CÔNG TY CỔ PHẦN XÂY DỰNG SÔNG HỒNG

# BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

**cho kỳ kế toán từ ngày 01/01/2026 đến ngày 30/06/2026**

**(đã được soát xét)**

Cơ quan: Nguyễn Hồng Thái
Thời gian ký: 26.08.2026 15:32:30 +07:00

# MỤC LỤC

| | Trang |
|---|---|
| **Báo cáo của Ban Tổng Giám đốc** | 02-03 |
| **Báo cáo soát xét thông tin tài chính giữa niên độ** | 04-05 |
| **Báo cáo tài chính hợp nhất đã được soát xét** | |
| Báo cáo tình hình tài chính hợp nhất | 06-07 |
| Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất | 08 |
| Báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất | 09-10 |
| Bản thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất | 11-41 |

# 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 kỳ kế toán từ ngày 01/01/2026 đến ngày 30/06/2026.

**Công ty**

Công ty Cổ phần Xây dựng Sông Hồng.
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.

**Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp**

Số 0100107042 đăng ký thay đổi lần thứ 13 ngày 14/08/2025
Sở Tài chính thành phố Hà Nội cấp.

**Trụ sở**

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

**Hội đồng thành viên**

Các thành viên của Hội đồng thành viên trong kỳ và tại ngày lập báo cáo:

| | | |
|---|---|---|
| Ông | Phạm Hùng | Chủ tịch |
| Ông | Trử Hoài Nam | Thành viên |
| Ông | Phạm Quang Huy | Thành viên |
| Bà | Nông Thị Thu Trang | Thành viên |
| Bà | Phạm Quỳnh Trang | Thành viên độc lập |

**Ban Tổng Giám đốc**

Các thành viên của Ban Tổng Giám đốc trong kỳ và tại ngày lập báo cáo:

| | | |
|---|---|---|
| Bà | Phạm Quỳnh Trang | Tổng Giám đốc |
| Bà | Nông Thị Thu Trang | Phó Tổng Giám đốc |
| Ông | Phạm Tiến Thành | Phó Tổng Giám đốc |
| Bà | Lương Thị Ánh Phượng | Kế toán trưởng |

**Ban Kiểm soát**

Các thành viên của Ban Kiểm soát trong kỳ và tại ngày lập báo cáo:

| | | |
|---|---|---|
| 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 hợp nhất phản ánh trung thực, hợp lý tình hình hoạt động, kết quả hoạt động kinh doanh của Công ty trong kỳ. Trong quá trình lập Báo cáo tài chính hợp nhất 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 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 30/06/2026, kết quả hoạt động kinh doanh cho kỳ kế toán 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 và Thông tư số 68/2024/TT-BTC ngày 18/09/2024, Thông tư số 18/2025/TT-BTC ngày 26/04/2025, Thông tư 08/2026/TT-BTC ngày 03/02/2026 sửa đổi bổ sung của Bộ Tài chính hướng dẫn về việc công bố thông tin trên Thị trường chứng khoán.

Hà Nội, ngày 25 tháng 08 năm 2026
TM. Ban Tổng Giám đốc
**Tổng Giám đốc**

M.S.D.N: 0100107042-C.T.C.P * CÔNG TY CỔ PHẦN XÂY DỰNG SÔNG HỒNG * Q. HAI BÀ TRƯNG - T.P HÀ NỘI

**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 kỳ kế toán từ ngày 01/01/2026 đến ngày 30/06/2026 của Công ty.

Hà Nội, ngày 25 tháng 08 năm 2026
TM. Hội đồng quản trị
**Chủ tịch Hội đồng quản trị**




**Phạm Hùng**

Công ty TNHH Kiểm toán và Thẩm định giá Việt Nam
Tầng 14 tòa nhà SUDICO, đường Mễ Trì, phường Từ Liêm, TP. Hà Nội
T: (+84 24) 3868 9566 (+84 24) 3868 9588
F: (+84 24) 3868 6248 W: www.kiemtoanava.com.vn

Số: 634 /BCKT-TC/AVA

# BÁO CÁO SOÁT XÉT
# THÔNG TIN TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ

**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 soát xét Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ kèm theo của Công ty Cổ phần Xây dựng Sông Hồng, được lập ngày 25/08/2026, từ trang 07 đến trang 42, bao gồm Báo cáo tình hình tài chính hợp nhất tại ngày 30/06/2026, Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất, Báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất cho kỳ kế toán 06 tháng 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 Công ty chịu trách nhiệm lập và trình bày trung thực và hợp lý Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ 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 giữa niên độ và chịu trách nhiệm về kiểm soát nội bộ mà Ban Tổng Giám đốc xác định là cần thiết để đảm bảo việc lập và trình bày báo cáo tài chính giữa niên độ không có sai sót trọng yếu do gian lận hoặc nhầm lẫn.

**Trách nhiệm của Kiểm toán viên**

Trách nhiệm của chúng tôi là đưa ra kết luận về Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ dựa trên kết quả soát xét của chúng tôi. Chúng tôi đã thực hiện công việc soát xét theo Chuẩn mực Việt Nam về hợp đồng dịch vụ soát xét số 2410 - Soát xét thông tin tài chính giữa niên độ do kiểm toán viên độc lập của đơn vị thực hiện.
Công việc soát xét thông tin tài chính giữa niên độ bao gồm việc thực hiện các cuộc phỏng vấn, chủ yếu là phỏng vấn những người chịu trách nhiệm về các vấn đề tài chính kế toán, và thực hiện thủ tục phân tích và các thủ tục soát xét khác. Một cuộc soát xét về cơ bản có phạm vi hẹp hơn một cuộc kiểm toán được thực hiện theo các chuẩn mực kiểm toán Việt Nam và do vậy không cho phép chúng tôi đạt được sự đảm bảo rằng chúng tôi sẽ nhận biết được tất cả các vấn đề trọng yếu có thể được phát hiện trong một cuộc kiểm toán. Theo đó, chúng tôi không đưa ra ý kiến kiểm toán.



Thành viên Hãng kiểm toán MGI Quốc tế
mgiworldwide

**Kết luận của Kiểm toán viên**

Căn cứ trên kết quả soát xét của chúng tôi, chúng tôi không thấy có vấn đề gì khiến chúng tôi cho rằng Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ đính kèm không phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu, tình hình tài chính của Công ty Cổ phần Xây dựng Sông Hồng tại ngày 30/06/2026, và kết quả hoạt động kinh doanh và lưu chuyển tiền tệ của đơn vị cho kỳ kế toán 06 tháng kết thúc cùng ngày, 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 giữa niên độ.

**CÔNG TY TNHH KIỂM TOÁN**
**VÀ THẨM ĐỊNH GIÁ VIỆT NAM**

M.S.D.N: 0102051074 - C.T.T.N - CÔNG TY TNHH KIỂM TOÁN VÀ THẨM ĐỊNH GIÁ VIỆT NAM - P. TỪ LIÊM - TP. HÀ NỘI

**Đỗ Thị Duyên**
**Phó Tổng Giám đốc**
Giấy CNĐKHN Kiểm toán số
3642-2026-126-1
Hà Nội, ngày 25 tháng 08 năm 2026

**Mẫu số B 01 - DN/HN**

# BÁO CÁO TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

**Tại ngày 30 tháng 06 năm 2026**

Đơn vị tính: VND

| | CHỈ TIÊU | Mã số | Thuyết minh | 30/06/2026 | 01/01/2026 |
|---|---|---|---|---|---|
| **A.** | **TÀI SẢN NGẮN HẠN** | **100** | | **1.402.807.152.479** | **1.148.766.377.744** |
| **I.** | **Tiền và các khoản tương đương tiền** | **110** | V.1 | **129.246.210.498** | **516.287.266.691** |
| 1. | Tiền | 111 | | 27.623.881.732 | 59.787.266.691 |
| 2. | Các khoản tương đương tiền | 112 | | 101.622.328.766 | 456.500.000.000 |
| **II.** | **Đầu tư tài chính ngắn hạn** | **120** | V.2 | **608.632.627.426** | **120.616.460.852** |
| 1. | Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn ngắn hạn | 123 | | 608.632.627.426 | 120.616.460.852 |
| **III.** | **Các khoản phải thu ngắn hạn** | **130** | | **112.183.677.993** | **97.422.523.900** |
| 1. | Phải thu ngắn hạn của khách hàng | 131 | V.3 | 5.491.707.841 | 5.096.507.841 |
| 2. | Trả trước cho người bán ngắn hạn | 132 | V.4 | 83.381.322.894 | 13.522.699.703 |
| 3. | Phải thu ngắn hạn khác | 135 | V.5 | 28.006.270.074 | 83.498.939.172 |
| 4. | Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi | 136 | V.6 | (4.695.622.816) | (4.695.622.816) |
| **IV.** | **Hàng tồn kho** | **140** | V.7 | **463.753.384.382** | **410.021.163.516** |
| 1. | Hàng tồn kho | 141 | | 463.753.384.382 | 410.021.163.516 |
| **V.** | **Tài sản ngắn hạn khác** | **160** | | **88.991.252.180** | **4.418.962.785** |
| 1. | Chi phí chờ phân bổ ngắn hạn | 161 | V.13 | 72.434.147.703 | 12.587.500 |
| 2. | Thuế GTGT được khấu trừ | 162 | | 23.113.031 | 16.932.871 |
| 3. | Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước | 163 | V.17 | 16.533.991.446 | 4.389.442.414 |
| **B.** | **TÀI SẢN DÀI HẠN** | **200** | | **212.136.158.617** | **252.059.203.002** |
| **I.** | **Tài sản cố định** | **220** | | **46.107.814.135** | **45.574.128.698** |
| 1. | Tài sản cố định hữu hình | 221 | V.8 | 45.777.814.135 | 45.244.128.698 |
| | - Nguyên giá | 222 | | 63.755.085.739 | 63.494.745.194 |
| | - Giá trị hao mòn luỹ kế | 223 | | (17.977.271.604) | (18.250.616.496) |
| 2. | Tài sản cố định vô hình | 227 | V.9 | 330.000.000 | 330.000.000 |
| | - Nguyên giá | 228 | | 330.000.000 | 330.000.000 |
| **II.** | **Tài sản sinh học dài hạn** | **230** | V.10 | **432.291.000** | **347.291.000** |
| | Cây trồng theo mùa vụ hoặc lấy sản phẩm một lần dài hạn | 237 | | 432.291.000 | 347.291.000 |
| **III.** | **Bất động sản đầu tư** | **240** | V.11 | **29.534.095.817** | **15.502.198.894** |
| | - Nguyên giá | 241 | | 32.899.342.540 | 18.342.532.540 |
| | - Giá trị hao mòn luỹ kế | 242 | | (3.365.246.723) | (2.840.333.646) |
| **IV.** | **Tài sản dở dang dài hạn** | **250** | V.12 | **282.361.620** | **282.361.620** |
| 1. | Chi phí xây dựng cơ bản dở dang | 252 | | 282.361.620 | 282.361.620 |
| **V.** | **Đầu tư tài chính dài hạn** | **260** | V.2 | **134.144.513.266** | **134.142.973.093** |
| 1. | Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết | 262 | | 470.775.303 | 469.235.130 |
| 2. | Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác | 263 | | 133.673.737.963 | 133.673.737.963 |
| **VI.** | **Tài sản dài hạn khác** | **270** | | **1.635.082.779** | **56.210.249.697** |
| 1. | Chi phí chờ phân bổ dài hạn | 271 | V.13 | 1.635.082.779 | 56.210.249.697 |
| | **TỔNG CỘNG TÀI SẢN** | **280** | | **1.614.943.311.096** | **1.400.825.580.746** |

