty đã đánh giá một cách thận trọng kế hoạch kinh doanh và kế hoạch dòng tiền, cũng như khả năng thu hồi và cân đối nguồn tiền để thanh toán các khoản công nợ và nghĩa vụ tài chính đến hạn. Ban Tổng Giám đốc tin tưởng rằng Báo cáo tài chính được lập trên cơ sở hoạt động liên tục là phù hợp.

Ước tính kế toán

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

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP THEO)

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

4. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN ÁP DỤNG (Tiếp theo)

Nguyên tắc ghi nhận tiền

Tiền bao gồm tiền mặt, tiền gửi ngân hàng. Tiền mặt, Tiền gửi ngân hàng được ghi nhận trên cơ sở thực tế phát sinh thu-chi.

Nguyên tắc kế toán các khoản đầu tư tài chính

Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn

Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn bao gồm các khoản tiền gửi ngân hàng có kỳ hạn.

Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn được ghi nhận theo giá gốc và được xác định theo giá trị hợp lý căn cứ vào khả năng thu hồi của khoản đầu tư.

Các khoản đầu tư vào Công ty liên kết và đầu tư khác

Các khoản đầu tư vào Công ty liên doanh, Công ty liên kết mà trong đó Tổng Công ty có ảnh hưởng đáng kể được trình bày theo phương pháp vốn chủ sở hữu trên Báo cáo tài chính hợp nhất

Các khoản đầu tư khác được ghi nhận theo phương pháp giá gốc, bao gồm giá mua và các chi phí mua có liên quan trực tiếp. Sau ghi nhận ban đầu, các khoản đầu tư này được xác định theo giá gốc trừ đi dự phòng giảm giá khoản đầu tư.

Dự phòng tổn thất các khoản đầu tư

Dự phòng giảm giá của các khoản đầu tư vào đơn vị khác được thực hiện khi có bằng chứng chắc chắn cho thấy sự suy giảm giá trị của các khoản đầu tư này tại ngày kết thúc niên độ kế toán.

Nguyên tắc kế toán nợ phải thu

Nợ phải thu là số tiền có thể thu hồi của khách hàng hoặc các đối tượng khác. Nợ phải thu được trình bày theo giá trị ghi sổ trừ đi các khoản dự phòng phải thu khó đòi.

Dự phòng nợ phải thu khó đòi được đánh giá và xem xét lập cho những khoản nợ phải thu đã quá hạn thanh toán và gặp khó khăn trong việc thu hồi, hoặc các khoản nợ phải thu mà người nợ khó có khả năng thanh toán do bị thanh lý, phá sản hay các khó khăn tương tự.

Nguyên tắc kế toán hàng tồn kho

Hàng tồn kho được xác định trên cơ sở giá gốc, trong trường hợp giá gốc hàng tồn kho cao hơn giá trị thuần có thể thực hiện được thì phải tính theo giá trị thuần có thể thực hiện được. Giá gốc hàng tồn kho bao gồm chi phí nguyên vật liệu trực tiếp, chi phí lao động trực tiếp và chi phí sản xuất chung, nếu có, để có được hàng tồn kho ở địa điểm và trạng thái hiện tại.

Giá trị thuần có thể thực hiện được được xác định bằng giá bán ước tính trừ các chi phí để hoàn thành cùng chi phí tiếp thị, bán hàng và phân phối phát sinh. Hàng tồn kho được hạch toán theo phương pháp kê khai thường xuyên và tính giá theo phương pháp bình quân gia quyền.

Dự phòng giảm giá hàng tồn kho của Tổng Công ty được trích lập khi có những bằng chứng tin cậy về sự suy giảm của giá trị thuần có thể thực hiện được so với giá gốc của hàng tồn kho.

Nguyên tắc kế toán và khấu hao Tài sản cố định hữu hình

Tài sản cố định hữu hình được phản ánh theo giá gốc, trình bày theo nguyên giá trừ giá trị hao mòn lũy kế. Nguyên giá tài sản cố định 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.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP THEO)

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

4. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN ÁP DỤNG (Tiếp theo)

Nguyên tắc kế toán và khấu hao Tài sản cố định hữu hình (tiếp theo)

Tài sản cố định hữu hình được khấu hao theo phương pháp đường thẳng dựa trên thời gian hữu dụng ước tính của tài sản, cụ thể như sau:

	<u>Thời gian khấu hao</u> (Số năm)
Nhà cửa, vật kiến trúc	10 - 15
Máy móc, thiết bị	03 - 08
Phương tiện vận tải, truyền dẫn	06 - 10
Thiết bị, dụng cụ quản lý	03 - 08

Khi tài sản cố định 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 khác hay chi phí khác trong năm.

Nguyên tắc kế toán và khấu hao Tài sản cố định vô hình

Tài sản cố định vô hình của Tổng Công ty là chương trình phần mềm tin học được thể hiện theo nguyên giá trừ đi giá trị hao mòn lũy kế.

Nguyên giá tài sản cố định vô hình là toàn bộ các chi phí mà Tổng Công ty phải bỏ ra để có được tài sản cố định vô hình tính đến thời điểm đưa tài sản đó vào trạng thái sẵn sàng sử dụng.

Tài sản cố định vô hình được khấu hao theo phương pháp đường thẳng dựa trên thời gian hữu dụng ước tính. Tài sản cố định vô hình đã hết giá trị khấu hao.

Nguyên tắc kế toán và khấu hao Bất động sản đầu tư

Bất động sản đầu tư của Tổng Công ty là giá trị diện tích kinh doanh tầng 1, tầng M, diện tích văn phòng, diện tích tầng hầm tại dự án Nhà ở cao tầng I1, I2, I3 và văn phòng cho thuê Thành Công 2. Hiện tại, Tổng Công ty đã cho thuê đến hết thời hạn sử dụng đất tại dự án và đã ghi nhận doanh thu, giá vốn từ các giao dịch này khi thủ tục quyết toán dự án chưa hoàn thành.

Nguyên giá của bất động sản đầu tư bao gồm toàn bộ các chi phí (tiền và tương đương tiền) mà Tổng Công ty bỏ ra hoặc giá trị hợp lý của các khoản khác đưa ra trao đổi để có được bất động sản đầu tư tính tới thời điểm mua hoặc xây dựng hoàn thành Bất động sản đầu tư đó.

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

Bất động sản đầu tư của Tổng Công ty được khấu hao toàn bộ vào chi phí giá vốn trong năm do Tổng Công ty đã ghi nhận doanh thu đối với toàn bộ số tiền nhận trước từ việc cho thuê Bất động sản đầu tư.

Thanh lý: Lãi và lỗ do thanh lý bất động sản đầu tư được xác định bằng số chênh lệch giữa số tiền thu thuần do thanh lý với giá trị còn lại của bất động sản đầu tư và được ghi nhận là thu nhập hoặc chi phí trong Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh.

Nguyên tắc kế toán chi phí trả trước

Chi phí trả trước bao gồm các chi phí thực tế đã phát sinh nhưng có liên quan đến kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh của nhiều kỳ kế toán. Chi phí trả trước của Tổng Công ty bao gồm các chi phí sau:

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 03 năm.

Lợi thế thương mại

Chi phí từ lợi thế các lô đất được phân bổ theo phương pháp đường thẳng với thời gian 10 năm.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP THEO)
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2025

4. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN ÁP DỤNG (Tiếp theo)

Nguyên tắc kế toán Chi phí xây dựng cơ bản dở dang

Các tài sản đang trong quá trình xây dựng phục vụ mục đích sản xuất, cho thuê, quản trị hoặc cho bất kỳ mục đích nào khác được ghi nhận theo giá gốc. Chi phí này bao gồm chi phí dịch vụ và chi phí lãi vay có liên quan phù hợp với chính sách kế toán của Tổng Công ty. Việc tính khấu hao của các tài sản này được áp dụng giống như với các tài sản khác, bắt đầu từ khi tài sản ở vào trạng thái sẵn sàng sử dụng.

