

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)



CÔNG TY CỔ PHẦN XÂY DỰNG SÔNG HỒNG

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

MỤC LỤC

	Trang
Báo cáo của Ban Tổng Giám đốc	02-04
Báo cáo soát xét thông tin tài chính giữa niên độ	05-06
Báo cáo tài chính hợp nhất đã được soát xét	
Báo cáo tình hình tài chính hợp nhất	07-08
Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất	09
Báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất	10-11
Bản thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất	12-42

CÔNG TY CỔ PHẦN XÂY DỰNG SÔNG HỒNG

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

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).

CÔNG TY CỔ PHẦN XÂY DỰNG SÔNG HỒNG

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

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



Phạm Quỳnh Trang

CÔNG TY CỔ PHẦN XÂY DỰNG SÔNG HỒNG

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

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

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.

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



Đỗ Thị Duyên

Phó Tổng Giám đốc

Giấy CNĐKHN Kiểm toán số

3642-2026-126-1

Hà Nội, ngày 25 tháng 08 năm 2026

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 lũy 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 lũy 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

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
Tổng Giám đốc

Người lập biểu

Kế toán trưởng



Nguyễn Thị Hà Thu

Lương Thị Ánh Phương

Phạm Quỳnh Trang

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 Phương

Phạm Quỳnh Trang

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 phải trả, thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp)	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 dài hạn khác	21		(24.500.354.000)	-
2. Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán TSCĐ và các tài sản dài hạn khác	22		6.745.454.546	-
3. Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác	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

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
Tổng Giám đốc

Người lập biểu

Kế toán trưởng



Nguyễn Thị Hà Thu

Lương Thị Ánh Phương

Phạm Quỳnh Trang

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 lễ hành và các dịch vụ phục vụ khách du lịch (không bao gồm kinh doanh vũ trường, quán bar, phòng hát karaoke); Đầu tư kinh doanh bất động sản với quyền sở hữu hoặc đi thuê. Môi giới, 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;
Sửa chữa lắp đặt, bảo trì, bảo dưỡng, cung cấp phụ tùng thay thế máy móc, thiết bị phục vụ ngành công, nông nghiệp, giao thông, vận tải, khai thác mỏ, cơ khí, thủy lợi, thủy điện, tự động hóa;
Khai thác và chế biến khoáng sản, nông, lâm sản, thực phẩm, đồ gỗ dân dụng và công nghiệp, khai thác quặng kim loại đen phục vụ luyện gang thép, khai thác đá, cát, sỏi, đất sét và cao lanh (trừ loại khoáng sản Nhà nước cấm);
Kinh doanh nhập khẩu các loại hàng hóa, thiết bị vật tư, vật liệu xây dựng, y tế, văn hóa, thể dục thể thao, nông, lâm sản, thực phẩm, rượu bia, nước giải khát có cồn và có ga;
Sàn giao dịch bất động sản; Định giá bất động sản; Tư vấn bất động sản; Quảng cáo bất động sản; Quản lý bất động sản;
Hoạt động hỗ trợ dịch vụ tài chính: các dịch vụ ủy thác, giám sát trên cơ sở phí và hợp đồng.

4. Chu kỳ sản xuất, kinh doanh thông thường

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

5. Cấu trúc doanh nghiệp

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. 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 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 liên quan. 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. 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 tồn 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

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	-	-	-
Lãi	1.016.166.574	-	-	-
	608.632.627.426	-	120.616.460.852	-

CÔNG TY CỔ PHẦN XÂY DỰNG SÔNG HỒNGSố 164 Lò Đúc, phường Hai Bà Trưng,
thành phố Hà Nội**Báo cáo tài chính hợp nhất**

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

- (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	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	-

CÔNG TY CỔ PHẦN XÂY DỰNG SÔNG HỒNG

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

Báo cáo tài chính hợp nhất
cho kỳ kế toán từ ngày 01/01/2026 đến ngày 30/06/2026

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 sàn 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	330.000.000	330.000.000
Số dư 01/01/2026	330.000.000	330.000.000
Số dư 30/06/2026		
Giá trị hao mòn lũy kế		-
Số dư 01/01/2026	-	-
Số dư 30/06/2026		
Giá trị còn lại	330.000.000	330.000.000
Tại ngày 01/01/2026	330.000.000	330.000.000
Tại ngày 30/06/2026		

(*) 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 Phóng	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

Ngắn hạn

Bên khác

Khách hàng trả tiền trước Dự án Vĩnh Tuy giai đoạn 2

Nguyễn Hải Tùng (*)

30/06/2026

01/01/2026

937.393.453.922 534.106.251.152
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