Mẫu số B 01 - DN/HN

# BÁO CÁO TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

**Tại ngày 30 tháng 06 năm 2026**
**(tiếp theo)**

Đơn vị tính: VND

| CHỈ TIÊU | Mã số | Thuyết minh | 30/06/2026 | 01/01/2026 |
|---|---|---|---|---|
| **C. NỢ PHẢI TRẢ** | **300** | | **1.303.082.093.007** | **1.042.747.828.173** |
| **I. Nợ ngắn hạn** | **310** | | **1.251.656.489.143** | **933.186.027.527** |
| 1. Phải trả người bán ngắn hạn | 311 | V.14 | 6.046.563.860 | 974.133.437 |
| 2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn | 312 | V.15 | 957.393.453.922 | 554.106.251.152 |
| 3. Phải trả cổ tức, lợi nhuận | 313 | V.16 | 728.027.926 | 553.559.801 |
| 4. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước ngắn hạn | 314 | V.17 | 6.993.367.102 | 7.420.548.386 |
| 5. Phải trả người lao động | 315 | | 701.659.543 | 395.362.248 |
| 6. Doanh thu chờ phân bổ ngắn hạn | 319 | V.18 | 412.250.000 | 427.236.363 |
| 7. Phải trả ngắn hạn khác | 320 | V.19 | 102.687.701.402 | 163.682.092.038 |
| 8. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn | 321 | V.20 | 176.485.840.000 | 205.486.068.714 |
| 9. Quỹ khen thưởng, phúc lợi | 323 | | 207.625.388 | 140.775.388 |
| **II. Nợ dài hạn** | **330** | | **51.425.603.864** | **109.561.800.646** |
| 1. Phải trả dài hạn khác | 338 | V.19 | 630.900.800 | 615.480.800 |
| 2. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn | 339 | V.20 | 50.794.703.064 | 108.946.319.846 |
| **D. VỐN CHỦ SỞ HỮU** | **400** | V.21 | **311.861.218.089** | **358.077.752.573** |
| 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 | 412 | | 22.123.458.400 | 22.123.458.400 |
| 3. Cổ phiếu mua lại của chính mình | 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 | 420 | | 12.086.868.850 | 58.679.419.697 |
| - LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối kỳ trước | 420a | | 9.307.065.258 | 39.144.601.355 |
| - LNST chưa phân phối kỳ này | 420b | | 2.779.803.592 | 19.534.818.342 |
| Lợi ích cổ đông không kiểm soát | 429 | | 59.769.066.919 | 59.393.050.556 |
| **TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN** | **440** | | **1.614.943.311.096** | **1.400.825.580.746** |

Hà Nội, ngày 25 tháng 08 năm 2026

| Người lập biểu | Kế toán trưởng | Tổng Giám đốc |
|---|---|---|
| Nguyễn Thị Hà Thu | Lương Thị Ánh Phượng | Phạm Quỳnh Trang |

Mẫu số B 02 - DN/HN

# BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT

**Kỳ kế toán từ ngày 01/01/2026 đến ngày 30/06/2026**

Đơn vị tính: VND

| | CHỈ TIÊU | Mã số | Thuyết minh | Từ 01/01/2026 đến 30/06/2026 | Từ 01/01/2025 đến 30/06/2025 |
|---|---|---|---|---|---|
| 1. | Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ | 01 | VI.1 | 3.572.971.271 | 3.159.738.725 |
| **2.** | **Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ** | **10** | | **3.572.971.271** | **3.159.738.725** |
| 3. | Giá vốn hàng bán | 11 | VI.2 | 1.961.328.115 | 1.934.341.152 |
| **4.** | **Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ** | **20** | | **1.611.643.156** | **1.225.397.573** |
| 5. | Lãi/lỗ của hoạt động bán, thanh lý bất động sản đầu tư | 21 | | - | - |
| 6. | Doanh thu hoạt động tài chính | 22 | VI.3 | 9.698.693.534 | 401.243.180 |
| 7. | Chi phí tài chính | 23 | VI.4 | 1.177.219.708 | 940.356.987 |
| | Trong đó: Chi phí đi vay | 24 | | 1.177.219.708 | 940.356.987 |
| 8. | Chi phí quản lý doanh nghiệp | 26 | VI.5 | 5.463.037.337 | 4.628.199.335 |
| 9. | Phần lãi hoặc lỗ trong công ty liên doanh, liên kết | 27 | | 1.540.173 | 1.168.142 |
| **9.** | **Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh** | **30** | | **4.671.619.818** | **(3.940.747.427)** |
| 10. | Thu nhập khác | 31 | VI.6 | 305.831.889 | 57.000.000 |
| 11. | Chi phí khác | 32 | VI.7 | 854.422.654 | 6.441.556 |
| **12.** | **Lợi nhuận khác** | **40** | | **(548.590.765)** | **50.558.444** |
| **13.** | **Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế** | **50** | | **4.123.029.053** | **(3.890.188.983)** |
| 14. | Chi phí thuế TNDN hiện hành | 51 | VI.9 | 967.563.537 | 48.798.684 |
| **15.** | **Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp** | **60** | | **3.155.465.516** | **(3.938.987.667)** |
| 16. | Lợi nhuận sau thuế của công ty mẹ | 61 | | 2.779.803.592 | (3.942.891.562) |
| 17. | Lợi nhuận sau thuế của cổ đông không kiểm soát | 62 | | 375.661.924 | 3.903.895 |
| **18.** | **Lãi cơ bản trên cổ phiếu** | **70** | VI.10 | **158** | **(506)** |
| **19.** | **Lãi suy giảm trên cổ phiếu** | **71** | | **158** | **(506)** |

Hà Nội, ngày 25 tháng 08 năm 2026

| Người lập biểu | Kế toán trưởng | Tổng Giám đốc |
|---|---|---|
| Nguyễn Thị Hà Thu | Lương Thị Ánh Phượng | Phạm Quỳnh Trang |

**Mẫu số B 03 - DN/HN**

# BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT

**(Theo phương pháp gián tiếp)**

**Kỳ kế toán từ ngày 01/01/2026 đến ngày 30/06/2026**

Đơn vị tính: VND

| | CHỈ TIÊU | Mã số | Thuyết minh | Từ 01/01/2026 đến 30/06/2026 | Từ 01/01/2025 đến 30/06/2025 |
|---|---|---|---|---|---|
| **I.** | **Lưu chuyển tiền từ hoạt động kinh doanh** | | | | |
| **1.** | **Lợi nhuận trước thuế** | **01** | | **4.123.029.053** | **(3.890.188.983)** |
| **2.** | **Điều chỉnh cho các khoản** | | | | |
| | - Khấu hao TSCĐ và BĐSĐT | 02 | | 2.488.137.140 | 2.085.863.810 |
| | - Lãi, lỗ từ hoạt động đầu tư, tài chính | 05 | | (9.084.053.753) | (402.411.322) |
| | - Chi phí đi vay | 06 | | 1.177.219.708 | 940.356.987 |
| **3.** | **Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động** | **08** | | **(1.295.667.852)** | **(1.266.379.508)** |
| | - Tăng, giảm các khoản phải thu | 09 | | (63.947.066.999) | (27.311.670.407) |
| | - Tăng, giảm hàng tồn kho | 10 | | (53.732.220.866) | (46.959.507.398) |
| | - Tăng, giảm các khoản phải trả (Không kể lãi vay p | 11 | | 350.359.514.352 | 14.699.307.030 |
| | - Tăng, giảm chi phí chờ phân bổ | 12 | | (17.846.393.285) | (426.326.761) |
| | - Chi phí đi vay đã trả | 14 | | (248.423.133) | - |
| | - Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp | 15 | | (5.503.082.259) | (448.472.254) |
| | - Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh | 17 | | (4.883.150.000) | (1.363.420.000) |
| | **Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh** | **20** | | **202.903.509.958** | **(63.076.469.298)** |
| **II.** | **Lưu chuyển tiền từ hoạt động đầu tư** | | | | |
| 1. | Tiền chi để mua sắm, xây dựng TSCĐ và các tài sản | 21 | | (24.500.354.000) | - |
| 2. | Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán TSCĐ và các tài s | 22 | | 6.745.454.546 | - |
| 3. | Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị kh | 23 | | (487.000.000.000) | - |
| 4. | Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia | 27 | | 45.717.710.674 | 446.297.975 |
| | **Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư** | **30** | | **(459.037.188.780)** | **446.297.975** |

Mẫu số B 03 - DN/HN

# BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT

**(Theo phương pháp gián tiếp)**
**Kỳ kế toán từ ngày 01/01/2026 đến ngày 30/06/2026**
**(tiếp theo)**

Đơn vị tính: VND

| CHỈ TIÊU | Mã số | Thuyết minh | Từ 01/01/2026 đến 30/06/2026 | Từ 01/01/2025 đến 30/06/2025 |
|---|---|---|---|---|
| **III. Lưu chuyển tiền từ hoạt động tài chính** | | | | |
| 1. Tiền thu từ đi vay | 33 | | 31.836.527.105 | 48.648.129.043 |
| 2. Tiền trả nợ gốc vay | 34 | | (118.988.372.601) | - |
| 3. Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu | 36 | | (43.755.531.875) | - |
| **Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính** | 40 | | (130.907.377.371) | 48.648.129.043 |
| **Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ** | 50 | | (387.041.056.193) | (13.982.042.280) |
| **Tiền và tương đương tiền đầu kỳ** | 60 | | 516.287.266.691 | 36.453.937.250 |
| **Tiền và tương đương tiền cuối kỳ** | 70 | | 129.246.210.498 | 22.471.894.970 |

Hà Nội, ngày 25 tháng 08 năm 2026

| Người lập biểu | Kế toán trưởng | Tổng Giám đốc |
|---|---|---|
| Nguyễn Thị Hà Thu | Lương Thị Ánh Phượng | Phạm Quỳnh Trang |

**Mẫu số B 09 - DN/HN**

# BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

**Kỳ kế toán từ ngày 01/01/2026 đến ngày 30/06/2026**

## I. Đặc điểm hoạt động của doanh nghiệp

### 1. Hình thức sở hữu vốn

Công ty Cổ phần Xây dựng Sông Hồng.
Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 0100107042 đăng ký thay đổi lần thứ 13 ngày 14/08/2025, do Sở Tài chính thành phố Hà Nội cấp.
Trụ sở chính: Số 164 Lò Đúc, phường Hai Bà Trưng, thành phố Hà Nội.
Vốn điều lệ: 200.000.000.000 đồng.
Tổng số cổ phần: 20.000.000 cổ phần.

### 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

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 lữ 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, đấu 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;
Sữa 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**

**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 ty con được hợp nhất**

| 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 | 98,00% | 98,00% | Hà Nội - Nông nghiệp |
| Công ty Cổ phần Xuân La Tower | 51,00% | 51,00% | 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 | 40,00% | 40,00% | Hà Nội - Thương mại, dịch vụ |

**6. Số lượng người lao động tại thời điểm cuối niên độ hoặc số lượng người lao động bình quân trong niên độ**

Tại ngày 30/06/2026, số cán bộ nhân viên là: 29 người.
Tại ngày 01/01/2026, số cán bộ nhân viên là: 29 người.

**7. 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.

**2. Đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán**

Đơn vị tiền tệ trong kế toán là Đồng Việt Nam ("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 99/2025/TT-BTC ngày 27/10/2025 của Bộ Tài chính hướng dẫn Chế độ kế toán doanh nghiệp.

### 2. Thay đổi trong các chính sách kế toán và trình bày Báo cáo tài chính

Báo cáo tài chính hợp nhất được lập tuân thủ theo Thông tư số 43/2026/TT-BTC ngày 20/04/2026 của Bộ Tài chính sửa đổi, bổ sung một số điều của Thông tư số 202/2014/TT-BTC ngày 22/12/2014 của Bộ trưởng Bộ Tài chính về Hướng dẫn phương pháp lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất.

Bộ Tài chính đã ban hành Thông tư số 43/2026/TT-BTC ngày 20/04/2026 sửa đổi, bổ sung một số điều của Thông tư số 202/2014/TT-BTC ngày 22/12/2014 của Bộ trưởng Bộ Tài chính về Hướng dẫn phương pháp lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất. Thông tư này có hiệu lực kể từ ngày ký ban hành và áp dụng cho việc lập và trình bày Báo cáo tài chính hợp nhất cho năm tài chính bắt đầu từ hoặc sau ngày 01/01/2026.

Ảnh hưởng của các thay đổi chính sách kế toán theo hướng dẫn của Thông tư số 43/2026/TT-BTC ngày 20/04/2026 được áp dụng phi hồi tố. Công ty đã bổ sung thuyết minh thông tin so sánh trên Báo cáo tài chính đối với các chỉ tiêu có sự thay đổi giữa Thông tư số 43/2026/TT-BTC ngày 20/04/2026 và Thông tư số 202/2014/TT-BTC.