Nguyên tắc kế toán Nợ phải trả

Các khoản nợ 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 Tổng Công ty.

Các khoản nợ phải trả bao gồm phải trả người bán, phải trả nợ vay và các khoản phải trả khác là các khoản nợ phải trả được xác định gần như chắc chắn về giá trị và thời gian và được ghi nhận không thấp hơn nghĩa vụ phải thanh toán, được phân loại như sau:

- Phải trả người bán: Gồm các khoản phải trả mang tính chất thương mại phát sinh từ giao dịch mua hàng hóa, dịch vụ, tài sản giữa Tổng Công ty và người bán (là đơn vị độc lập với Tổng Công ty, gồm cả các khoản phải trả giữa Công ty mẹ và Công ty liên doanh, liên kết).
- Phải trả khác gồm các khoản phải trả không mang tính thương mại, không liên quan đến giao dịch mua bán, cung cấp hàng hóa dịch vụ.

Nguyên tắc ghi nhận chi phí phải trả

Các khoản chi phí thực tế chưa chi nhưng được trích trước vào chi phí sản xuất, kinh doanh trong năm để đảm bảo khi chi phí phát sinh thực tế không gây đột biến cho chi phí sản xuất kinh doanh trên cơ sở đảm bảo nguyên tắc phù hợp giữa doanh thu và chi phí.

Công ty ghi nhận chi phí phải trả theo các nội dung chi phí chính sau:

- Chi phí lãi vay phải trả: Trích trước theo thông báo lãi vay của ngân hàng đến thời điểm lập báo cáo tài chính.
- Chi phí giá vốn: Trích trước theo tỷ lệ doanh thu dựa trên cơ sở doanh thu nghiệm thu với chủ đầu tư.

Nguyên tắc và phương pháp ghi nhận các khoản dự phòng phải trả

Giá trị được ghi nhận của một khoản dự phòng phải trả là giá trị được ước tính hợp lý nhất về khoản tiền sẽ phải chi để thanh toán nghĩa vụ nợ hiện tại tại ngày kết thúc kỳ kế toán năm hoặc tại ngày kết thúc kỳ kế toán.

Chỉ những khoản chi phí liên quan đến khoản dự phòng phải trả đã lập ban đầu mới được bù đắp bằng khoản dự phòng phải trả đó.

Nguyên tắc ghi nhận vay và nợ thuê tài chính

Bao gồm các khoản tiền vay, nợ thuê tài chính, không bao gồm các khoản vay dưới hình thức phát hành trái phiếu hoặc cổ phiếu ưu đãi có điều khoản bắt buộc bên phát hành phải mua lại tại một thời điểm nhất định trong tương lai.

Tổng Công ty theo dõi các khoản vay và nợ thuê tài chính chi tiết theo từng đối tượng nợ và phân loại ngắn hạn và dài hạn theo thời gian trả nợ.

Nguyên tắc ghi nhận và vốn hóa các khoản chi phí đi vay

Tất cả các chi phí lãi vay được ghi nhận vào Báo cáo Kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất khi phát sinh, trừ khi được vốn hóa theo quy định của Chuẩn mực kế toán "Chi phí đi vay".

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP THEO)

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

4. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN ÁP DỤNG (Tiếp theo)

Nguyên tắc ghi nhận vốn 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.

Lợi nhuận chưa phân phối xác định trên cơ sở kết quả kinh doanh sau thuế thu nhập doanh nghiệp và việc phân phối lợi nhuận hoặc xử lý lỗ của Tổng Công ty.

Lợi nhuận sau thuế của Tổng Công ty được chia cổ tức cho các cổ đông sau khi được phê duyệt bởi Đại hội đồng cổ đông tại Đại hội thường niên của Tổng Công ty và sau khi đã trích lập các quỹ theo Điều lệ của Tổng Công ty.

Các quỹ thuộc Vốn chủ sở hữu được trích lập dựa trên quy định tại Điều lệ của Tổng Công ty.

Nguyên tắc và phương pháp ghi nhận doanh thu, thu nhập khác

Doanh thu cung cấp dịch vụ

Doanh thu của giao dịch về cung cấp dịch vụ được ghi nhận khi kết quả của giao dịch đó được xác định một cách đáng tin cậy. Trường hợp giao dịch về cung cấp dịch vụ liên quan đến nhiều kỳ thì doanh thu được ghi nhận trong năm theo kết quả phần công việc đã hoàn thành tại ngày của Bảng Cân đối kế toán hợp nhất của kỳ đó. Kết quả của giao dịch cung cấp dịch vụ được xác định khi thỏa mãn tất cả bốn (4) điều kiện sau:

- (a) Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn;
- (b) Có khả năng thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch cung cấp dịch vụ đó;
- (c) Xác định được phần công việc đã hoàn thành tại ngày của Bảng cân đối kế toán hợp nhất;
- (d) Xác định được chi phí phát sinh cho giao dịch và chi phí để hoàn thành giao dịch cung cấp dịch vụ đó.

Doanh thu hợp đồng 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 quy 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 Tổng Công ty tự xác định vào ngày kết thúc năm tài chính.
- Đối với các hợp đồng xây dựng quy 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.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP THEO)

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

4. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN ÁP DỤNG (Tiếp theo)

Nguyên tắc và phương pháp ghi nhận doanh thu, thu nhập khác (Tiếp theo)

Doanh thu từ tiền lãi, cổ tức và lợi nhuận được chia và thu nhập khác

Doanh thu được ghi nhận khi Tổng Công ty có khả năng thu được lợi ích kinh tế từ hoạt động trên và được xác định tương đối chắc chắn.

Nguyên tắc kế toán giá vốn hàng bán

Giá vốn cung cấp dịch vụ là tổng chi phí phát sinh của dịch vụ; giá thành hoạt động xây lắp trong kỳ theo nguyên tắc phù hợp với doanh thu. Các khoản chi phí vượt trên mức bình thường của hàng tồn kho được ghi nhận ngay vào giá vốn hàng bán.

Nguyên tắc và phương pháp ghi nhận chi phí tài chính

Chi phí tài chính phản ánh những khoản chi phí phát sinh trong kỳ bao gồm chi phí đi vay vốn, dự phòng tổn thất đầu tư vào đơn vị khác.

Nguyên tắc và phương pháp ghi nhận chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành

Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp (hoặc thu nhập thuế thu nhập doanh nghiệp): Là tổng chi phí thuế thu nhập hiện hành và chi phí thuế thu nhập hoãn lại (hoặc thu nhập thuế thu nhập hiện hành và thu nhập thuế thu nhập hoãn lại) khi xác định lợi nhuận hoặc lỗ của một kỳ.

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. Thuế thu nhập hiện hành được tính dựa trên thu nhập chịu thuế và thuế suất áp dụng trong năm tính thuế. Khoản thu nhập chịu thuế chênh lệch so với lợi nhuận kế toán là do điều chỉnh các khoản chênh lệch giữa lợi nhuận kế toán và thu nhập chịu thuế theo chính sách thuế hiện hành.

Tổng Công ty có nghĩa vụ nộp thuế thu nhập doanh nghiệp năm 2025 với thuế suất 17% trên thu nhập chịu thuế.