728.027.926 553.559.801

Phải trả về cổ tức, lợi nhuận

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

Thuế GTGT phải nộp

Thuế thu nhập doanh nghiệp

Thuế thu nhập cá nhân

31/12/2025

01/01/2025

5.896.101.858 6.810.445.742
949.841.544 100.424.629
147.423.700 509.678.015

6.993.367.102 7.420.548.386

17.2. Phải thu

Thuế GTGT phải nộp

Thuế thu nhập doanh nghiệp

Phí, lệ phí và các khoản khác

31/12/2025

01/01/2025

6.749.613.395 -
9.774.378.051 4.389.442.414
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	474.514	91.210.354
Kinh phí công đoàn	1.127.263	1.127.262
Bảo hiểm xã hội, y tế, thất nghiệp	1.800.000.000	3.450.302.182
Nhận ký quỹ, ký cược ngắn hạn	100.787.013.130	160.040.365.745
Phải trả khác	7.344.301.234	6.415.504.659
+ Tiền lãi vay phải trả	91.270.100.000	91.270.100.000
+ Công ty CP Bất động sản Catalan (1)	-	55.860.000.000
+ Công ty CP Thanh Xuân (Phải trả về hợp tác kinh doanh) (2)	2.172.611.896	6.494.761.086
+ Các khoản phải trả khác	99.086.495	99.086.495
Phải thu khác (dư có)		
	102.687.701.402	163.682.092.038
19.2. Dài hạn		
Bên khác	630.900.800	615.480.800
Nhận ký quỹ, ký cược dài hạn		
	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.

CÔNG TY CỔ PHẦN XÂY DỰNG SÔNG HỒNGSố 164 Lò Đúc, phường Hai Bà Trưng,
thành phố Hà Nội**Báo cáo tài chính hợp nhất**

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

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				
Ngân hàng TMCP Đầu tư và 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/HĐV-BLA ngày 21/02/2022. Số tiền vay: 77.910.000.000 đồng. Mục đích vay: mua cổ phần chào bán cho cổ đông hiện hữu của Công ty Cổ phần Green Town Việt Nam. Thời hạn vay đến 31/12/2026. Lãi suất cho vay được áp dụng bằng lãi suất huy động tiền gửi VND áp dụng cho khách hàng cá nhân với kỳ hạn 12 tháng của Ngân hàng Vietcombank công bố tại thời điểm huy động cộng biên độ 4%. Số dư gốc vay còn phải trả tại 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 dựng Sông Hồng. Tổng số dư khoản vay được rút và bảo lãnh LC được phát hành tối đa là 356 tỷ đồng. Thời hạn cấp các khoản cam kết tối đa 144 tháng kể từ lần giải ngân đầu tiên, lãi suất cho vay theo từng lần nhận nợ. Mục đích vay: Thực hiện dự án trung tâm thương mại, chợ, siêu thị, văn phòng cho thuê Xuân La, Hà Nội. Khoản vay được đảm bảo theo hợp đồng thế chấp số 01/2025/134835/HĐBD 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	200.000.000.000	200.000.000.000
Vốn góp đầu kỳ	200.000.000.000	200.000.000.000
Vốn góp cuối kỳ		

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	20.000.000	20.000.000
Cổ phiếu phổ thông		
Cổ phiếu ưu đãi (loại được phân loại là vốn chủ sở hữu)		
Số lượng cổ phiếu được mua lại (cổ phiếu quỹ)	2.428.000	2.428.000
Cổ phiếu phổ thông		
Cổ phiếu ưu đãi (loại được phân loại là vốn chủ sở hữu)		
Số lượng cổ phiếu đang lưu hành	17.572.000	17.572.000
Cổ phiếu phổ thông	10.000	10.000
Mệnh giá cổ phiếu đang lưu hành		

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
Phân 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 bán hàng	3.572.971.271	3.159.738.725
Doanh thu cung cấp dịch vụ		
Tổng doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	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 hàng bán	1.961.328.115	1.934.341.152
Giá vốn cung cấp dịch vụ		
Giá vốn hàng bán	1.961.328.115	1.934.341.152

3. Doanh thu hoạt động tài chính

Lãi tiền gửi, tiền cho vay

Từ 01/01/2026 đến 30/06/2026	Từ 01/01/2025 đến 30/06/2025
9.698.693.534	401.243.180
9.698.693.534	401.243.180

4. Chi phí tài chính

Chi phí đi vay

Từ 01/01/2026 đến 30/06/2026	Từ 01/01/2025 đến 30/06/2025
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

Các khoản chi phí quản lý doanh nghiệp
Chi phí nhân viên quản lý
Chi phí khấu hao TSCĐ
Chi phí dịch vụ mua ngoài
Chi phí quản lý doanh nghiệp khác

Từ 01/01/2026 đến 30/06/2026	Từ 01/01/2025 đến 30/06/2025
1.793.226.007	1.543.843.309
1.356.550.698	1.048.146.618
774.023.766	1.179.848.928
1.539.236.866	856.360.480
5.463.037.337	4.628.199.335

6. Thu nhập khác

Tiền phạt thu được

Từ 01/01/2026 đến 30/06/2026	Từ 01/01/2025 đến 30/06/2025
305.831.889	57.000.000
305.831.889	57.000.000

7. Chi phí khác

Giá trị còn lại TSCĐ và chi phí thanh lý, nhượng bán TSCĐ
Phạt thuế, phạt vi phạm hành chính
Các khoản khác

Từ 01/01/2026 đến 30/06/2026	Từ 01/01/2025 đến 30/06/2025
616.179.954	
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
	967.563.537	48.798.684

Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành

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.