### 3. Tuyên bố về việc tuân thủ Chuẩn mực kế toán Việt Nam 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 riêng 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, ước tính kế toán và các quy định pháp luật có liên quan áp dụng

### 1. Các loại tỷ giá hối đoái áp dụng trong kế toán

Các nghiệp vụ phát sinh bằng ngoại tệ được quy đổi ra Đồng Việt Nam theo tỷ giá giao dịch thực tế hoặc tỷ giá ghi sổ phù hợp với từng nghiệp vụ. Tỷ giá giao dịch thực tế là tỷ giá mua bán chuyển khoản trung bình của ngân hàng thương mại nơi Công ty thường xuyên có giao dịch hoặc tỷ giá xấp xỉ theo quy định hiện hành. Tỷ giá ghi sổ được xác định theo phương pháp đích danh hoặc bình quân gia quyền.

Khi mua, bán ngoại tệ, tỷ giá áp dụng là tỷ giá quy định trong hợp đồng giữa Công ty và ngân hàng thương mại. Tại ngày kết thúc kỳ kế toán, các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ được đánh giá lại theo tỷ giá mua bán chuyển khoản trung bình của ngân hàng thương mại nơi Công ty thường xuyên có giao dịch; riêng tiền gửi ngoại tệ được đánh giá lại theo tỷ giá của ngân hàng nơi mở tài khoản. Các khoản nợ phải thu có gốc ngoại tệ đã được trích lập dự phòng khó đòi không được đánh giá lại phần giá trị đã được dự phòng.

Trường hợp ngân hàng thương mại không công bố tỷ giá của loại ngoại tệ phát sinh giao dịch, Công ty sử dụng một đồng tiền trung gian để quy đổi theo quy định hiện hành và áp dụng nhất quán trong kỳ kế toán.

### 2. Nguyên tắc ghi nhận các khoản tiền và các khoản tương đương tiền

Tiền bao gồm tiền mặt, tiền gửi không kỳ hạn tại ngân hàng và các tổ chức khác, tiền đang chuyển, ngoại tệ và các khoản tiền khác theo quy định. Vàng tiền tệ (nếu có) là vàng được nắm giữ với mục đích cất trữ giá trị và không bao gồm vàng được phân loại là hàng tồn kho. Các khoản tương đương tiền là các khoản đầu tư ngắn hạn có thời hạn thu hồi hoặc đáo hạn không quá 03 tháng kể từ ngày mua, có khả năng chuyển đổi dễ dàng thành một lượng tiền xác định và không có nhiều rủi ro trong việc chuyển đổi thành tiền.

## 3. 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 tiền gửi có kỳ hạn, giấy tờ có giá, trái phiếu, cổ phiếu ưu đãi được phân loại là nợ phải trả, các khoản cho vay và các khoản đầu tư khác nắm giữ đến ngày đáo hạn nhằm mục đích thu lãi, không bao gồm các công cụ phái sinh. Các khoản đầu tư này được trình bày là tài sản ngắn hạn hoặc dài hạn căn cứ vào kỳ hạn còn lại tại ngày kết thúc kỳ kế toán.

Tại ngày kết thúc kỳ kế toán, Công ty đánh giá khả năng tổn thất của các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn và trích lập dự phòng tổn thất (nếu có). Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn bằng ngoại tệ được ghi nhận và đánh giá lại theo nguyên tắc kế toán chênh lệch tỷ giá hối đoái.

**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.

**Đầu tư vào đơn vị khác**

Đầu tư vào đơn vị khác bao gồm các khoản đầu tư công cụ vốn mà Công ty không có quyền kiểm soát, đồng kiểm soát hoặc ảnh hưởng đáng kể đối với bên được đầu tư và các khoản đầu tư khác có bản chất tương tự. Các khoản đầu tư này được ghi nhận theo giá gốc.

Tại ngày kết thúc kỳ kế toán, Công ty đánh giá khả năng tổn thất của các khoản đầu tư và thực hiện trích lập dự phòng tổn thất đầu tư (nếu có). Việc xác định dự phòng được căn cứ vào giá trị thị trường đối với các khoản đầu tư có giá trị hợp lý xác định được hoặc tình hình tài chính của bên được đầu tư đối với các khoản đầu tư không xác định được giá trị hợp lý.

**Các phương pháp kế toán đối với các giao dịch khác liên quan đến đầu tư tài chính**

Đối với giao dịch hoán đổi cổ phiếu, khoản chênh lệch giữa giá trị hợp lý của cổ phiếu nhận về và giá trị ghi sổ của cổ phiếu mang đi hoán đổi được ghi nhận vào doanh thu hoạt động tài chính hoặc chi phí tài chính.

Các khoản đầu tư dưới hình thức góp vốn hoặc mua lại phần vốn góp được ghi nhận theo giá gốc, bao gồm giá trị khoản đầu tư và các chi phí liên quan trực tiếp đến giao dịch. Trường hợp góp vốn bằng tài sản phi tiền tệ, giá gốc khoản đầu tư được xác định theo giá trị được các bên tham gia góp vốn thống nhất hoặc theo quy định của pháp luật có liên quan.

Cổ tức hoặc lợi nhuận được chia bằng cổ phiếu không được ghi nhận là doanh thu hoạt động tài chính. Khi nhận cổ tức bằng cổ phiếu, Công ty chỉ theo dõi tăng số lượng cổ phiếu nắm giữ và xác định lại giá vốn bình quân của khoản đầu tư trên cơ sở số lượng cổ phiếu nắm giữ sau khi nhận cổ tức.

## 4. Nguyên tắc kế toán nợ phải thu

Các khoản phải thu bao gồm phải thu khách hàng, phải thu nội bộ và các khoản phải thu khác. Các khoản phải thu được theo dõi chi tiết theo đối tượng, kỳ hạn, nguyên tệ và các yếu tố cần thiết khác phục vụ công tác quản lý.

Tại ngày kết thúc kỳ kế toán, các khoản phải thu có gốc ngoại tệ được đánh giá lại theo tỷ giá mua bán chuyển khoản trung bình của ngân hàng thương mại nơi Công ty thường xuyên có giao dịch. Các khoản phải thu được phân loại là ngắn hạn hoặc dài hạn căn cứ vào kỳ hạn còn lại tại ngày kết thúc kỳ kế toán.

Công ty thực hiện trích lập dự phòng nợ phải thu khó đòi đối với các khoản nợ có dấu hiệu không thu hồi được hoặc khó có khả năng thu hồi theo quy định hiện hành.

## 5. Nguyên tắc kế toán hàng tồn kho

**Nguyên tắc ghi nhận hàng tồn kho**

Hàng tồn kho được ghi nhận theo giá gốc, bao gồm chi phí mua, chi phí chế biến và các chi phí liên quan trực tiếp khác. Trường hợp giá trị thuần có thể thực hiện được thấp hơn giá gốc thì hàng tồn kho được ghi nhận theo giá trị thuần có thể thực hiện được.

Đối với vật tư, thiết bị, phụ tùng thay thế và sản phẩm dở dang có thời gian thu hồi hoặc luân chuyển trên 12 tháng hoặc vượt quá một chu kỳ sản xuất, kinh doanh thông thường, Công ty trình bày là tài sản dài hạn.

**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 hạch toán hàng tồn kho**

Tính giá trị hàng xuất kho theo từng lần phát sinh.

**Phương pháp trích lập dự phòng giảm giá hàng tồn kho**

Tại ngày kết thúc kỳ kế toán, Công ty thực hiện trích lập dự phòng giảm giá hàng tồn kho đối với các khoản có giá trị thuần có thể thực hiện được thấp hơn giá gốc theo quy định hiện hành.

**Tiêu thức phân bổ nguyên liệu, vật liệu**

Nguyên liệu, vật liệu xuất dùng được phân bổ cho các đối tượng sử dụng trên cơ sở mức độ sử dụng thực tế, định mức tiêu hao, khối lượng sản phẩm sản xuất hoặc các tiêu thức phù hợp khác, bảo đảm phản ánh hợp lý và nhất quán chi phí nguyên liệu, vật liệu vào giá thành sản phẩm, dịch vụ.

**Chính sách kế toán liên quan đến hàng tồn kho đối với những hợp đồng có rủi ro lớn**

Đối với các hợp đồng có rủi ro lớn liên quan đến hàng tồn kho, Công ty thực hiện đánh giá các tổn thất dự kiến phát sinh từ việc thực hiện hợp đồng tại ngày kết thúc kỳ kế toán. Trường hợp chi phí không thể tránh khỏi để thực hiện các nghĩa vụ theo hợp đồng vượt quá lợi ích kinh tế dự kiến thu được từ hợp đồng, Công ty ghi nhận khoản tổn thất tương ứng theo quy định hiện hành.

Các hàng tồn kho được nắm giữ để thực hiện hợp đồng có rủi ro lớn được đánh giá theo giá trị thuần có thể thực hiện được. Khoản tổn thất do suy giảm giá trị hàng tồn kho (nếu có) được ghi nhận trước khi xác định và ghi nhận các nghĩa vụ phát sinh từ hợp đồng có rủi ro lớn.

## 6. Nguyên tắc kế toán và khấu hao TSCĐ hữu hình (bao gồm cả cây lâu năm cho sản phẩm định kỳ, súc vật làm việc), TSCĐ vô hình, TSCĐ thuê tài chính, bất động sản đầu tư

**TSCĐ hữu hình, TSCĐ vô hình**

TSCĐ hữu hình và TSCĐ vô hình được ghi nhận theo giá gốc. Trong quá trình sử dụng, các tài sản này được phản ánh theo nguyên giá, hao mòn lũy kế và giá trị còn lại.

Chi phí sửa chữa, bảo dưỡng thường xuyên được ghi nhận vào chi phí sản xuất, kinh doanh trong kỳ. Các chi phí phát sinh sau ghi nhận ban đầu làm tăng lợi ích kinh tế trong tương lai của tài sản được vốn hóa vào nguyên giá TSCĐ.

Khấu hao TSCĐ được trích theo phương pháp đường thẳng. Công ty xem xét thời gian sử dụng hữu ích và phương pháp khấu hao định kỳ; các thay đổi (nếu có) được áp dụng cho năm hiện hành và các kỳ tiếp theo theo quy định hiện hành.

Thời gian khấu hao được xác định căn cứ vào thời gian sử dụng hữu ích ước tính của tài sản:

| | | |
|---|---|---|
| - | Nhà cửa, vật kiến trúc | 06 - 20 năm |
| - | Máy móc, thiết bị | 10 - 15 năm |
| - | Phương tiện vận tải | 05 - 10 năm |
| - | Thiết bị dụng cụ quản lý và tài sản khác | 03 - 10 năm |

## 7. Nguyên tắc kế toán chi phí chờ phân bổ

Chi phí chờ phân bổ bao gồm các khoản chi đã phát sinh nhưng liên quan đến nhiều kỳ kế toán, như chi phí thuê tài sản, bảo hiểm trả trước, công cụ dụng cụ, chi phí sửa chữa, bảo dưỡng định kỳ TSCĐ, lợi thế thương mại và các khoản chi phí khác được phân bổ vào chi phí sản xuất, kinh doanh trong nhiều kỳ theo quy định hiện hành.

Chi phí chờ phân bổ được phân bổ vào chi phí sản xuất, kinh doanh theo phương pháp và thời gian phù hợp với tính chất, mức độ thu hồi lợi ích kinh tế của từng khoản chi phí. Công ty theo dõi chi tiết từng khoản chi phí chờ phân bổ theo giá trị phát sinh, giá trị đã phân bổ và giá trị còn lại chưa phân bổ.

Các khoản chi phí liên quan đến một năm tài chính hoặc một chu kỳ kinh doanh được ghi nhận là chi phí chờ phân bổ ngắn hạn. Các khoản chi phí mang lại lợi ích kinh tế cho nhiều kỳ kế toán được ghi nhận là chi phí chờ phân bổ dài hạn và được phân bổ dần vào kết quả hoạt động kinh doanh trong các kỳ liên quan.

## 8. Nguyên tắc kế toán phải trả người bán

Phải trả người bán bao gồm các khoản nợ phát sinh từ việc mua hàng hóa, dịch vụ, tài sản và các giao dịch có tính chất thương mại khác với nhà cung cấp. Các khoản phải trả được theo dõi chi tiết theo đối tượng, kỳ hạn thanh toán, nguyên tệ và các yếu tố cần thiết khác phục vụ công tác quản lý.