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

Các loại thuế khác được áp dụng theo các luật thuế hiện hành tại Việt Nam.

Lãi cơ bản trên cổ phiếu

Lãi cơ bản trên cổ phiếu đối với các cổ phiếu phổ thông được tính bằng cách chia lợi nhuận hoặc lỗ thuộc về cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông cho số lượng bình quân gia quyền cổ phiếu phổ thông lưu hành trong năm.

Các bên liên quan

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

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

Báo cáo bộ phận

Bộ phận là thành phần có thể phân biệt được của Tổng Công ty tham gia vào việc cung cấp sản phẩm hoặc dịch vụ có liên quan (bộ phận theo lĩnh vực kinh doanh), hoặc vào việc cung cấp sản phẩm hoặc dịch vụ trong phạm vi một môi trường kinh tế cụ thể (bộ phận theo khu vực địa lý) mà bộ phận này có rủi ro và lợi ích kinh tế khác với các bộ phận kinh doanh khác. Ban Tổng Giám đốc cho rằng Tổng Công ty hoạt động trong một bộ phận theo lĩnh vực kinh doanh là xây dựng công trình kỹ thuật dân dụng khác và hoạt động trong một bộ phận theo khu vực địa lý duy nhất là Việt Nam. Do đó, Tổng Công ty không lập Báo cáo bộ phận.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP THEO)
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2025

5. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CHỈ TIÊU TRÌNH BÀY TRÊN BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT

5.1 Tiền và các khoản tương đương tiền

	31/12/2025	01/01/2025
	VND	VND
Tiền mặt	2.765.235.222	2.857.832.351
Tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn	927.563.787	336.915.256
Tổng	3.692.799.009	3.194.747.607

5.2 Phải thu của khách hàng

	31/12/2025	01/01/2025
	VND	VND
Phải thu của khách hàng ngắn hạn	165.825.965.506	165.172.706.906
BQL Dự án ĐTPT giao thông đô thị Hà Nội	14.740.131.074	14.740.131.074
Tập đoàn dệt may Việt Nam	7.072.391.072	7.072.391.072
Công ty Cổ phần BĐS Đông Đô - Bộ Quốc Phòng	6.190.508.339	6.190.508.339
Các đối tượng khác	137.822.935.021	137.169.676.421
Tổng	165.825.965.506	165.172.706.906
<i>Phải thu của khách hàng là các bên liên quan</i>	<i>24.976.031.505</i>	<i>24.976.031.505</i>
<i>Chi tiết tại Thuyết minh số 7.1</i>		

5.3 Trả trước cho người bán

	31/12/2025	01/01/2025
	VND	VND
Trả trước người bán ngắn hạn	283.867.553.603	279.707.127.474
Công ty CP Sông Hồng Sài Gòn	126.390.086.131	126.390.086.131
Công ty Cổ phần Xây dựng Sông Hồng 24 (SH Đà Nẵng)	43.574.509.655	43.574.509.655
Đối tượng khác	113.902.957.817	109.742.531.688
Tổng	283.867.553.603	279.707.127.474
<i>Trả trước người bán là các bên liên quan</i>	<i>146.267.359.886</i>	<i>146.267.359.886</i>
<i>Chi tiết tại Thuyết minh số 7.1</i>		

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP THEO)

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

5.4 Phải thu khác

Đơn vị tính: VND

	31/12/2025		01/01/2025	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
Ngắn hạn	188.170.636.121	(142.440.138.204)	193.669.544.299	(142.440.138.204)
Tạm ứng	18.267.625.351	(12.979.916.849)	29.911.913.754	(12.979.916.849)
Ký cược, ký quỹ	209.188.415	-	209.188.415	-
Phải thu về Cổ phần hóa	5.115.072.141	(4.807.785.060)	5.115.072.141	(4.807.785.060)
Phải thu khác				
Công ty Cổ phần Sông Hồng 6	35.470.547.873	(35.470.547.873)	35.470.547.873	(35.470.547.873)
Phải thu khác	129.108.202.341	(89.181.888.422)	122.962.822.116	(89.181.888.422)
Dài hạn	44.494.017.064	-	44.494.017.064	-
Ký cược, ký quỹ	928.000.000	-	928.000.000	-
Ban QLDA Thái Hà				
(tiền góp vốn dự án và các khoản khác)	31.874.039.685	-	31.874.039.685	-
Các khoản khác	11.691.977.379	-	11.691.977.379	-
Tổng	232.664.653.185	(142.440.138.204)	238.163.561.363	(142.440.138.204)

Phải thu khác là các bên liên quan

79.273.740.612

78.378.767.884

(Chi tiết tại Thuyết minh số 7.1)

5.5 Dự phòng nợ phải thu ngắn hạn khó đòi

Đơn vị tính: VND

	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	397.192.939.992	119.541.954.112	397.192.939.992	119.541.954.112

Tổng Công ty xác định có thể thu hồi các khoản nợ xấu bằng giá gốc của các khoản phải thu trừ dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi của các đối tượng này

Chi tiết dự phòng nợ phải thu ngắn hạn đã trích lập tại 31/12/2025:

Tên Công ty	Số tiền VND
Tổng Công ty Cổ phần Sông Hồng	361.646.976.604
Công ty TNHH MTV Cơ giới và xây dựng Sông Hồng	7.068.841.543
CT TNHH MTV Sông Hồng An Dương	5.802.694.676
Công ty CP Sông Hồng Thăng Long	18.544.521.691
Công ty CP Sông Hồng Đà Nẵng	4.129.905.478
Tổng	397.192.939.992

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP THEO)

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

5.6 Tài sản thiếu chờ xử lý

	31/12/2025	01/01/2025
	VND	VND
Tiền mặt	1.799.027.494	1.799.027.494
Hàng tồn kho	3.159.495.402	3.159.495.402
Tài sản cố định	499.172.496	499.172.496
Tài sản khác	265.929.537	265.929.537
Tổng	5.723.624.929	5.723.624.929

5.7 Hàng tồn kho

	31/12/2025		01/01/2025	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
Nguyên liệu, vật liệu	18.944.486	-	18.944.486	-
Công cụ, dụng cụ	154.449.140	-	154.449.140	-
Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang	385.978.789.976	-	383.134.793.933	-
- Công trình nhà máy Nhiệt điện Vũng Áng I	166.716.096.300	-	166.716.096.300	-
- Các công trình khác	219.262.693.676	-	216.418.697.633	-
Hàng hoá bất động sản (i)	24.337.070.270	-	24.337.070.270	-
Tổng	410.489.253.872	-	407.645.257.829	-

(i): Lô đất tại khu biệt thự Tây Hồ đã được chuyển nhượng và khoản tiền nhận được từ việc chuyển nhượng được ghi nhận trên khoản mục "Người mua trả tiền trước" của Báo cáo tài chính hợp nhất với số tiền 24.655.500.000 đồng và sẽ được Tổng Công ty bù trừ, tất toán khi thu thập được đủ bằng chứng về việc Thành phố Hà Nội hoàn thành thủ tục tách thửa và cấp Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất cho người mua.