CÔNG TY CỔ PHẦN XÂY DỰNG SÔNG HỒNGSố 164 Lò Đúc, phường Hai Bà Trưng,
thành phố Hà Nội**Báo cáo tài chính hợp nhất**

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

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**

<u>Bên liên quan</u>	<u>Mối quan hệ</u>
Ông Phạm Tiến Thành Thành viên quản lý chủ chốt	Phó Tổng Giám đốc Cố đồng lớn

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

<u>Bên liên quan/ Nội dung</u>	<u>Từ 01/01/2026 đến 30/06/2026</u>
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

<u>Thu nhập của Ban Giám đốc, HĐQT và Ban KS</u>	<u>Từ 01/01/2026 đến 30/06/2026</u>	<u>Từ 01/01/2025 đến 30/06/2025</u>
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 Trữ 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 thỏa mãn 1 trong 3 điều kiện phải lập báo cáo bộ phận theo lĩnh vực kinh doanh hay khu vực địa lý được quy định tại thông tư 20/2006/TT-BTC ngày 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.

CÔNG TY CỔ PHẦN XÂY DỰNG SÔNG HỒNG

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

Báo cáo tài chính hợp nhất
cho kỳ kế toán từ ngày 01/01/2026 đến ngày 30/06/2026

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.

Người lập biểu

Nguyễn Thị Hà Thu

Kế toán trưởng

Lương Thị Ánh Phương

Hà Nội, ngày 25 tháng 08 năm 2026

Tổng Giám đốc



Phạm Quỳnh Trang

CÔNG TY CỔ PHẦN XÂY DỰNG SỐNG HỒNG
Số 164 Lò Đúc, phường Hai Bà Trưng,
thành phố Hà Nội

Báo cáo tài chính hợp nhất
cho kỳ kế toán từ ngày 01/01/2026 đến ngày 30/06/2026

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 lũy 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

CÔNG TY CỔ PHẦN XÂY DỰNG SÓNG HỒNG
Số 164 Lò Đúc, phường Hai Bà Trưng,
thành phố Hà Nội

Báo cáo tài chính hợp nhất
cho kỳ kế toán từ ngày 01/01/2026 đến ngày 30/06/2026

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				
- Nhà	32.899.342.540	-	14.556.810.000	18.342.532.540
+ Tầng G1 tòa D1 Vĩnh Tuy	28.572.661.783	-	13.802.538.631	14.770.123.152
+ Tầng G2,3 tòa D1 Vĩnh Tuy	23.393.745.263	-	13.802.538.631	9.591.206.632
- Quyền sử dụng đất	5.178.916.520	-	-	5.178.916.520
+ Tầng G1 tòa D1 Vĩnh Tuy	4.326.680.757	-	754.271.369	3.572.409.388
+ Tầng G2,3 tòa D1 Vĩnh Tuy	3.085.791.358	-	754.271.369	2.331.519.989
	1.240.889.399	-	-	1.240.889.399
Giá trị hao mòn lũy kế				
- Nhà	3.365.246.723	-	524.913.077	2.840.333.646
+ Tầng G1 tòa D1 Vĩnh Tuy	3.365.246.723	-	524.913.077	2.840.333.646
+ Tầng G2,3 tòa D1 Vĩnh Tuy	2.263.581.106	-	421.691.537	1.841.889.569
- Quyền sử dụng đất	1.101.665.617	-	103.221.540	998.444.077
+ Tầng G1 tòa D1 Vĩnh Tuy	-	-	-	-
+ Tầng G2,3 tòa D1 Vĩnh Tuy	-	-	-	-
Giá trị còn lại				
- Nhà	29.534.095.817	-	-	15.502.198.894
+ Tầng G1 tòa D1 Vĩnh Tuy	25.207.415.060	-	-	11.929.789.506
+ Tầng G2,3 tòa D1 Vĩnh Tuy	21.130.164.157	-	-	7.749.317.063
- Quyền sử dụng đất	4.077.250.903	-	-	4.180.472.443
+ Tầng G1 tòa D1 Vĩnh Tuy	4.326.680.757	-	-	3.572.409.388
+ Tầng G2,3 tòa D1 Vĩnh Tuy	3.085.791.358	-	-	2.331.519.989
	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-ĐHCD 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