Tại ngày kết thúc kỳ kế toán, các khoản phải trả được phân loại là ngắn hạn hoặc dài hạn căn cứ vào kỳ hạn còn lại. Các khoản phải trả có gốc ngoại tệ được ghi nhận theo tỷ giá giao dịch thực tế hoặc tỷ giá ghi sổ và được đánh giá lại theo tỷ giá mua bán chuyển khoản trung bình của ngân hàng thương mại nơi Công ty thường xuyên có giao dịch tại ngày kết thúc kỳ kế toán.

Các khoản phải trả được ghi nhận theo nguyên tắc thận trọng khi có bằng chứng cho thấy nghĩa vụ thanh toán có khả năng phát sinh.

## 9. Nguyên tắc kế toán phải trả cổ tức, lợi nhuận

Cổ tức, lợi nhuận phải trả được ghi nhận là nợ phải trả khi việc phân phối lợi nhuận đã được cấp có thẩm quyền phê duyệt theo quy định của Điều lệ Công ty và các quy định pháp luật có liên quan. Giá trị ghi nhận là số tiền phải thanh toán cho các cổ đông, thành viên góp vốn hoặc chủ sở hữu.

Công ty theo dõi thời hạn thanh toán, tình hình thanh toán và năm tài chính của lợi nhuận được sử dụng để phân phối đối với từng khoản cổ tức, lợi nhuận phải trả khi có thể xác định được. Các khoản cổ tức, lợi nhuận được phê duyệt sau ngày kết thúc kỳ kế toán không được ghi nhận là nợ phải trả tại ngày kết thúc kỳ kế toán mà được trình bày là sự kiện phát sinh sau ngày kết thúc kỳ kế toán.

## 10. Nguyên tắc ghi nhận chi phí phải trả

Chi phí phải trả bao gồm các khoản chi phí đã phát sinh liên quan đến hàng hóa, dịch vụ đã nhận hoặc các nghĩa vụ phải thanh toán trong kỳ nhưng chưa có đủ chứng từ để thanh toán tại ngày báo cáo. Các khoản chi phí phải trả được ghi nhận trên cơ sở ước tính hợp lý, phù hợp với nguyên tắc phù hợp giữa doanh thu và chi phí.

Các khoản chi phí phải trả được rà soát và quyết toán với chi phí thực tế phát sinh. Chênh lệch giữa số đã trích trước và chi phí thực tế được ghi nhận điều chỉnh vào chi phí trong kỳ phát sinh chênh lệch.

## 11. Nguyên tắc ghi nhận doanh thu chờ phân bổ

Doanh thu chờ phân bổ bao gồm các khoản doanh thu đã thu tiền nhưng liên quan đến nhiều kỳ kế toán, như doanh thu cho thuê tài sản nhận trước và các khoản doanh thu nhận trước khác chưa đủ điều kiện ghi nhận vào kết quả hoạt động kinh doanh của kỳ hiện tại.

Doanh thu chờ phân bổ được ghi nhận theo số tiền đã thu và được phân bổ vào doanh thu trong kỳ phù hợp với thời gian hoặc mức độ thực hiện nghĩa vụ liên quan.

Doanh thu chờ phân bổ không bao gồm các khoản tiền nhận trước của khách hàng đối với hàng hóa, dịch vụ chưa cung cấp và các khoản doanh thu chưa thu được tiền.

## 12. Nguyên tắc kế toán thuế TNDN hoãn lại

**Tài sản thuế thu nhập hoãn lại**

Tài sản thuế thu nhập hoãn lại được ghi nhận đối với các chênh lệch tạm thời được khấu trừ, các khoản lỗ tính thuế và ưu đãi thuế chưa sử dụng được chuyển sang các kỳ sau khi có khả năng chắc chắn thu được lợi nhuận tính thuế trong tương lai để sử dụng các khoản này.

Tài sản thuế thu nhập hoãn lại được xác định theo thuế suất thuế thu nhập doanh nghiệp dự kiến áp dụng tại thời điểm tài sản được thu hồi hoặc nghĩa vụ liên quan được thanh toán theo quy định thuế hiện hành tại ngày báo cáo.

Giá trị tài sản thuế thu nhập hoãn lại được rà soát tại ngày kết thúc kỳ kế toán và được ghi giảm khi không còn khả năng thu được lợi ích kinh tế tương ứng; đồng thời được ghi nhận bổ sung khi có đủ căn cứ cho thấy lợi nhuận tính thuế trong tương lai sẽ cho phép thu hồi tài sản thuế thu nhập hoãn lại.

**Thuế thu nhập hoãn lại phải trả**

Thuế thu nhập hoãn lại phải trả được ghi nhận đối với các khoản chênh lệch tạm thời chịu thuế phát sinh từ sự khác biệt giữa giá trị ghi sổ của tài sản hoặc nợ phải trả và cơ sở tính thuế của các khoản mục này, ngoại trừ các trường hợp không phải ghi nhận theo quy định của chuẩn mực kế toán.

Thuế thu nhập hoãn lại phải trả được xác định theo thuế suất thuế thu nhập doanh nghiệp dự kiến áp dụng tại thời điểm các khoản chênh lệch tạm thời được hoàn nhập theo quy định thuế hiện hành tại ngày báo cáo.

Giá trị thuế thu nhập hoãn lại phải trả được rà soát tại ngày kết thúc kỳ kế toán và được điều chỉnh tương ứng với sự thay đổi của các khoản chênh lệch tạm thời chịu thuế.

## 13. Nguyên tắc ghi nhận vay và nợ thuê tài chính

Các khoản vay và nợ thuê tài chính được ghi nhận theo giá trị thực tế nhận được, sau khi trừ các chi phí trực tiếp liên quan đến việc thu xếp khoản vay (nếu có). Các chi phí này được phân bổ vào chi phí tài chính trong suốt thời hạn của khoản vay theo phương pháp phù hợp. Việc vốn hóa chi phí đi vay được thực hiện theo quy định của Chuẩn mực kế toán Việt Nam số 16 - Chi phí đi vay.

Các khoản vay và nợ thuê tài chính được phân loại là ngắn hạn hoặc dài hạn căn cứ vào thời hạn thanh toán còn lại tại ngày báo cáo. Nợ thuê tài chính được ghi nhận theo giá trị hiện tại của các khoản thanh toán tiền thuê tối thiểu hoặc giá trị hợp lý của tài sản thuê, tùy theo giá trị nào thấp hơn.

Các khoản vay và nợ thuê tài chính bằng ngoại tệ được đánh giá lại theo tỷ giá hối đoái áp dụng tại ngày báo cáo.

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

Chi phí đi vay được ghi nhận vào chi phí trong kỳ, trừ các khoản chi phí đi vay liên quan trực tiếp đến việc đầu tư xây dựng hoặc sản xuất tài sản dở dang đáp ứng điều kiện vốn hóa theo Chuẩn mực Kế toán Việt Nam số 16 - Chi phí đi vay.

Chi phí đi vay được vốn hóa bao gồm lãi vay, các khoản chiết khấu hoặc phụ trội khi phát hành trái phiếu và các chi phí liên quan trực tiếp đến việc vay vốn. Đối với khoản vay riêng phục vụ đầu tư xây dựng tài sản cố định hoặc bất động sản đầu tư, chi phí lãi vay được vốn hóa trong thời gian xây dựng, kể cả khi thời gian xây dựng dưới 12 tháng.

Công ty không vốn hóa chi phí đi vay phát sinh từ các khoản vay phục vụ thi công, xây dựng công trình hoặc tài sản cho khách hàng.

Tỷ lệ vốn hóa đối với các khoản vay chung được xác định theo quy định của Chuẩn mực Kế toán Việt Nam số 16 - Chi phí đi vay, trên cơ sở bình quân gia quyền chi phí đi vay của các khoản vay còn tồn tại trong kỳ. Tỷ lệ vốn hóa chi phí đi vay trong kỳ là: ...%.

## 15. Nguyên tắc ghi nhận vốn chủ sở hữu

### 15.1. Nguyên tắc ghi nhận vốn góp của chủ sở hữu, thặng dư vốn, quyền chọn trái phiếu chuyển đổi, vốn khác của chủ sở hữu

Vốn góp của chủ sở hữu được ghi nhận theo số vốn thực góp và được phản ánh theo mệnh giá cổ phiếu phát hành.
Thặng dư vốn phản ánh khoản chênh lệch giữa giá phát hành và mệnh giá cổ phiếu sau khi trừ các chi phí phát hành liên quan.

Quyền chọn chuyển đổi của trái phiếu chuyển đổi được ghi nhận là một cấu phần vốn chủ sở hữu, được xác định tại thời điểm phát hành trên cơ sở chênh lệch giữa giá trị trái phiếu chuyển đổi và giá trị cấu phần nợ của trái phiếu. Khi trái phiếu đáo hạn hoặc được chuyển đổi, giá trị quyền chọn chuyển đổi được kết chuyển theo quy định hiện hành.

Vốn khác của chủ sở hữu bao gồm các khoản vốn được bổ sung từ kết quả hoạt động kinh doanh, tài sản được hỗ trợ, tài trợ, biếu tặng, chênh lệch từ các giao dịch dưới sự kiểm soát chung, chênh lệch đánh giá lại tài sản và các khoản khác được ghi nhận trực tiếp vào vốn chủ sở hữu theo quy định.

### 15.2. Nguyên tắc ghi nhận chênh lệch tỷ giá

Chênh lệch tỷ giá hối đoái phát sinh từ các giao dịch bằng ngoại tệ, việc đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ tại thời điểm kết thúc kỳ kế toán và việc chuyển đổi báo cáo tài chính từ ngoại tệ sang Đồng Việt Nam.

Chênh lệch tỷ giá phát sinh trong kỳ và chênh lệch tỷ giá do đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ cuối kỳ được ghi nhận vào doanh thu hoạt động tài chính (nếu lãi) hoặc chi phí tài chính (nếu lỗ) để xác định kết quả hoạt động kinh doanh trong kỳ.

### 15.3. Nguyên tắc ghi nhận lợi nhuận chưa phân phối

Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối phản ánh kết quả hoạt động kinh doanh sau thuế thu nhập doanh nghiệp còn lại của doanh nghiệp sau khi thực hiện trích lập các quỹ, chia cổ tức, phân phối lợi nhuận hoặc xử lý lỗ theo quyết định của cấp có thẩm quyền và quy định của pháp luật.

Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối cũng bao gồm các khoản điều chỉnh hồi tố do thay đổi chính sách kế toán hoặc sửa chữa sai sót trọng yếu của các kỳ trước. Việc ghi nhận và phân phối lợi nhuận được thực hiện trên cơ sở kết quả kinh doanh và các quyết định phân phối lợi nhuận hợp pháp của Công ty.

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

### 16.1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ

**Doanh thu bán hàng**

Công ty chỉ ghi nhận doanh thu bán hàng khi đồng thời thỏa mãn các điều kiện sau:

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

**Doanh thu cung cấp dịch vụ**

Công ty chỉ ghi nhận doanh thu cung cấp dịch vụ khi đồng thời thỏa mãn các điều kiện sau:

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

**Doanh thu hợp đồng xây dựng**

Doanh thu hợp đồng xây dựng bao gồm:

- Giá trị doanh thu ghi trong hợp đồng;
- Các khoản điều chỉnh tăng, giảm, tiền thưởng và các khoản thanh toán khác được xác định đáng tin cậy;
- Các khoản bồi hoàn chi phí từ khách hàng hoặc bên thứ ba không bao gồm trong giá trị hợp đồng.

Doanh thu hợp đồng xây dựng được ghi nhận như sau:

- Đối với hợp đồng thanh toán theo tiến độ kế hoạch, doanh thu được ghi nhận theo phần công việc đã hoàn thành tại ngày kết thúc kỳ kế toán khi kết quả hợp đồng được ước tính đáng tin cậy;
- Đối với hợp đồng thanh toán theo giá trị khối lượng thực hiện, doanh thu và chi phí được ghi nhận theo phần công việc đã hoàn thành được khách hàng xác nhận trong kỳ.

Khi kết quả hợp đồng không thể ước tính đáng tin cậy:

- Doanh thu chỉ được ghi nhận tương ứng với phần chi phí đã phát sinh có khả năng thu hồi;
- Chi phí hợp đồng được ghi nhận vào chi phí trong kỳ khi phát sinh.