5.8 Chi phí trả trước

	31/12/2025	01/01/2025
	VND	VND
Ngắn hạn	3.168.890.255	3.107.984.225
Công cụ, dụng cụ xuất dùng và chi phí khác	3.168.890.255	3.107.984.225
Dài hạn	817.170.969	876.025.439
Công cụ, dụng cụ xuất dùng	94.528.446	76.484.885
Lợi thế tại lô đất Chi nhánh Lào Cai	-	222.475.342
Chi phí trả trước dài hạn khác	722.642.523	577.065.212
Tổng	3.986.061.224	3.984.009.664

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP THEO)

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

5.9 Thuế và các khoản phải thu, phải nộp Nhà nước

Đơn vị tính: VND

	01/01/2025	Số phải thu trong năm	Số đã thu trong năm	31/12/2025
Phải thu	632.538.304	608.326.420	634.408.121	606.456.603
Thuế GTGT nộp thừa	440.272.844	-	26.081.701	414.191.143
Thuế thu nhập doanh nghiệp nộp thừa	183.730.237	-	-	183.730.237
Thuế nhà đất và tiền thuê đất	-	608.326.420	608.326.420	-
Phí, lệ phí và các khoản phải nộp khác	8.535.223	-	-	8.535.223

	01/01/2025	Số phải nộp trong năm	Số đã nộp trong năm	31/12/2025
Phải nộp	29.122.839.226	2.956.637.218	4.045.592.548	28.033.883.896
Thuế giá trị gia tăng	20.560.936.302	1.062.343.719	916.667.364	20.706.612.657
Thuế thu nhập doanh nghiệp	339.335.899	2.555.766	-	341.891.665
Thuế thu nhập cá nhân	424.433.417	87.010.816	79.432.588	432.011.645
Thuế nhà đất, tiền thuê đất	4.220.204.592	1.756.505.385	3.001.271.064	2.975.438.913
Các loại thuế khác	441.272.844	7.000.000	7.000.000	441.272.844
Phí, lệ phí và các khoản phải nộp khác	3.136.656.172	41.221.532	41.221.532	3.136.656.172

5.10 Bất động sản đầu tư

Khoản mục	01/01/2025 VND	Tăng trong năm VND	Giảm trong năm VND	31/12/2025 VND
Bất động sản đầu tư cho thuê				
Nguyên giá	55.396.530.173	-	-	55.396.530.173
- Nhà	55.396.530.173	-	-	55.396.530.173
Giá trị hao mòn lũy kế	55.396.530.173	-	-	55.396.530.173
- Nhà	55.396.530.173	-	-	55.396.530.173
Giá trị còn lại	-	-	-	-
- Nhà	-	-	-	-

Bất động sản đầu tư là giá trị diện tích kinh doanh tầng 1, tầng M, diện tích văn phòng, diện tích tầng hầm tại dự án Nhà ở cao tầng I1, I2, I3 và văn phòng cho thuê Thành Công 2. Hiện tại, Tổng Công ty đã cho thuê đến hết thời hạn sử dụng đất tại dự án và đã ghi nhận doanh thu, giá vốn từ các giao dịch này khi thủ tục quyết toán dự án chưa hoàn thành.

Theo quy định tại Chuẩn mực kế toán Việt Nam số 05 - Bất động sản đầu tư, giá trị hợp lý của Bất động sản đầu tư tại ngày 31/12/2025 cần được trình bày. Tuy nhiên, Tổng Công ty không có đủ thông tin để xác định được giá trị hợp lý của các tài sản này tại ngày lập Bảng Cân đối kế toán hợp nhất.

5.11 Chi phí xây dựng cơ bản dở dang

	31/12/2025 VND	01/01/2025 VND
Khách sạn Royal Sông Hồng	-	35.602.635.193
Dự án Lĩnh Nam	502.947.394	502.947.394
Các dự án khác	1.864.174.872	1.864.174.872
Tổng	2.367.122.266	37.969.757.459

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP THEO)
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2025

5.12 Tăng, giảm Tài sản cố định hữu hình

	Nhà cửa, vật kiến trúc	Máy móc, thiết bị	Phương tiện vận tải, truyền dẫn	Thiết bị, dụng cụ quản lý	Tổng
NGUYÊN GIÁ					
Số dư tại 01/01/2025	14.407.837.041	42.673.888.883	9.957.191.100	798.397.375	67.837.314.399
Tăng trong năm	38.877.600	-	-	-	38.877.600
Mua trong năm	38.877.600	-	-	-	38.877.600
Giảm trong năm	1.323.147.375	281.610.000	-	-	1.604.757.375
Giảm khác (*)	1.323.147.375	281.610.000	-	-	1.604.757.375
Số dư tại 31/12/2025	13.123.567.266	42.392.278.883	9.957.191.100	798.397.375	66.271.434.624
GIÁ TRỊ HAO MÓN LŨY KẾ					
Số dư tại 01/01/2025	12.152.646.357	42.404.015.887	9.957.191.100	798.397.375	65.312.250.719
Tăng trong năm	87.027.705	-	-	-	87.027.705
Khấu hao trong năm	87.027.705	-	-	-	87.027.705
Giảm trong năm	1.323.147.375	281.610.000	-	-	1.604.757.375
Giảm khác (*)	1.323.147.375	281.610.000	-	-	1.604.757.375
Số dư tại 31/12/2025	10.916.526.687	42.122.405.887	9.957.191.100	798.397.375	63.794.521.049
GIÁ TRỊ CÒN LẠI					
Số dư tại 01/01/2025	2.255.190.684	269.872.996	-	-	2.525.063.680
Số dư tại 31/12/2025	2.207.040.579	269.872.996	-	-	2.476.913.575

(*) Giảm khác do phá dỡ các hạng mục nhà cửa đã xuống cấp, bị hư hỏng nghiêm trọng không đảm bảo an toàn theo Quyết định xử lý số 12/QĐ-TCT ngày 12/01/2026 của Tổng Giám đốc Tổng Công ty Cổ phần Sông Hồng.

Nguyên giá tài sản cố định hữu hình đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng tại ngày 31/12/2025 là 46.002.031.379 đồng (tại ngày 31/12/2024 là 46.949.858.462 đồng).

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP THEO)

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

5.13 Các khoản đầu tư tài chính dài hạn (Tiếp theo)

	31/12/2025				01/01/2025		Đơn vị tính: VND
	Giá gốc	Giá trị hợp lý (*)	Dự phòng	Giá gốc	Giá trị hợp lý (*)	Dự phòng	
b) Đầu tư dài hạn khác	21.886.400.000		(3.237.000.000)	7.886.400.000	(*)	(3.237.000.000)	
Công ty CP Sông Hồng Đại Phát	1.000.000.000		(1.000.000.000)	1.000.000.000		(1.000.000.000)	
Công ty CP Đầu tư và Xây dựng Sông Hồng 9	2.000.000.000		-	2.000.000.000		-	
Công ty CP TM và Xây lắp Sông Hồng (Công ty CP Sông Hồng 6)	1.700.000.000		(1.700.000.000)	1.700.000.000		(1.700.000.000)	
Công ty Cổ phần Reenco Thăng Long	1.490.400.000		-	1.490.400.000		-	
Công ty Cổ phần Sông Hồng Bình Tây	1.696.000.000		(537.000.000)	1.696.000.000		(537.000.000)	
Công ty CP Đầu tư phát triển Bất động sản Imperia Living (i)	14.000.000.000		-	-		-	

(i): Khoản đầu tư theo Nghị quyết số 31/NQ-HĐQT ngày 08/12/2025 của Hội đồng Quản trị về việc hợp tác với Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng và Xuất nhập khẩu Minh Ngọc để góp 14.000.000.000 đồng mua 1.400.000 cổ phần, chiếm tỷ lệ sở hữu 2% Vốn điều lệ của Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Bất động sản Imperia Living. Tổng Công ty Cổ phần Sông Hồng được đại diện là chủ sở hữu toàn bộ 1.400.000 cổ phần tại Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Bất động sản Imperia Living, đồng thời thế chấp toàn bộ cổ phần này cho Công ty TNHH Xuất nhập khẩu Inox Tsingshan để đảm bảo nghĩa vụ trả nợ.

Tổng Công ty chưa thu thập được Báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2025 của các đầu tư dài hạn khác với giá trị đầu tư là 7.886.400.000 đồng (tại ngày 01/01/2025 là 5.886.400.000 đồng).

(*) Các khoản đầu tư dài hạn khác là các Công ty chưa được niêm yết trên thị trường chứng khoán và Chế độ kế toán Việt Nam, Chuẩn mực kế toán Việt Nam hiện tại chưa có hướng dẫn xác định giá trị hợp lý đối với các khoản đầu tư chưa niêm yết bằng các Phương pháp định giá. Giá trị hợp lý có thể khác với giá trị ghi sổ.



BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP THEO)

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

5.14 Phải trả người bán

Đơn vị tính: VND

	31/12/2025		01/01/2025	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
Ngắn hạn	245.121.491.626	(*)	254.419.402.443	(*)
Công ty CP Xây dựng Đô thị Sông Hồng	26.506.856.898		26.506.856.898	
Công ty CP XD số 1 Sông Hồng	17.544.871.778		17.544.871.778	
Công ty CP Sông Hồng Tây Đô	17.814.866.775		17.814.866.775	
Công ty CP Công Nghiệp Tàu Thủy Đông Bắc	5.705.182.639		5.705.182.639	
Đối tượng khác	177.549.713.536		186.847.624.353	
Tổng	245.121.491.626		254.419.402.443	
<i>Phải trả người bán là các bên liên quan (Thuyết minh số 7.1)</i>	<i>80.077.499.401</i>		<i>80.077.499.401</i>	

(*) Tổng Công ty chưa đánh giá được khả năng thanh toán và xác định số có khả năng chi trả nợ tại thời điểm lập Báo cáo tài chính hợp nhất cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2025.

5.15 Người mua trả tiền trước

	31/12/2025	01/01/2025
	VND	VND
Ngắn hạn	76.248.652.941	82.875.479.764
Dự án biệt thự Tây Hồ (i)	24.655.500.000	24.655.500.000
Công ty TNHH MTV Triều Châu	-	9.090.909.091
Đối tượng khác	51.593.152.941	49.129.070.673
Tổng	76.248.652.941	82.875.479.764

(i) Khoản tiền nhận trước từ việc bán lô đất tại khu biệt thự Tây Hồ đã được chuyển nhượng được ghi nhận trên khoản mục "Hàng tồn kho" của Báo cáo tài chính hợp nhất với số tiền 24.337.070.270 đồng.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP THEO)
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2025

5.16 Chi phí phải trả

	31/12/2025	01/01/2025
	VND	VND
Ngắn hạn	933.480.926.539	877.690.771.778
Chi phí lãi vay phải trả (i)	647.299.894.735	591.308.101.084
Trích trước giá vốn Bất động sản đầu tư	27.671.075.628	27.671.075.628
Trích trước giá vốn công trình xây lắp (ii)	231.772.352.756	231.772.352.756
Chi phí lãi vay phải trả Văn phòng	424.516.667	626.155.557
Chi phí khác	26.313.086.753	26.313.086.753
Dài hạn	29.339.344.633	29.339.344.633
Lãi vay phải trả	29.339.344.633	29.339.344.633
Tổng	962.820.271.172	907.030.116.411

- (i) Khoản nợ lãi vay, lãi trên gốc quá hạn, phạt trên lãi chậm trả của khoản vay đầu tư dự án Nhà máy Nhiệt điện Vũng Áng 1 còn dư nợ tại Ngân hàng TNHH MTV Việt Nam Hiện đại - Chi nhánh Hà Tĩnh.
- (ii) Chi phí trích trước giá vốn các công trình xây lắp chưa quyết toán theo tỷ lệ giao thầu của Hợp đồng thầu phụ.

5.17 Phải trả, phải nộp khác

	31/12/2025	01/01/2025
	VND	VND
Ngắn hạn	335.830.307.733	318.951.454.518
Kinh phí công đoàn	1.059.001.237	1.014.686.261
Bảo hiểm xã hội	6.273.550.789	6.191.672.979
Bảo hiểm y tế	592.341.950	603.634.421
Phải trả về cổ phần hóa	4.176.729.883	4.176.729.883
Bảo hiểm thất nghiệp	255.064.739	253.896.262
Nhận ký quỹ, ký cược ngắn hạn	40.477.647	40.477.647
Các khoản phải trả khác	323.433.141.488	306.670.357.065
- Phải trả Công ty TNHH XNK Inox Tsingshan Việt Nam (i)	206.750.442.272	200.000.000.000
- Phải trả tiền bán đấu giá Cổ phần nhà nước của Bộ Xây dựng (ii)	1.792.460.627	1.792.460.627
- Công ty CP XNK Đầu tư Minh Ngọc (iii)	14.000.000.000	-
- Các khoản phải trả khác	100.890.238.589	104.877.896.438
Dài hạn	4.679.502.059	4.679.502.059
Nhận ký quỹ, ký cược dài hạn để làm sổ đỏ biệt thự D3	200.000.000	200.000.000
Phải trả cá nhân góp vốn Công ty Cổ phần Xây dựng Số 1 Sông Hồng	174.205.096	174.205.096
Phải trả phải nộp dài hạn khác	4.305.296.963	4.305.296.963
Tổng	340.509.809.792	323.630.956.577
Trong đó, phải trả khác là các bên liên quan (Chi tiết tại Thuyết minh 7.1)	11.859.596.989	11.859.596.989

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP THEO)
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2025

5.17 Phải trả, phải nộp khác (Tiếp theo)

(i) Theo Thông báo số 59/2024/TC-TB ngày 24/04/2024, quyền đòi nợ số tiền 200.000.000.000 đồng của Công ty TNHH MTV Triều Châu đã được chuyển sang Công ty TNHH Xuất nhập khẩu Inox Tsingshan Việt Nam.

(ii) Trong năm 2023, Tổng Công ty đã nhận tiền từ việc đấu giá cổ phần thoái vốn Nhà nước tại Tổng Công ty và đã nộp số tiền thu được từ bán đấu giá công khai cổ phần nhà nước là 137.240.139.373 đồng về Ngân sách Trung ương, số tiền còn lại 1.792.460.627 đồng tạm chuyển về tài khoản Tổng Công ty. Số tiền này sẽ được bù trừ với công nợ phải thu Bộ Xây dựng (4.703.437.610 đồng) khi Bộ Xây dựng có quyết định phê duyệt chi phí thoái vốn Nhà nước theo quy định.

(iii) Khoản hợp tác với Công ty Cổ phần Xuất Nhập khẩu Minh Ngọc để đầu tư góp vốn vào Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Bất động sản Imperia Living.