**Doanh thu bán BĐSĐT**

Công ty ghi nhận doanh thu bán bất động sản khi đồng thời thỏa mãn các điều kiện sau:

- Đã hoàn thành và bàn giao bất động sản cho người mua, đồng thời chuyển giao phần lớn rủi ro và lợi ích gắn liền với quyền sở hữu;
- Không còn nắm giữ quyền quản lý hoặc quyền kiểm soát bất động sản;
- Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn;
- Đã thu được hoặc sẽ thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch;
- Xác định được các chi phí liên quan đến giao dịch.

Trường hợp khách hàng tự thực hiện hoàn thiện nội thất, doanh thu được ghi nhận khi Công ty hoàn thành và bàn giao phần xây thô cho khách hàng.

Đối với bất động sản phân lô bán nền, doanh thu được ghi nhận khi nền đất đã được bàn giao và hợp đồng không hủy ngang, đồng thời đáp ứng các điều kiện sau:

- Đã chuyển giao rủi ro và lợi ích gắn liền với quyền sử dụng đất cho người mua;
- Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn;
- Xác định được các chi phí liên quan đến giao dịch;
- Đã thu được hoặc chắc chắn sẽ thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch.

**Doanh thu bán bất động sản là các căn hộ du lịch, văn phòng kết hợp lưu trú hoặc sản phẩm tương tự**

Công ty xác định và ghi nhận doanh thu trên cơ sở bản chất của hợp đồng và các quyền, nghĩa vụ của các bên, phù hợp với các Chuẩn mực Kế toán Việt Nam và chế độ kế toán hiện hành.

Tùy theo đặc điểm của giao dịch, Công ty xem xét và tách biệt các cấu phần liên quan trong hợp đồng, bao gồm:

- Cấu phần bán hàng;
- Cấu phần cho thuê;
- Cấu phần tài chính (nếu có);
- Các cấu phần khác có liên quan.

Doanh thu của từng cấu phần được ghi nhận theo chính sách kế toán phù hợp với bản chất của giao dịch. Công ty thuyết minh trên Báo cáo tài chính về chính sách kế toán áp dụng, bản chất của hợp đồng và phương pháp hạch toán được áp dụng.

## 16.2. Doanh thu hoạt động tài chính

Doanh thu hoạt động tài chính bao gồm:

- Thu nhập từ tiền lãi như lãi tiền gửi, lãi cho vay, lãi bán hàng trả chậm, trả góp, lãi đầu tư trái phiếu, tín phiếu và các khoản lãi khác;
- Cổ tức, lợi nhuận được chia phát sinh sau ngày đầu tư;
- Thu nhập từ chuyển nhượng, thanh lý các khoản đầu tư tài chính;
- Lãi chênh lệch tỷ giá hối đoái, bao gồm lãi do đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ và lãi bán ngoại tệ;
- Các khoản doanh thu hoạt động tài chính khác.

Doanh thu hoạt động tài chính được ghi nhận theo các nguyên tắc sau:

- Đối với chuyển nhượng các khoản đầu tư tài chính, doanh thu được ghi nhận theo số chênh lệch giữa giá bán và giá vốn;
- Đối với hoạt động mua, bán ngoại tệ, doanh thu được ghi nhận theo số lãi thuần từ giao dịch;
- Lãi tiền gửi được ghi nhận theo thời gian và không bao gồm lãi phát sinh từ việc đầu tư tạm thời nguồn vốn vay riêng được vốn hóa;
- Lãi cho vay, lãi bán hàng trả chậm, trả góp chỉ được ghi nhận khi có khả năng thu hồi và khoản gốc không thuộc đối tượng phải trích lập dự phòng;
- Lãi trái phiếu, cổ tức và lợi nhuận được chia chỉ được ghi nhận đối với phần phát sinh sau ngày đầu tư;
- Cổ tức nhận bằng cổ phiếu không được ghi nhận vào doanh thu hoạt động tài chính và không làm tăng giá trị khoản đầu tư, trừ trường hợp pháp luật có quy định khác.

## 16.3. Thu nhập khác

Thu nhập khác phản ánh các khoản thu nhập phát sinh ngoài hoạt động sản xuất, kinh doanh thông thường, bao gồm:

- Thu nhập từ nhượng bán, thanh lý tài sản cố định;
- Chênh lệch lãi từ đánh giá lại tài sản, vật tư, hàng hóa khi góp vốn hoặc đầu tư;
- Thu nhập từ các giao dịch bán và thuê lại tài sản;
- Các khoản thuế được giảm hoặc hoàn sau khi đã ghi nhận;
- Tiền phạt, tiền bồi thường thu từ khách hàng hoặc bên thứ ba;
- Các khoản nợ khó đòi đã xử lý nay thu hồi được;
- Các khoản nợ phải trả không xác định được chủ nợ hoặc không còn nghĩa vụ thanh toán;
- Tiền thưởng, quà biếu, quà tặng và các khoản tài trợ nhận được;
- Giá trị hàng khuyến mại được hưởng không phải hoàn trả;
- Các khoản thu nhập khác phát sinh ngoài hoạt động kinh doanh thông thường của doanh nghiệp.

## 17. Nguyên tắc kế toán các khoản giảm trừ doanh thu

Các khoản giảm trừ doanh thu bao gồm chiết khấu thương mại, giảm giá hàng bán và hàng bán bị trả lại.
Các khoản giảm trừ phát sinh trong cùng kỳ với doanh thu được ghi giảm doanh thu của kỳ phát sinh;
Trường hợp phát sinh liên quan đến doanh thu của các kỳ trước nhưng trước ngày phát hành Báo cáo tài chính, Công ty ghi giảm doanh thu của kỳ được lập báo cáo;
Trường hợp phát sinh sau ngày phát hành Báo cáo tài chính, Công ty ghi giảm doanh thu của kỳ phát sinh.

## 18. Nguyên tắc kế toán giá vốn hàng bán

Giá vốn hàng bán được ghi nhận phù hợp với doanh thu phát sinh trong kỳ và bao gồm giá vốn của hàng hóa, thành phẩm, dịch vụ, bất động sản và các chi phí liên quan trực tiếp đến hoạt động kinh doanh.
Công ty áp dụng nguyên tắc thận trọng trong việc ghi nhận giá vốn hàng bán. Các khoản tổn thất hàng tồn kho, chi phí nguyên vật liệu trực tiếp, chi phí nhân công trực tiếp và chi phí sản xuất chung vượt mức bình thường không được tính vào giá trị hàng tồn kho được ghi nhận ngay vào giá vốn hàng bán trong kỳ.

Giá trị hàng tồn kho hao hụt, mất mát sau khi trừ các khoản bồi thường (nếu có) được ghi nhận vào giá vốn hàng bán.

Dự phòng giảm giá hàng tồn kho và dự phòng đối với các hợp đồng có rủi ro lớn được ghi nhận vào giá vốn hàng bán trên cơ sở chênh lệch giữa giá trị thuần có thể thực hiện được và giá gốc của hàng tồn kho.
Các khoản hoàn nhập dự phòng giảm giá hàng tồn kho và các khoản thuế đã tính vào giá trị hàng mua nhưng được hoàn lại theo quy định được ghi giảm giá vốn hàng bán.

## 19. Nguyên tắc kế toán chi phí tài chính

Chi phí tài chính bao gồm chi phí lãi vay, chi phí phát hành trái phiếu, lỗ chênh lệch tỷ giá, lỗ chuyển nhượng các khoản đầu tư tài chính, dự phòng tổn thất đầu tư, dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh, chiết khấu thanh toán và các chi phí liên quan đến hoạt động tài chính khác.
Chi phí đi vay và chi phí phát hành trái phiếu không đủ điều kiện vốn hóa được ghi nhận vào chi phí tài chính và phân bổ phù hợp với thời hạn của khoản vay hoặc trái phiếu;
Chi phí lãi của trái phiếu chuyển đổi được xác định theo phương pháp lãi suất thực và ghi nhận vào chi phí tài chính trong kỳ;
Cổ tức của cổ phiếu ưu đãi được phân loại là nợ phải trả được ghi nhận là chi phí tài chính theo bản chất của giao dịch.

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

Chi phí bán hàng bao gồm các chi phí phát sinh liên quan trực tiếp đến hoạt động bán hàng và cung cấp dịch vụ như chi phí nhân viên, quảng cáo, tiếp thị, hoa hồng, vận chuyển, bảo quản, đóng gói, bảo hành và các chi phí liên quan khác.
Chi phí quản lý doanh nghiệp bao gồm các chi phí quản lý chung của doanh nghiệp như chi phí nhân viên quản lý, vật liệu và công cụ văn phòng, khấu hao tài sản cố định, thuế, phí, dự phòng phải thu khó đòi, dịch vụ mua ngoài và các chi phí quản lý khác.
Chi phí bán hàng và chi phí quản lý doanh nghiệp được ghi nhận vào kết quả hoạt động kinh doanh trong kỳ theo nguyên tắc phù hợp giữa doanh thu và chi phí.

## 21. Nguyên tắc kế toán bán, thanh lý TSCĐ, bất động sản đầu tư

Tài sản cố định và bất động sản đầu tư được ghi giảm khi thanh lý, nhượng bán hoặc khi không còn thu được lợi ích kinh tế trong tương lai từ tài sản.
Lãi hoặc lỗ từ thanh lý, nhượng bán tài sản được xác định bằng chênh lệch giữa giá trị thuần thu được và giá trị ghi sổ của tài sản.
Khoản lãi hoặc lỗ phát sinh được ghi nhận vào kết quả hoạt động kinh doanh trong kỳ.

## 22. Nguyên tắc và phương pháp ghi nhận chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành (bao gồm cả chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp bổ sung theo quy định về thuế tối thiểu toàn cầu), chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại

**Chi phí Thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành**

Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành được xác định trên cơ sở thu nhập chịu thuế trong năm và thuế suất thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành theo quy định của pháp luật.

Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành bao gồm cả thuế thu nhập doanh nghiệp bổ sung theo quy định về thuế tối thiểu toàn cầu.

Thuế thu nhập doanh nghiệp bổ sung theo quy định về thuế tối thiểu toàn cầu được ghi nhận theo quy định hiện hành; đồng thời doanh nghiệp ghi nhận tài sản thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại tương ứng (nếu có).

**Chi phí Thuế thu nhập hoãn lại**

Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại phát sinh từ việc ghi nhận thuế thu nhập hoãn lại phải trả hoặc hoàn nhập tài sản thuế thu nhập hoãn lại đã được ghi nhận trong các năm trước.

Thu nhập thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại phát sinh từ việc ghi nhận tài sản thuế thu nhập hoãn lại hoặc hoàn nhập thuế thu nhập hoãn lại phải trả đã được ghi nhận trong các năm trước.

Thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại được xác định trên cơ sở các chênh lệch tạm thời giữa giá trị ghi sổ của tài sản, nợ phải trả và cơ sở tính thuế của các khoản mục này theo quy định hiện hành.

## 23. Các nguyên tắc và phương pháp kế toán khác

### 23.1. 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.

## 24. Các nguyên tắc và phương pháp lập BCTC hợp nhất

### 24.1. 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 đến ngày 31 tháng 12 hàng 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 hợp nhất 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.

### 24.2. Lợi thế thương mại

Lợi thế thương mại trên Báo cáo tài chính hợp nhất là phần phụ trội giữa mức giá mua so với phần lợi ích của Công ty trong tổng giá trị hợp lý của tài sản, công nợ và công nợ tiềm tàng của công ty con, công ty liên kết hoặc đơn vị góp vốn liên doanh tại ngày thực hiện nghiệp vụ đầu tư. Lợi thế thương mại được coi là một loại tài sản vô hình, được tính khấu hao theo phương pháp đường thẳng trên thời gian hữu dụng ước tính của lợi thế thương mại đó và không quá 10 năm.

Khi bán công ty con, công ty liên kết hoặc đơn vị góp vốn liên doanh, giá trị còn lại của khoản lợi thế thương mại chưa khấu hao hết được tính vào khoản lãi/lỗ do nghiệp vụ nhượng bán công ty tương ứng.