5.18 Dự phòng phải trả

	31/12/2025	01/01/2025
	VND	VND
Ngắn hạn	401.091.346	401.091.346
Dự phòng phải trả khác	401.091.346	401.091.346
Tổng	401.091.346	401.091.346

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP THEO)

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

5.19 Vay và nợ thuê tài chính

	31/12/2025		Phát sinh trong năm			01/01/2025		Đơn vị tính: VND
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Tăng	Giảm	Giá trị	Số có khả năng trả nợ		
Vay ngắn hạn	305.503.558.237	305.503.558.237	4.734.000.000	1.170.000.000	301.939.558.237	301.939.558.237	301.939.558.237	
Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn Việt Nam - Chi nhánh Hoàn Kiếm	67.378.692.253	67.378.692.253	-	-	67.378.692.253	67.378.692.253	67.378.692.253	
Ngân hàng Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Phú Thọ	34.221.454.880	34.221.454.880	-	-	34.221.454.880	34.221.454.880	34.221.454.880	
Ngân hàng TMCP Đại Dương - Chi nhánh Hà Tĩnh (i)	191.809.390.313	191.809.390.313	-	-	191.809.390.313	191.809.390.313	191.809.390.313	
Các đối tượng khác (ii)	12.094.020.791	12.094.020.791	4.734.000.000	1.170.000.000	8.530.020.791	8.530.020.791	8.530.020.791	
Vay dài hạn	1.803.955.400	1.803.955.400	-	-	1.803.955.400	1.803.955.400	1.803.955.400	
Các đối tượng khác (ii)	1.803.955.400	1.803.955.400	-	-	1.803.955.400	1.803.955.400	1.803.955.400	
Tổng	307.307.513.637	307.307.513.637	4.734.000.000	1.170.000.000	303.743.513.637	303.743.513.637	303.743.513.637	

- (i) Khoản vay theo Hợp đồng hạn mức tín dụng số 0036/2011/HĐTD1 ngày 01 tháng 12 năm 2011 vay Ngân hàng TMCP Đại Dương - Chi nhánh Hà Tĩnh (nay là Ngân hàng TNHH MTV Việt Nam Hiện đại - Chi nhánh Hà Tĩnh) với tổng hạn mức tín dụng là 200.000.000.000 VND. Thời hạn cấp tín dụng là 12 tháng kể từ ngày 01 tháng 12 năm 2011 và được gia hạn tới ngày 31/01/2016, lãi và gốc được trả một lần khi đáo hạn. Mục đích vay: Bổ sung vốn lưu động và cấp bảo lãnh cho Tổng Công ty phục vụ thi công Dự án Nhà máy Nhiệt điện Vũng Áng 1. Tài sản đảm bảo là toàn bộ nguồn thu từ việc thực hiện thi công các hạng mục xây dựng thuộc hợp đồng EPC - Dự án Nhà máy Nhiệt điện Vũng Áng 1.
- Số dư nợ lãi vay, lãi quá hạn, phạt chậm thanh toán lãi vay đến thời điểm 31/12/2025 là 647.299.894.735 đồng (tại thời điểm 31/12/2024 là 591.308.101.084 đồng) được trình bày tại Thuyết minh số 5.16 của Bản thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất.
- (ii) Các khoản vay cá nhân cho mục đích phục vụ hoạt động sản xuất kinh doanh, lãi suất từ 0% đến 8,5%/năm.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP THEO)

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

5.20 Vốn chủ sở hữu

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

Đơn vị tính: VND

	Vốn đầu tư của chủ sở hữu	Thặng dư vốn cổ phần	Vốn khác của chủ sở hữu	Cổ phiếu quỹ	Quỹ đầu tư phát triển	Quỹ hỗ trợ sắp xếp DN	Quỹ khác thuộc VCSH	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	Lợi ích cổ đông không kiểm soát	Tổng
Số dư tại 01/01/2024	270.000.000.000	24.126.376.429	1.072.018.933	(390.000.000)	26.413.502.573	25.981.000	6.158.136.532	(1.336.244.766.456)	(21.552.387.114)	(1.030.391.138.103)
Lỗi trong năm trước	-	-	-	-	-	-	-	(911.084.755)	(175.866.194)	(1.086.950.949)
Giảm khác	-	-	-	-	-	-	-	(24.211.974)	-	(24.211.974)
Số dư tại 31/12/2024	270.000.000.000	24.126.376.429	1.072.018.933	(390.000.000)	26.413.502.573	25.981.000	6.158.136.532	(1.337.180.063.185)	(21.728.253.308)	(1.031.502.301.026)
Số dư tại 01/01/2025	270.000.000.000	24.126.376.429	1.072.018.933	(390.000.000)	26.413.502.573	25.981.000	6.158.136.532	(1.337.180.063.185)	(21.728.253.308)	(1.031.502.301.026)
Lãi/(Lỗ) trong năm nay	-	-	-	-	-	-	-	(74.279.841.071)	125.043.678	(74.154.797.393)
Giảm khác (i)	-	-	-	-	-	-	-	(1.989.094.406)	-	(1.989.094.406)
Số dư tại 31/12/2025	270.000.000.000	24.126.376.429	1.072.018.933	(390.000.000)	26.413.502.573	25.981.000	6.158.136.532	(1.413.448.998.662)	(21.603.209.630)	(1.107.646.192.825)

(i): Giảm khác do điều chỉnh chênh lệch kết chuyển lãi lỗ không xác định được nguyên nhân.

b. Chi tiết vốn đầu tư của Chủ sở hữu

	31/12/2025	01/01/2025
	VND	VND
Các cổ đông	270.000.000.000	270.000.000.000
Tổng	270.000.000.000	270.000.000.000

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP THEO)

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

5.20 Vốn chủ sở hữu (Tiếp theo)

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

	Năm 2025 VND	Năm 2024 VND
Vốn đầu tư của chủ sở hữu		
Vốn góp tại ngày 01 tháng 01	270.000.000.000	270.000.000.000
Vốn góp tăng trong năm	-	-
Vốn góp giảm trong năm	-	-
Vốn góp tại ngày 31 tháng 12	270.000.000.000	270.000.000.000
Cổ tức, lợi nhuận đã chia	-	-

d. Cổ phiếu

	31/12/2025 Cổ phiếu	01/01/2025 Cổ phiếu
Số lượng cổ phiếu đăng ký phát hành	27.000.000	27.000.000
Số lượng cổ phiếu đã bán ra công chúng	27.000.000	27.000.000
Cổ phiếu phổ thông	27.000.000	27.000.000
Số lượng cổ phiếu được mua lại (cổ phiếu quỹ)	39.000	39.000
Cổ phiếu phổ thông	39.000	39.000
Số lượng cổ phiếu đang lưu hành	26.961.000	26.961.000
Cổ phiếu phổ thông	26.961.000	26.961.000
Mệnh giá cổ phiếu đang lưu hành (VND)	10.000	10.000

e. Các quỹ của doanh nghiệp

	31/12/2025 VND	01/01/2025 VND
Quỹ đầu tư phát triển	26.413.502.573	26.413.502.573
Quỹ hỗ trợ, sắp xếp doanh nghiệp	25.981.000	25.981.000
Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu	6.158.136.532	6.158.136.532

6. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CHỈ TIÊU TRÌNH BÀY TRÊN BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT

6.1 Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ

	Năm 2025 VND	Năm 2024 VND
Doanh thu cung cấp dịch vụ	21.367.885.446	12.007.159.186
Doanh thu chuyển nhượng bất động sản	9.090.909.091	-
Tổng	30.458.794.537	12.007.159.186
Giảm trừ giá dịch vụ	9.581.111	-
Doanh thu thuần bán hàng và cung cấp dịch vụ		
Doanh thu thuần cung cấp dịch vụ	21.358.304.335	12.007.159.186
Doanh thu thuần chuyển nhượng bất động sản	9.090.909.091	-
Tổng doanh thu thuần bán hàng và cung cấp dịch vụ	30.449.213.426	12.007.159.186

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP THEO)

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

6.2 Giá vốn hàng bán

	Năm 2025 VND	Năm 2024 VND
Giá vốn của dịch vụ đã cung cấp	9.321.518.014	6.082.268.582
Giá vốn chuyển nhượng dự án bất động sản	35.825.110.535	-
Tổng	45.146.628.549	6.082.268.582

6.3 Doanh thu hoạt động tài chính

	Năm 2025 VND	Năm 2024 VND
Lãi tiền gửi	2.860.071	10.977.519
Cổ tức lợi nhuận được chia	-	1.094.946.600
Lãi bán các khoản đầu tư	185.512.353	2.530.589.063
Tổng	188.372.424	3.636.513.182

6.4 Chi phí tài chính

	Năm 2025 VND	Năm 2024 VND
Chi phí lãi vay	55.991.793.651	56.145.195.826
Hoàn nhập Dự phòng đầu tư tài chính	-	(1.159.000.000)
Lỗ do thanh lý các khoản đầu tư tài chính	-	45.074.218.457
Lãi tiền vay phải trả khác	-	43.444.445
Tổng	55.991.793.651	100.103.858.728

6.5 Chi phí quản lý doanh nghiệp

	Năm 2025 VND	Năm 2024 VND
Chi phí quản lý doanh nghiệp	6.216.652.179	7.276.265.554
Chi phí nhân viên quản lý	5.200.553.941	4.899.554.936
Chi phí vật liệu quản lý	104.281.605	80.858.589
Chi phí đồ dùng văn phòng	180.962.544	119.191.095
Chi phí khấu hao TSCĐ	87.027.705	94.114.480
Thuế, phí và lệ phí	121.937.601	21.359.599
Chi phí dự phòng/(Hoàn nhập dự phòng)	-	(4.492.727.872)
Chi phí thuê đất được giảm	(521.753.771)	-
Chi phí dịch vụ mua ngoài	590.514.653	616.010.917
Chi phí bằng tiền khác	453.127.901	5.937.903.810

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP THEO)

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

6.6 Thu nhập khác, chi phí khác

	Năm 2025 VND	Năm 2024 VND
Thu nhập khác		
Tiền cho thuê bãi giữ xe	159.485.000	72.525.926
Khoản nợ được xóa khác	1.422.487.703	-
Công nợ được xóa, không phải trả Công ty TNHH MTV Triều Châu (*)	-	101.041.288.373
Thu nhập từ thanh lý TSCĐ	9.000.000	247.138.048
Thu nhập khác	1.371.881.657	1.080.260.311
Tổng	2.962.854.360	102.441.212.658
Chi phí khác		
Chi phí phạt chậm nộp BHXH, phạt vi phạm hành chính về lĩnh vực thuế	197.568.732	1.191.382.201
Điều chỉnh chi phí dự án theo Quyết định số 109/QĐ-UBND của UBND TP Đà Nẵng ngày 08/01/2019	-	3.980.670.741
Chi phí khác	200.038.726	717.483.615
Tổng	397.607.458	5.889.536.557
Thu nhập khác/chi phí khác (thuần)	2.565.246.902	96.551.676.101

(*) Theo Biên bản làm việc giữa Tổng Công ty và Công ty TNHH MTV Triều Châu ngày 01/03/2024, theo đó hai bên đã thống nhất thoả thuận phương án thực hiện nghĩa vụ thi hành án giữa Tổng Công ty đối với Công ty TNHH MTV Triều Châu, phần nghĩa vụ phải thi hành án của Tổng Công ty Cổ phần Sông Hồng được giảm trừ 101.041.288.373 đồng.

6.7 Thu nhập khác, chi phí khác

	Năm 2025 VND	Năm 2024 VND
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp tính trên thu nhập chịu thuế năm hiện hành	2.555.766	-
Tổng	2.555.766	-

6.8 Lãi cơ bản trên cổ phiếu

	Năm 2025 VND	Năm 2024 VND
Lợi nhuận kế toán sau thuế thu nhập doanh nghiệp (VND)	(74.154.797.393)	(1.086.950.949)
Lợi nhuận sau thuế của công ty mẹ	(74.279.841.071)	(911.084.755)
Lợi nhuận sau thuế của cổ đông không kiểm soát	125.043.678	(175.866.194)
Lợi nhuận hoặc lỗ phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông của Công ty mẹ (VND)	(74.279.841.071)	(911.084.755)
Cổ phiếu phổ thông (cổ phiếu)	27.000.000	27.000.000
Cổ phiếu quỹ (cổ phiếu)	39.000	39.000
Cổ phiếu phổ thông đang lưu hành bình quân trong kỳ (cổ phiếu)	26.961.000	26.961.000
Lãi cơ bản trên cổ phiếu (VND/cổ phiếu)	(2.755)	(34)

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP THEO)

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

6.9 Chi phí sản xuất kinh doanh theo yếu tố

	Năm 2025 VND	Năm 2024 VND
Chi phí nguyên liệu, vật liệu	117.428.581	80.858.589
Chi phí nhân công	5.200.553.941	4.899.554.936
Chi phí khấu hao tài sản cố định	87.027.705	94.114.480
Chi phí dự phòng/(Hoàn nhập)	-	(4.492.727.872)
Chi phí dịch vụ mua ngoài	590.514.653	616.010.917
Chi phí khác bằng tiền	797.426.530	6.132.999.964
Tổng	6.792.951.410	7.330.811.014

7. THÔNG TIN KHÁC

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

a. Danh sách bên liên quan

Bên liên quan	Mối quan hệ
Nguyễn Thương Huyền	Cổ đông lớn
Nguyễn Thị Hương	Cổ đông lớn
Trần Bích Thủy	Cổ đông lớn
Trần Thị Thanh Hà	Cổ đông lớn
Công ty CP Thép Sông Hồng	Công ty liên kết
Công ty CP Sông Hồng 36	Công ty liên kết
Công ty CP XNK và Xây dựng Sông Hồng	Công ty liên kết
Công ty CP Sông Hồng Sài Gòn	Công ty liên kết
Công ty CP Sông Hồng 8 (Metroco Sông Hồng)	Công ty liên kết
Công ty CP Năng lượng Sông Hồng	Công ty liên kết
Công ty CP Bất động sản Hà Nội Sông Hồng	Công ty liên kết
Công ty CP Đầu tư Thương mại và Xây dựng Công trình Giao thông Hà Nội	Công ty liên kết
Công ty CP Tư vấn Xây dựng Sông Hồng	Công ty liên kết
Công ty CP Xây dựng Số 1 Sông Hồng	Công ty liên kết
Công ty CP Sông Hồng Tây Đô	Công ty liên kết
Công ty Cổ phần Sông Hồng Bình Tây	Các khoản đầu tư khác
Công ty CP Sông Hồng Đại Phát	Các khoản đầu tư khác
Công ty CP Đầu tư và Xây dựng Sông Hồng 9	Các khoản đầu tư khác
Công ty CP TM và Xây lắp Sông Hồng (Công ty CP Sông Hồng 6)	Các khoản đầu tư khác
Các thành viên Hội đồng Quản trị, Ban Kiểm soát và Ban Tổng Giám đốc, người quản lý khác và các cá nhân thân cận trong gia đình của các thành viên này	Ảnh hưởng đáng kể

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP THEO)