### 24.3. Lãi từ giao dịch mua giá rẻ

Lãi từ giao dịch mua giá rẻ là phần phụ trội lợi ích của Công ty trong tổng giá trị hợp lý của tài sản, công nợ và công nợ tiềm tàng đánh giá được của công ty con, công ty liên kết và đơn vị góp vốn liên doanh tại ngày diễn ra nghiệp vụ mua công ty so với mức giá mua công ty. Lãi từ giao dịch mua giá rẻ được hạch toán ngay vào Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh.

## V. Thông tin bổ sung cho các khoản mục trình bày trong Báo cáo tình hình tài chính

Đơn vị tính: VND

### 1. Tiền và các khoản tương đương tiền

| Các khoản tiền và tương đương tiền doanh nghiệp đang nắm giữ nhưng không bị hạn chế sử dụng | 30/06/2026 | 01/01/2026 |
|---|---|---|
| Tiền mặt | 137.389.648 | 747.486.392 |
| Tiền gửi không kỳ hạn | 27.486.492.084 | 59.039.780.299 |
| Tương đương tiền (i) | 101.622.328.766 | 456.500.000.000 |
| | **129.246.210.498** | **516.287.266.691** |

Tại ngày 30/06/2026, các khoản tương đương tiền là tiền gửi có kỳ hạn từ dưới 03 tháng được gửi tại Ngân hàng TMCP Tiên Phong - Trung tâm kinh doanh Hội sở và Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam với lãi suất 4,7%/năm.

### 2. Các khoản đầu tư tài chính

### 2.1. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn

| | 30/06/2026 | | 01/01/2026 | |
|---|---|---|---|---|
| | Giá gốc | Giá trị dự phòng | Giá gốc | Giá trị dự phòng |
| **Ngắn hạn** | | | | |
| **Tiền gửi có kỳ hạn (1)** | **487.816.460.852** | **-** | **816.460.852** | **-** |
| **Cho vay bên liên quan** | **120.816.166.574** | | **119.800.000.000** | |
| Lại Hạnh Trang Phương (2) | 120.816.166.574 | - | 119.800.000.000 | - |
| *Gốc* | *119.800.000.000* | - | *119.800.000.000* | - |
| *Lãi* | *1.016.166.574* | - | - | - |
| | **608.632.627.426** | **-** | **120.616.460.852** | **-** |

(1) Tiền gửi có kỳ hạn không quá 12 tháng được gửi tại Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam và Ngân hàng TMCP Tiên Phong với lãi suất từ 4,2%/năm đến 8,6%/năm.

(2) (*) 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.

## 2.2. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác

| | 30/06/2026 | | 01/01/2026 | |
|---|---|---|---|---|
| | 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 | 470.775.303 | 400.000.000 | 469.235.130 |
| | **400.000.000** | **470.775.303** | **400.000.000** | **469.235.130** |

| | 30/06/2026 | | 01/01/2026 | |
|---|---|---|---|---|
| | Giá gốc | Giá trị dự phòng | Giá gốc | Giá trị 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 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** | **-** | **133.673.737.963** | **-** |

(1) Tại 30/06/2026, 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 30/06/2026, vốn điều lệ của Công ty Cổ phần Sản xuất và Thương mại Sao Mai là 480.000.000.000 đồng, trong đó Công ty Cổ phần Xây dựng Sông Hồng sở hữu tỷ lệ 5,46% với giá mua là 32.063.737.963 đồng.

Công ty chưa xác định giá trị hợp lý của các khoản đầu tư tài chính tại ngày kết thúc kỳ kế toán, do chưa có hướng dẫn cụ thể, giá trị hợp lý của các khoản đầu tư này có thể khác giá trị ghi sổ.

## 3. Phải thu của khách hàng

| | 30/06/2026 | | 01/01/2026 | |
|---|---|---|---|---|
| | **Giá trị ghi sổ** | **Giá trị dự phòng** | **Giá trị ghi sổ** | **Giá trị dự phòng** |
| **Ngắn hạn** | | | | |
| **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 | 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 | 1.130.471.101 | 1.130.471.101 |
| Khách hàng khác | 1.426.612.740 | - | 1.426.612.740 | - |
| **Bên liên quan** | | | | |
| Công ty Cổ phần Phát triển dịch vụ và Thương mại Sông Hồng | 395.200.000 | - | - | - |
| | **5.491.707.841** | **3.669.895.101** | **5.096.507.841** | **3.669.895.101** |

## 4. Trả trước cho người bán

| | 30/06/2026 | 01/01/2026 |
|---|---|---|
| **Ngắn hạn** | | |
| **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 | 126.480.182 | 420.151.882 |
| Công ty Cổ phần tư vấn kiến trúc, kỹ thuật và môi | 84.000.000 | 84.000.000 |
| Công ty cổ phần xây dựng CDC | 26.403.029.683 | 5.687.191.587 |
| Công ty CP Xây dựng Phục Hưng Holdings | - | 2.281.003.291 |
| Công ty TNHH Kiến trúc xây dựng và thương mại Bảo Châu | 14.793.064.600 | |
| Công ty Cổ phần Cơ điện TDME | 17.224.234.163 | |
| Công ty TNHH PCCC Vạn Xuân | 9.459.483.900 | |
| Công ty TNHH tập đoàn thang máy thiết bị Thăng Long | 5.090.400.000 | |
| Người bán khác | 6.672.976.766 | 1.522.699.343 |
| | **83.381.322.894** | **13.522.699.703** |

## 5. Phải thu khác

| | 30/06/2026 | | 01/01/2026 | |
|---|---|---|---|---|
| | **Giá trị ghi sổ** | **Giá trị dự phòng** | **Giá trị ghi sổ** | **Giá trị dự phòng** |
| **5.1. Ngắn hạn** | | | | |
| **Bên khác** | | | | |
| Tạm ứng cho nhân viên | 414.332.823 | | 589.562.150 | |
| Phải thu khác | 5.416.581.062 | - | 48.579.197.833 | - |
| *Lãi dự thu* | *3.245.161* | - | *1.540.368.449* | - |
| *Phải thu về Cổ tức (Công ty Green Town Việt nam)* | - | - | *36.514.227.000* | - |
| *Khác* | *5.413.335.901* | - | *10.524.602.384* | - |
| **Bên liên quan** | | | | |
| Ông Phạm Tiến Thành | 22.175.356.189 | - | 34.330.179.189 | - |
| | **28.006.270.074** | **-** | **83.498.939.172** | **-** |

## 6. Nợ xấu

| | 30/06/2026 | | 01/01/2026 | |
|---|---|---|---|---|
| | **Giá trị gốc nợ** | **Giá trị có thể thu hồi** | **Giá trị gốc nợ** | **Giá trị có thể 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** | **-** |

## 7. Hàng tồn kho

| | 30/06/2026 | | 01/01/2026 | |
|---|---|---|---|---|
| | **Giá gốc** | **Dự phòng** | **Giá gốc** | **Dự phòng** |
| Chi phí SXKD dở dang | 463.753.384.382 | - | 410.021.163.516 | - |
| | **463.753.384.382** | **-** | **410.021.163.516** | **-** |
| *(*): Bao gồm* | | | | |
| Dự án Trung tâm thương mại Chợ Xuân La | 246.304.133.529 | - | 223.080.188.207 | - |
| Dự án Tổ hợp trung tâm thương mại, văn phòng và căn hộ ở cầu Vĩnh Tuy | 214.469.647.628 | - | 184.205.372.084 | - |
| Dự án, công trình khác | 2.979.603.225 | - | 2.735.603.225 | - |
| | **463.753.384.382** | **-** | **410.021.163.516** | **-** |

## 8. Tăng, giảm tài sản cố định hữu hình

**Phụ lục số 01**

## 9. Tăng, giảm tài sản cố định vô hình

| Khoản mục | TSCĐ vô hình khác (*) | Cộng |
|---|---|---|
| **Nguyên giá** | | |
| Số dư 01/01/2026 | 330.000.000 | 330.000.000 |
| **Số dư 30/06/2026** | **330.000.000** | **330.000.000** |
| **Giá trị hao mòn lũy kế** | | |
| Số dư 01/01/2026 | | - |
| **Số dư 30/06/2026** | **-** | **-** |
| **Giá trị còn lại** | | |
| Tại ngày 01/01/2026 | 330.000.000 | 330.000.000 |
| **Tại ngày 30/06/2026** | **330.000.000** | **330.000.000** |

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

## 10. Tài sản sinh học

**Tài sản sinh học khác, trừ súc vật cho sản phẩm định kỳ đạt đến giai đoạn trưởng thành**

| | 30/06/2026 | | 01/01/2026 | |
|---|---|---|---|---|
| | Giá gốc | Giá trị có thể thu hồi | Giá gốc | Giá trị có thể thu hồi |
| **Cây trồng theo mùa vụ hoặc lấy sản phẩm một lần** | | | | - |
| Cây trồng theo mùa vụ hoặc lấy sản phẩm một lần dài hạn | 432.291.000 | | 347.291.000 | 779.582.000 |
| | | | | - |
| | **432.291.000** | **-** | **347.291.000** | **779.582.000** |

## 11. Tăng, giảm bất động sản đầu tư

### 11.1. Bất động sản đầu tư cho thuê

**Phụ lục số 02**

## 12. Tài sản dở dang dài hạn

### 12.1 Xây dựng cơ bản dở dang

| | 30/06/2026 | | 01/01/2026 | |
|---|---|---|---|---|
| | Giá gốc | Giá trị có thể thu hồi | Giá gốc | Giá trị có thể thu hồi |
| **Xây dựng cơ bản dở dang** | | | | |
| 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 Phòng | 19.981.818 | - | 19.981.818 | - |
| | **282.361.620** | **-** | **282.361.620** | **-** |

## 13. Chi phí chờ phân bổ

| | 30/06/2026 | 01/01/2026 |
|---|---|---|
| **13.1. Ngắn hạn** | | |
| Công cụ dụng cụ và các khoản khác | 5.035.000 | 12.587.500 |
| Chi phí bán hàng chờ phân bổ | 72.429.112.703 | - |
| | **72.434.147.703** | **12.587.500** |
| **13.2. Dài hạn** | | |
| Công cụ dụng cụ và các khoản khác | - | 54.927.185.230 |
| Chi phí bán hàng chờ phân bổ | 1.635.082.779 | 1.283.064.467 |
| | **1.635.082.779** | **56.210.249.697** |

## 14. Phải trả người bán

| | 30/06/2026 | 01/01/2026 |
|---|---|---|
| **Ngắn hạn** | | |
| **Bên khác** | | |
| Công ty Cổ phần đầu tư Cửa Việt | 391.896.255 | 391.896.255 |
| Công ty CP tư vấn công nghệ, thiết bị và kiểm định xây dựng CONINCO | 32.154.913 | 80.946.240 |
| Công ty Cổ phần Kiến trúc và Đầu tư DC.Luxury | 93.573.761 | 93.573.761 |
| Công ty CP Xây dựng Phục Hưng Holdings | 5.212.851.976 | - |
| Khách hàng khác | 316.086.955 | 318.717.181 |
| **Bên liên quan** | | |
| Công ty Cổ phần Phát triển Dịch vụ và thương mại Sông Hồng | - | 89.000.000 |
| | **6.046.563.860** | **974.133.437** |

## 15. Người mua trả tiền trước

| | 30/06/2026 | 01/01/2026 |
|---|---|---|
| **Ngắn hạn** | | |
| **Bên khác** | | |
| Khách hàng trả tiền trước Dự án Vĩnh Tuy giai đoạn 2 | 937.393.453.922 | 534.106.251.152 |
| Nguyễn Hải Tùng (*) | 20.000.000.000 | 20.000.000.000 |
| | **957.393.453.922** | **554.106.251.152** |

(*) Thu tiền đợt 1 và đợt 2 theo hợp đồng chuyển nhượng cổ phần số 1009/2025/HĐCN 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. Phải trả về cổ tức, lợi nhuận

| | 30/06/2026 | 01/01/2026 |
|---|---|---|
| Phải trả về cổ tức, lợi nhuận | 728.027.926 | 553.559.801 |
| | **728.027.926** | **553.559.801** |

## 17. Thuế và các khoản phải nộp nhà nước

| | 31/12/2025 | Thực nộp | Phải nộp | 01/01/2025 |
|---|---|---|---|---|
| Thuế GTGT phải nộp | (853.511.537) | 47.192.374.215 | 39.528.416.936 | 6.810.445.742 |
| Thuế thu nhập doanh nghiệp | (8.824.536.507) | 5.503.082.259 | 967.563.537 | (4.289.017.785) |
| Thuế thu nhập cá nhân | 147.423.700 | 2.285.833.448 | 1.923.579.133 | 509.678.015 |
| Phí, lệ phí và các khoản khác | (10.000.000) | 10.000.000 | | |
| | **(9.540.624.344)** | **54.991.289.922** | **42.419.559.606** | **3.031.105.972** |

**Trong đó:**

### 17.1. Phải nộp

| | 31/12/2025 | 01/01/2025 |
|---|---|---|
| Thuế GTGT phải nộp | 5.896.101.858 | 6.810.445.742 |
| Thuế thu nhập doanh nghiệp | 949.841.544 | 100.424.629 |
| Thuế thu nhập cá nhân | 147.423.700 | 509.678.015 |
| | **6.993.367.102** | **7.420.548.386** |

### 17.2. Phải thu

| | 31/12/2025 | 01/01/2025 |
|---|---|---|
| Thuế GTGT phải nộp | 6.749.613.395 | - |
| Thuế thu nhập doanh nghiệp | 9.774.378.051 | 4.389.442.414 |
| Phí, lệ phí và các khoản khác | 10.000.000 | - |
| | **16.533.991.446** | **4.389.442.414** |

## 18. Doanh thu chờ phân bổ

| | 30/06/2026 | 01/01/2026 |
|---|---|---|
| **Ngắn hạn** | | |
| Cho thuê mặt bằng | 412.250.000 | 427.236.363 |
| | **412.250.000** | **427.236.363** |

## 19. Phải trả khác

| | 30/06/2026 | 01/01/2026 |
|---|---|---|
| **19.1. Ngắn hạn** | | |
| **Bên khác** | | |
| Tài sản thừa chờ giải quyết | - | - |
| Kinh phí công đoàn | 474.514 | 91.210.354 |
| Bảo hiểm xã hội, y tế, thất nghiệp | 1.127.263 | 1.127.262 |
| Nhận ký quỹ, ký cược ngắn hạn | 1.800.000.000 | 3.450.302.182 |
| Phải trả khác | 100.787.013.130 | 160.040.365.745 |
| *+ Tiền lãi vay phải trả* | *7.344.301.234* | *6.415.504.659* |
| *+ Công ty CP Bất động sản Catalan (1)* | *91.270.100.000* | *91.270.100.000* |
| *+ Công ty CP Thanh Xuân (Phải trả về hợp tác kinh doanh) (2)* | - | *55.860.000.000* |
| *+ Các khoản phải trả khác* | *2.172.611.896* | *6.494.761.086* |
| Phải thu khác (dư có) | 99.086.495 | 99.086.495 |
| | **102.687.701.402** | **163.682.092.038** |
| **19.2. Dài hạn** | | |
| **Bên khác** | | |
| Nhận ký quỹ, ký cược dài hạn | 630.900.800 | 615.480.800 |
| | **630.900.800** | **615.480.800** |

(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. Đến 30/06/2026, Công ty chuyển lại toàn bộ phần vốn góp hợp tác theo yêu cầu của Công ty Cổ phần Thanh Xuân.

## 20. Vay và nợ thuê tài chính

### 20.1. Vay ngắn hạn

| | 30/06/2026 | Giảm | Tăng | 01/01/2026 |
|---|---|---|---|---|
| **Vay ngắn hạn** | **154.435.840.000** | **29.000.228.714** | **-** | **183.436.068.714** |
| **Ngân hàng** | | | | |
| phát triển Việt Nam- CN Hà Nội | - | 24.626.228.714 | - | 24.626.228.714 |
| **Tổ chức, cá nhân** | | | | |
| Công ty TNHH MTV Tài chính Toyota Việt | - | 4.374.000.000 | - | 4.374.000.000 |
| Công ty Cổ phần Bất động sản Catalan (1) | 93.235.840.000 | - | - | 93.235.840.000 |
| **Bên liên quan** | | | | |
| Bà Ngô Thị Phương (2) | 61.200.000.000 | - | - | 61.200.000.000 |
| **Vay dài hạn đến hạn trả** | **22.050.000.000** | **-** | **-** | **22.050.000.000** |
| Công ty Cổ phần Bất động sản BIM (3) | 22.050.000.000 | | | 22.050.000.000 |
| | **176.485.840.000** | **29.000.228.714** | **-** | **205.486.068.714** |

(1) 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 30/06/2026 là 93.235.840.000 đồng

(2) 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.

(3) 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/HDV-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 30/06/2026 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 30/06/2026 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).

### 20.2. Vay dài hạn

| | 30/06/2026 | Giảm | Tăng | 01/01/2026 |
|---|---|---|---|---|
| **Vay dài hạn** | **72.844.703.064** | **89.988.143.887** | **31.836.527.105** | **130.996.319.846** |
| **Ngân hàng** | | | | |
| Ngân hàng TMCP Đầu tư và phát triển Việt Nam- CN Hà Nội | - | 89.988.143.887 | - | 89.988.143.887 |
| Ngân hàng TMCP Đầu tư và phát triển Việt Nam- CN Thanh Xuân (3) | 50.794.703.064 | - | 31.836.527.105 | 18.958.175.959 |
| **Tổ chức, cá nhân** | | | | |
| Công ty Cổ phần Bất động sản BIM (2) | 22.050.000.000 | - | - | 22.050.000.000 |
| **Vay dài hạn đến hạn trả** | **22.050.000.000** | **-** | **-** | **22.050.000.000** |
| Công ty Cổ phần Bất động sản BIM (2) | 22.050.000.000 | | | 22.050.000.000 |
| | **50.794.703.064** | **89.988.143.887** | **31.836.527.105** | **108.946.319.846** |

(3) 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 dụng 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.

## 21. Vốn chủ sở hữu

### 21.1. Bảng đối chiếu biến động của vốn chủ sở hữu

**Phụ lục số 03**

### 21.2. Chi tiết vốn góp của chủ sở hữu

| | 30/06/2026 | | 01/01/2026 | |
|---|---|---|---|---|
| | 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 |
| 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** |

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

| | Từ 01/01/2026 đến 30/06/2026 | Từ 01/01/2025 đến 30/06/2025 |
|---|---|---|
| **Vốn đầu tư của chủ sở hữu** | | |
| Vốn góp đầu kỳ | 200.000.000.000 | 200.000.000.000 |
| Vốn góp cuối kỳ | 200.000.000.000 | 200.000.000.000 |

### 21.4. Cổ phiếu

| | 30/06/2026 | 01/01/2026 |
|---|---|---|
| **Số lượng cổ phiếu đăng ký phát hành** | **20.000.000** | **20.000.000** |
| **Số lượng cổ phiếu đã bán ra công chúng** | | |
| Cổ phiếu phổ thông | 20.000.000 | 20.000.000 |
| Cổ phiếu ưu đãi (loại được phân loại là vốn chủ sở hữu) | | |
| **Số lượng cổ phiếu được mua lại (cổ phiếu quỹ)** | | |
| Cổ phiếu phổ thông | 2.428.000 | 2.428.000 |
| Cổ phiếu ưu đãi (loại được phân loại là vốn chủ sở hữu) | | |
| **Số lượng cổ phiếu đang lưu hành** | | |
| Cổ phiếu phổ thông | 17.572.000 | 17.572.000 |
| **Mệnh giá cổ phiếu đang lưu hành** | 10.000 | 10.000 |

### 22. Lợi ích của cổ đông không kiểm soát

| | Từ 01/01/2026 đến 30/06/2026 | Từ 01/01/2025 đến 30/06/2025 |
|---|---|---|
| Số dư đầu năm | 59.393.050.556 | 609.258.377 |
| Phần lợi nhuận sau thuế thuộc cổ đông không kiểm soát | 375.661.924 | 3.903.895 |
| Tăng khác | 354.439 | - |
| **Số dư cuối năm** | **59.769.066.919** | **613.162.272** |

## 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

| | Từ 01/01/2026 đến 30/06/2026 | Từ 01/01/2025 đến 30/06/2025 |
|---|---|---|
| Doanh thu cung cấp dịch vụ | 3.572.971.271 | 3.159.738.725 |
| | **3.572.971.271** | **3.159.738.725** |

### 2. Giá vốn hàng bán

| | Từ 01/01/2026 đến 30/06/2026 | Từ 01/01/2025 đến 30/06/2025 |
|---|---|---|
| Giá vốn cung cấp dịch vụ | 1.961.328.115 | 1.934.341.152 |
| | **1.961.328.115** | **1.934.341.152** |

## 3. Doanh thu hoạt động tài chính

| | Từ 01/01/2026 đến 30/06/2026 | Từ 01/01/2025 đến 30/06/2025 |
|---|---|---|
| Lãi tiền gửi, tiền cho vay | 9.698.693.534 | 401.243.180 |
| | **9.698.693.534** | **401.243.180** |

## 4. Chi phí tài chính

| | Từ 01/01/2026 đến 30/06/2026 | Từ 01/01/2025 đến 30/06/2025 |
|---|---|---|
| Chi phí đi vay | 1.177.219.708 | 940.356.987 |
| | **1.177.219.708** | **940.356.987** |

## 5. Chi phí bán hàng và chi phí quản lý doanh nghiệp

| | Từ 01/01/2026 đến 30/06/2026 | Từ 01/01/2025 đến 30/06/2025 |
|---|---|---|
| **Các khoản chi phí quản lý doanh nghiệp** | | |
| Chi phí nhân viên quản lý | 1.793.226.007 | 1.543.843.309 |
| Chi phí khấu hao TSCĐ | 1.356.550.698 | 1.048.146.618 |
| Chi phí dịch vụ mua ngoài | 774.023.766 | 1.179.848.928 |
| Chi phí quản lý doanh nghiệp khác | 1.539.236.866 | 856.360.480 |
| | **5.463.037.337** | **4.628.199.335** |

## 6. Thu nhập khác

| | Từ 01/01/2026 đến 30/06/2026 | Từ 01/01/2025 đến 30/06/2025 |
|---|---|---|
| Tiền phạt thu được | 305.831.889 | 57.000.000 |
| | **305.831.889** | **57.000.000** |

## 7. Chi phí khác

| | Từ 01/01/2026 đến 30/06/2026 | Từ 01/01/2025 đến 30/06/2025 |
|---|---|---|
| Giá trị còn lại TSCĐ và chi phí thanh lý, nhượng bán TSCĐ | 616.179.954 | |
| Phạt thuế, phạt vi phạm hành chính | | |
| Các khoản khác | 238.242.700 | 6.441.556 |
| | **854.422.654** | **6.441.556** |

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

| | Từ 01/01/2026 đến 30/06/2026 | Từ 01/01/2025 đến 30/06/2025 |
|---|---|---|
| Chi phí nhân công | 4.800.563.502 | 3.142.724.469 |
| Chi phí khấu hao tài sản cố định | 2.990.402.329 | 2.085.863.810 |
| Chi phí dịch vụ mua ngoài | 49.390.854.195 | 47.345.520.708 |
| Chi phí khác bằng tiền | 3.974.766.292 | 919.238.898 |
| | **61.156.586.318** | **53.493.347.885** |

## 9. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp

### 9.1. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành

| | Từ 01/01/2026 đến 30/06/2026 | Từ 01/01/2025 đến 30/06/2025 |
|---|---|---|
| Chi phí thuế TNDN tính trên thu nhập chịu thuế kỳ hiện hành | 967.563.537 | 48.798.684 |
| **Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành** | **967.563.537** | **48.798.684** |

Chi phí thuế TNDN cho năm tài chính được ước tính dựa vào thu nhập chịu thuế và có thể có những điều chỉnh tùy thuộc vào sự kiểm tra của cơ quan thuế.

## 10. Lãi cơ bản trên cổ phiếu

| | Từ 01/01/2026 đến 30/06/2026 | Từ 01/01/2025 đến 30/06/2025 |
|---|---|---|
| Lợi nhuận thuần sau thuế | 2.779.803.592 | (3.942.891.562) |
| Các khoản điều chỉnh | - | (4.950.000.000) |
| Quỹ khen thưởng, phúc lợi | - | (4.950.000.000) |
| Lợi nhuận phân bổ cho cổ phiếu phổ thông | 2.779.803.592 | (8.892.891.562) |
| Cổ phiếu phổ thông lưu hành bình quân trong kỳ | 17.572.000 | 17.572.000 |
| | **158** | **(506)** |

Lãi cơ bản trên cổ phiếu kỳ trước được tính toán lại do trừ số trích lập quỹ khen thưởng, phúc lợi khi xác định lợi nhuận tính lãi cơ bản trên cổ phiếu theo hướng dẫn tại thông tư 99/2025/TT-BTC ngày 27/10/2025 của Bộ Tài chính. Việc tính toán lại mức trích quỹ khen thưởng, phúc lợi làm cho lãi cơ bản trên cổ phiếu cùng kỳ năm trước giảm từ -224 đồng/cổ phiếu xuống -506 đồng/cổ phiếu.