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

7.1. Giao dịch và số dư với các bên liên quan (Tiếp theo)

b. Giao dịch với các nhân sự chủ chốt

Họ tên	Chức danh	Năm 2025 VND	Năm 2024 VND
Tiền lương Hội đồng Quản trị và Ban Kiểm soát			
Phạm Xuân Vinh	Chủ tịch HĐQT (Bổ nhiệm ngày 15/07/2025)	-	-
Phan Việt Anh	Chủ tịch HĐQT (Miễn nhiệm ngày 15/7/2025)	180.135.598	310.194.474
Trần Huyền Linh	Thành viên HĐQT không điều hành	-	315.685.832
Cao Tiến Trung	Trưởng BKS (Từ nhiệm ngày 18/08/2025)	173.263.918	248.679.678
Tiền lương của Ban Tổng Giám đốc và Người quản lý khác			
Đặng Minh Quang	Tổng Giám đốc	319.166.495	77.807.228
Trần Phi Hoàng	Phó Tổng Giám đốc (Miễn nhiệm ngày 15/7/2025)	119.674.535	241.022.644
Trần Anh Tài	Phó Tổng Giám đốc kiêm Kế toán trưởng (Miễn nhiệm ngày 17/3/2025)	47.380.182	278.739.070
Trịnh Xuân Dương	Phó Tổng Giám đốc	-	42.746.236
Nguyễn Minh Quân	Phó Tổng Giám đốc	235.898.104	67.298.671
Nguyễn Hoàng Anh	Người được UQ công bố thông tin	205.734.210	221.438.178
Tổng		1.281.253.042	1.803.612.011

c. Số dư với các bên liên quan

Các khoản phải thu	Tính chất giao dịch	31/12/2025 VND	01/01/2025 VND
a) Công ty liên doanh liên kết			
Công ty CP Thép Sông Hồng	Phải thu KH	3.897.962.892	3.897.962.892
Công ty CP Sông Hồng 36	Phải thu KH	13.505.443.049	13.505.443.049
Công ty CP XNK và Xây dựng Sông Hồng	Phải thu KH	205.990.037	205.990.037
Công ty CP Sông Hồng Sài Gòn	Phải thu KH	19.785.826	19.785.826
Công ty Cổ phần Sông Hồng Bình Tây	Phải thu KH	73.870.335	73.870.335
Công ty CP Xây dựng Số 1 Sông Hồng	Phải thu KH	3.191.001.774	3.191.001.774
b) Đầu tư dài hạn khác			
Công ty CP TM và Xây lắp Sông Hồng (Công ty CP Sông Hồng 6)	Phải thu KH	4.081.977.592	4.081.977.592
Tổng		24.976.031.505	24.976.031.505

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP THEO)
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2025

7.1. Giao dịch và số dư với các bên liên quan (Tiếp theo)

c. Số dư với các bên liên quan (Tiếp theo)

Các khoản phải thu	Tính chất giao dịch	31/12/2025 VND	01/01/2025 VND
a) Công ty liên doanh liên kết			
Công ty CP Thép Sông Hồng	Trả trước người bán	2.800.000.000	2.800.000.000
Công ty CP Sông Hồng 36	Trả trước người bán	7.100.654.421	7.100.654.421
Công ty CP XNK và Xây dựng Sông Hồng	Trả trước người bán	6.000.000.000	6.000.000.000
Công ty CP Sông Hồng Sài Gòn	Trả trước người bán	126.390.086.131	126.390.086.131
Công ty CP Đầu tư Thương mại & Xây dựng	Trả trước người bán	1.373.400.000	1.373.400.000
Công trình Giao thông Hà Nội			
Công ty CP Tư vấn Xây dựng Sông Hồng	Trả trước người bán	1.000.000.000	1.000.000.000
Công ty CP Xây dựng Số 1 Sông Hồng	Trả trước người bán	1.143.596.893	1.143.596.893
b) Đầu tư dài hạn khác			
Công ty CP TM và Xây lắp Sông Hồng (Công ty CP Sông Hồng 6)	Trả trước người bán	459.622.441	459.622.441
Tổng		146.267.359.886	146.267.359.886

Các khoản phải thu	Tính chất giao dịch	31/12/2025 VND	01/01/2025 VND
a) Công ty liên doanh liên kết			
Công ty CP Sông Hồng 36	Phải thu khác	26.527.320.279	26.527.320.279
Công ty CP XNK và Xây dựng Sông Hồng	Phải thu khác	1.929.686.382	1.929.686.382
Công ty CP Sông Hồng Sài Gòn	Phải thu khác	8.792.920.720	8.792.920.720
Công ty CP BĐS Hà Nội Sông Hồng	Phải thu khác	3.320.000.000	3.320.000.000
Công ty cổ phần Đầu tư TM và XD	Phải thu khác	862.285.019	862.285.019
Công Trình Giao thông HN			
Công ty CP Xây dựng Đô thị Sông Hồng	Phải thu khác	1.211.389.092	528.916.364
Công ty CP Tư vấn Xây dựng Sông Hồng	Phải thu khác	874.539.347	874.539.347
Công ty CP Xây dựng Số 1 Sông Hồng	Phải thu khác	272.451.900	59.951.900
b) Đầu tư dài hạn khác			
Công ty CP TM và Xây lắp Sông Hồng (Công ty CP Sông Hồng 6)	Phải thu khác	35.483.147.873	35.483.147.873
Tổng		79.273.740.612	78.378.767.884

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP THEO)
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2025

7.1. Giao dịch và số dư với các bên liên quan (Tiếp theo)

c. Số dư với các bên liên quan (Tiếp theo)

Các khoản phải trả	Tính chất giao dịch	31/12/2025 VND	01/01/2025 VND
a) Công ty liên doanh liên kết			
Công ty CP Sông Hồng 36	Phải trả người bán	75.267.249	75.267.249
Công ty CP Sông Hồng Sài Gòn	Phải trả người bán	1.275.927.812	1.275.927.812
Công ty CP Sông Hồng 8 (Metroco Sông Hồng)	Phải trả người bán	6.123.693.316	6.123.693.316
Công ty CP BĐS Hà Nội Sông Hồng	Phải trả người bán	2.528.899.709	2.528.899.709
Công ty CP Đầu tư Thương mại & Xây dựng	Phải trả người bán	2.330.952.761	2.330.952.761
Công trình Giao thông Hà Nội			
Công ty CP Xây dựng Đô thị Sông Hồng	Phải trả người bán	26.506.856.898	26.506.856.898
Công ty CP Tư vấn Xây dựng Sông Hồng	Phải trả người bán	197.063.812	197.063.812
Công ty CP Xây dựng Số 1 Sông Hồng	Phải trả người bán	17.544.871.778	17.544.871.778
Công ty CP Sông Hồng Tây Đô	Phải trả người bán	17.814.866.775	17.814.866.775
b) Đầu tư dài hạn khác			
Công ty CP Sông Hồng Đại Phát	Phải trả người bán	1.324.178.612	1.324.178.612
Công ty CP Đầu tư và Xây dựng Sông Hồng 9	Phải trả người bán	277.675.257	277.675.257
Công ty CP TM và Xây lắp Sông Hồng (Công ty CP Sông Hồng 6)	Phải trả người bán	4.077.245.422	4.077.245.422
Tổng		80.077.499.401	80.077.499.401

Các khoản phải trả	Tính chất giao dịch	31/12/2025 VND	01/01/2025 VND
a) Công ty liên doanh liên kết			
Công ty CP Sông Hồng Sài Gòn	Phải trả khác	9.578.124.594	9.578.124.594
Công ty CP BĐS Hà Nội Sông Hồng	Phải trả khác	101.120.000	101.120.000
Công ty cổ phần Đầu tư TM và XD	Phải trả khác	37.269.382	37.269.382
Công Trình Giao thông HN			
Công ty CP Tư vấn Xây dựng Sông Hồng	Phải trả khác	18.083.013	18.083.013
Công ty CP Xây dựng Số 1 Sông Hồng	Phải trả khác	2.125.000.000	2.125.000.000
Tổng		11.859.596.989	11.859.596.989