## 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 |
|---|---|
| Ông Phạm Tiến Thành | Phó Tổng Giám đốc |
| Thành viên quản lý chủ chốt | Cổ đông lớn |

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

| Bên liên quan/ Nội dung | Từ 01/01/2026 đến 30/06/2026 |
|---|---|
| **Công ty Cổ phần Phát triển Dịch vụ và Thương mại Sông Hồng** | |
| Doanh thu cho thuê bãi xe | 2.148.733.634 |
| Phí quản lý vận hành, dịch vụ khác phải trả | 311.894.444 |

### 3.2. 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.

### 3.3. Giao dịch với các bên liên quan khác như sau

| Thu nhập của Ban Giám đốc, HĐQT và Ban KS | | Từ 01/01/2026 đến 30/06/2026 | Từ 01/01/2025 đến 30/06/2025 |
|---|---|---|---|
| **Thu nhập của HĐQT, Ban Tổng Giám đốc** | | | |
| Ông Phạm Hùng | Chủ tịch HĐQT | 611.342.000 | 390.000.000 |
| Bà Phạm Quỳnh Trang | Tổng giám đốc, Thành viên HĐQT | 445.224.909 | 284.506.546 |
| Bà Nông Thu Trang | Phó Tổng Giám đốc,Thành viên HĐQT | 383.787.746 | 233.234.909 |
| Ông Phạm Quang Huy | Thành viên HĐQT | 234.662.605 | 143.290.181 |
| Ông Trử Hoài Nam | Thành viên HĐQT | 40.000.000 | 30.000.000 |
| Bà Phạm Tiến Thành | Phó Tổng Giám đốc | 383.051.654 | 232.227.273 |
| **Thu nhập của Ban kiểm soát** | | | |
| Bà Mai Hồng Linh | Trưởng BKS | 40.000.000 | 30.000.000 |
| Bà Trần Thị Thùy Linh | Thành viên ban KS | 213.293.123 | 101.931.817 |
| Bà Nguyễn Hoài Thu | Thành viên | 217.655.609 | 134.530.727 |

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

Công ty không lập báo cáo bộ phận vì không thoả 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 20/3/2006 của Bộ Tài chính v/v hướng dẫn thực hiện sáu (06) chuẩn mực kế toán ban hành theo Quyết định số 12/2005/QĐ-BTC ngày 15/02/2005 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 cho kỳ kế toán từ ngày 01/01/2025 đến ngày 30/06/2025 và Báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2025 đã được soát xét và kiểm toán.

Một số chỉ tiêu đã được phân loại lại cho phù hợp với Thông tư 99/2025/TT-BTC ngày 27/10/2025 của Bộ Tài chính hướng dẫn Chế độ kế toán doanh nghiệp để so sánh với số liệu kỳ này.

**Phụ lục số 04**

## 6. Thông tin về hoạt động liên tục

Không có bất kỳ sự kiện nào gây ra sự nghi ngờ lớn về khả năng hoạt động liên tục và Công ty không có ý định cũng như buộc phải ngừng hoạt động, hoặc phải thu hẹp đáng kể qui mô hoạt động của mình.

Hà Nội, ngày 25 tháng 08 năm 2026

| Người lập biểu | Kế toán trưởng | Tổng Giám đốc |
|---|---|---|
| Nguyễn Thị Hà Thu | Lương Thị Ánh Phượng | Phạm Quỳnh Trang |

**Phụ lục số 01**

## 8. Tăng, giảm tài sản cố định hữu hình

| Khoản mục | Nhà cửa, vật kiến trúc | Phương tiện vận tải, truyền dẫn | Thiết bị, dụng cụ QL | Cộng |
|---|---|---|---|---|
| **Nguyên giá** | | | | |
| Số dư 01/01/2026 | 47.338.038.090 | 14.314.076.501 | 1.842.630.603 | 63.494.745.194 |
| Mua trong kỳ | - | 9.858.544.000 | - | 9.858.544.000 |
| Thanh lý, nhượng bán | - | (9.598.203.455) | - | (9.598.203.455) |
| **Số dư 30/06/2026** | **47.338.038.090** | **14.574.417.046** | **1.842.630.603** | **63.755.085.739** |
| **Giá trị hao mòn luỹ kế** | | | | |
| Số dư 01/01/2026 | 13.439.089.116 | 3.050.982.289 | 1.760.545.091 | 18.250.616.496 |
| Khấu hao trong kỳ | 888.937.540 | 1.055.440.950 | 18.845.573 | 1.963.224.063 |
| Thanh lý, nhượng bán | | (2.236.568.955) | | (2.236.568.955) |
| **Số dư 30/06/2026** | **14.328.026.656** | **1.869.854.284** | **1.779.390.664** | **17.977.271.604** |
| **Giá trị còn lại** | | | | |
| Tại ngày 01/01/2026 | 33.898.948.974 | 11.263.094.212 | 82.085.512 | 45.244.128.698 |
| **Tại ngày 30/06/2026** | **33.010.011.434** | **12.704.562.762** | **63.239.939** | **45.777.814.135** |

| | |
|---|---|
| Giá trị còn lại cuối kỳ của TSCĐ hữu hình dùng để thế chấp, cầm cố đảm bảo khoản vay: | - |
| Nguyên giá TSCĐ cuối kỳ đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng | 2.904.376.239 |

**Phụ lục số 02**

## 10. Tăng, giảm bất động sản đầu tư

**Bất động sản đầu tư cho thuê**

| Khoản mục | 30/06/2026 | Giảm trong kỳ | Tăng trong kỳ | 01/01/2026 |
|---|---|---|---|---|
| **Nguyên giá** | **32.899.342.540** | **-** | **14.556.810.000** | **18.342.532.540** |
| - Nhà | 28.572.661.783 | - | 13.802.538.631 | 14.770.123.152 |
| *+ Tầng G1 tòa D1 Vĩnh Tuy* | *23.393.745.263* | *-* | *13.802.538.631* | *9.591.206.632* |
| *+ Tầng G2,3 tòa D1 Vĩnh Tuy* | *5.178.916.520* | *-* | *-* | *5.178.916.520* |
| - Quyền sử dụng đất | 4.326.680.757 | - | 754.271.369 | 3.572.409.388 |
| *+ Tầng G1 tòa D1 Vĩnh Tuy* | *3.085.791.358* | *-* | *754.271.369* | *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** | **3.365.246.723** | **-** | **524.913.077** | **2.840.333.646** |
| - Nhà | 3.365.246.723 | - | 524.913.077 | 2.840.333.646 |
| *+ Tầng G1 tòa D1 Vĩnh Tuy* | *2.263.581.106* | *-* | *421.691.537* | *1.841.889.569* |
| *+ Tầng G2,3 tòa D1 Vĩnh Tuy* | *1.101.665.617* | *-* | *103.221.540* | *998.444.077* |
| - Quyền sử dụng đất | - | - | - | - |
| *+ Tầng G1 tòa D1 Vĩnh Tuy* | - | - | - | - |
| *+ Tầng G2,3 tòa D1 Vĩnh Tuy* | - | - | - | - |
| | - | - | - | - |
| **Giá trị còn lại** | **29.534.095.817** | | | **15.502.198.894** |
| - Nhà | 25.207.415.060 | | | 11.929.789.506 |
| *+ Tầng G1 tòa D1 Vĩnh Tuy* | *21.130.164.157* | | | *7.749.317.063* |
| *+ Tầng G2,3 tòa D1 Vĩnh Tuy* | *4.077.250.903* | | | *4.180.472.443* |
| - Quyền sử dụng đất | 4.326.680.757 | | | 3.572.409.388 |
| *+ Tầng G1 tòa D1 Vĩnh Tuy* | *3.085.791.358* | | | *2.331.519.989* |
| *+ Tầng G2,3 tòa D1 Vĩnh Tuy* | *1.240.889.399* | | | *1.240.889.399* |

**Phụ lục số 03**

## 21. Vốn chủ sở hữu

### 21.1. Bảng đối chiếu biến động của vốn chủ sở hữu

| | Vốn góp của chủ sở hữu | Thặng dư vốn | Cổ phiếu mua lại của chính mình | Quỹ đầu tư phát triển | LNST thuế chưa phân phối và các quỹ | Lợi ích cổ đông không kiểm soát | Cộng |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 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 | | | | | (3.942.891.562) | 3.903.895 | (3.938.987.667) |
| Phân phối lợi nhuận | | | | | (582.804.686) | | (582.804.686) |
| **Số dư 30/06/2025** | **200.000.000.000** | **22.123.458.400** | **(22.127.942.200)** | **40.009.766.120** | **35.201.709.793** | **613.162.272** | **275.820.154.385** |
| Số dư 01/01/2026 | 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 |
| Lãi/(lỗ) trong kỳ | | | | | 2.779.803.592 | 375.661.924 | 3.155.465.516 |
| Tăng khác | | | | | - | 354.439 | 354.439 |
| Phân phối lợi nhuận (*) | | | | | (49.372.000.000) | | (49.372.000.000) |
| Giảm khác | | | | | (354.439) | - | (354.439) |
| **Số dư 30/06/2026** | **200.000.000.000** | **22.123.458.400** | **(22.127.942.200)** | **40.009.766.120** | **12.086.868.850** | **59.769.066.919** | **311.861.218.089** |

**(*) Công ty phân phối lợi nhuận theo Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông số 01/NQ-ĐHCĐ ngày 21/04/2026.**

| | |
|---|---|
| Trích quỹ khen thưởng, quỹ phúc lợi | 4.950.000.000 |
| Chi trả thù lao HĐQT, BKS | 492.000.000 |
| Chi cổ tức | 43.930.000.000 |
| **Cộng** | **49.372.000.000** |

**Phụ lục số 04**

## 5. Thông tin so sánh

| Số liệu trình bày theo Thông tư 43/2026/TT-BTC | | | Số liệu theo Báo cáo tài chính năm 2025 | | | Chênh lệch |
|---|---|---|---|---|---|---|
| **Khoản mục** | **Mã số** | **Số trình bày lại** | **Khoản mục** | **Mã số** | **Số đã trình bày** | |
| **5.1. Báo cáo tình hình tài chính** | | | | | | |
| **Đầu tư tài chính ngắn hạn** | **120** | **120.616.460.852** | **Đầu tư tài chính ngắn hạn** | **120** | **816.460.852** | **119.800.000.000** |
| Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn ngắn hạn | 123 | 120.616.460.852 | Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn | 123 | 816.460.852 | 119.800.000.000 |
| **Các khoản phải thu ngắn hạn** | **130** | **-** | **Các khoản phải thu ngắn hạn** | **130** | **119.800.000.000** | **(119.800.000.000)** |
| | | - | Phải thu về cho vay ngắn hạn | 135 | 119.800.000.000 | (119.800.000.000) |
| **Hàng tồn kho** | **140** | **410.021.163.516** | **Hàng tồn kho** | **140** | **410.368.454.516** | **(347.291.000)** |
| Hàng tồn kho | 141 | 410.021.163.516 | Hàng tồn kho | 141 | 410.368.454.516 | (347.291.000) |
| **Tài sản sinh học dài hạn** | **230** | **347.291.000** | | | - | **347.291.000** |
| Cây trồng theo mùa vụ hoặc lấy sản phẩm một lần | 237 | 347.291.000 | | | - | 347.291.000 |
| Phải trả cổ tức, lợi nhuận | 313 | 553.559.801 | | | - | 553.559.801 |
| Phải trả ngắn hạn khác | 320 | 163.682.092.038 | Phải trả ngắn hạn khác | 319 | 225.435.651.839 | (61.753.559.801) |
| Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn | 321 | 205.486.068.714 | Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn | 320 | 144.286.068.714 | 61.200.000.000 |