

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

MỤC LỤC

<u>NỘI DUNG</u>	<u>Trang</u>
BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC	2 - 3
BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP	4 - 5
BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG ĐÃ ĐƯỢC KIỂM TOÁN	
Bảng Cân đối kế toán riêng	6 - 7
Báo cáo Kết quả hoạt động kinh doanh riêng	8
Báo cáo Lưu chuyển tiền tệ riêng	9
Bản thuyết minh Báo cáo tài chính riêng	10 - 39

TỔNG CÔNG TY CỔ PHẦN SÔNG HỒNG

Số 70, phố An Dương, phường Hồng Hà, thành phố Hà Nội

BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

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

TỔNG CÔNG TY

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

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

Tên doanh nghiệp viết tắt : Songhong Corp.

Vốn Điều lệ của Tổng Công ty theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 2600104283 thay đổi lần thứ 09 ngày 12/01/2026 là 270.000.000.000 đồng (Bằng chữ: Hai trăm bảy mươi tỷ đồng).

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

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

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

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

Hội đồng Quản trị

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

Ban Kiểm soát

Ông Cao Tiến Trung	Trưởng Ban (Từ nhiệm ngày 18/08/2025)
Bà Vũ Thị Kim Thành	Thành viên
Bà Lê Thị Hồng Hạnh	Thành viên (Từ nhiệm ngày 13/03/2025)

Ban Tổng Giám đốc

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

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

TỔNG CÔNG TY CỔ PHẦN SÔNG HỒNG

Số 70, phố An Dương, phường Hồng Hà, thành phố Hà Nội

BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC (TIẾP THEO)

CÁC SỰ KIỆN SAU NGÀY KẾT THÚC NĂM TÀI CHÍNH

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

KIỂM TOÁN VIÊN

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

TRÁCH NHIỆM CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

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

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

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

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

Thay mặt và đại diện cho Ban Tổng Giám đốc,



Đặng Minh Quang
Tổng Giám đốc

Hà Nội, ngày 27 tháng 3 năm 2026

Số: 135/2026/BCKT-CPA VIETNAM-NVI

BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP

Kính gửi: Các cổ đông
Hội đồng Quản trị, Ban Kiểm soát và Ban Tổng Giám đốc
Tổng Công ty Cổ phần Sông Hồng

Chúng tôi đã kiểm toán Báo cáo tài chính riêng của Tổng Công ty Cổ phần Sông Hồng được lập ngày 27/3/2026, từ trang 06 đến trang 39, bao gồm: Bảng Cân đối kế toán riêng tại ngày 31/12/2025, Báo cáo Kết quả hoạt động kinh doanh riêng, Báo cáo Lưu chuyển tiền tệ riêng cho năm tài chính kết thúc cùng ngày và Bản Thuyết minh Báo cáo tài chính riêng.

Trách nhiệm của Ban Tổng Giám đốc

Ban Tổng Giám đốc Tổng Công ty chịu trách nhiệm về việc lập và trình bày trung thực và hợp lý Báo cáo tài chính riêng của Tổng Công ty theo Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính riêng và chịu trách nhiệm về kiểm soát nội bộ mà Ban Tổng Giám đốc xác định là cần thiết để đảm bảo cho việc lập và trình bày Báo cáo tài chính riêng không có sai sót trọng yếu do gian lận hoặc nhầm lẫn.

Trách nhiệm của Kiểm toán viên

Trách nhiệm của chúng tôi là đưa ra ý kiến về Báo cáo tài chính riêng dựa trên kết quả của cuộc kiểm toán. Chúng tôi đã tiến hành kiểm toán theo các Chuẩn mực kiểm toán Việt Nam. Các chuẩn mực này yêu cầu chúng tôi tuân thủ chuẩn mực và các quy định về đạo đức nghề nghiệp, lập kế hoạch và thực hiện cuộc kiểm toán để đạt được sự đảm bảo hợp lý về việc liệu Báo cáo tài chính riêng của Tổng Công ty có còn sai sót trọng yếu hay không.

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

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

Cơ sở của ý kiến kiểm toán ngoại trừ

Chúng tôi chưa thu thập được đầy đủ thư xác nhận của các khoản nợ phải thu với giá trị tại ngày 31/12/2025 là 44,38 tỷ đồng (tại ngày 31/12/2024 là 52,95 tỷ đồng). Chúng tôi đã thực hiện các thủ tục kiểm toán để xem xét số dư này, tuy nhiên các thủ tục kiểm toán chưa giúp chúng tôi có được đầy đủ các bằng chứng hợp lý về tính hiện hữu, đúng đắn, đầy đủ và khả năng thu hồi của các khoản nợ phải thu này. Do đó, chúng tôi không thể đưa ra ý kiến về tính hiện hữu, đúng đắn và khả năng thu hồi của các khoản nợ phải thu này cũng như ảnh hưởng của chúng đến các khoản mục khác được trình bày trên Báo cáo tài chính riêng cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2025 kèm theo của Tổng Công ty.

Chúng tôi chưa thu thập được đầy đủ các bằng chứng tin cậy liên quan đến số dư các khoản phải trả không biến động số dư trong nhiều năm tài chính với giá trị ghi sổ tại ngày 31/12/2025 là 121,4 tỷ đồng (tại ngày 31/12/2024 là 128,8 tỷ đồng). Chúng tôi đã thực hiện các thủ tục kiểm toán để xem xét số dư này, tuy nhiên các thủ tục kiểm toán chưa giúp chúng tôi có được đầy đủ các bằng chứng cần thiết. Do đó, chúng tôi không thể đưa ra ý kiến về tính hiện hữu, đúng đắn và khả năng thanh toán của các khoản công nợ phải trả này cũng như ảnh hưởng của chúng đến các khoản mục khác trên được trình bày trên Báo cáo tài chính riêng kèm theo của Tổng Công ty.

Ý kiến kiểm toán ngoại trừ

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

Các vấn đề cần nhấn mạnh

Chúng tôi lưu ý người đọc các vấn đề sau:

Như đã trình bày tại thuyết minh Mục 4 Bản thuyết minh Báo cáo tài chính riêng, tại ngày 31/12/2025, nợ ngắn hạn của Tổng Công ty đã vượt quá tài sản ngắn hạn số tiền là 1.161,8 tỷ đồng. Trong năm tài chính kết thúc cùng ngày, Tổng Công ty có kết quả kinh doanh lỗ với số tiền là 74,6 tỷ đồng. Tổng Công ty đang chịu một khoản lỗ lũy kế đến ngày 31/12/2025 là 1.423 tỷ đồng, âm vốn chủ sở hữu là 1.095,63 tỷ đồng. Khả năng hoạt động liên tục của Tổng Công ty phụ thuộc vào việc thu hồi các khoản công nợ, quyết toán khối lượng phát sinh của dự án Nhà máy Nhiệt điện Vũng Áng 1, nâng cao hiệu quả hoạt động kinh doanh, thỏa thuận tái cấu trúc đối với khoản vay ngân hàng và nợ phải trả. Những điều kiện trên, cho thấy sự tồn tại của yếu tố không chắc chắn trọng yếu có thể dẫn đến nghi ngờ đáng kể về khả năng hoạt động liên tục của Tổng Công ty.

Như đã trình bày tại thuyết minh số 5.15 Bản thuyết minh Báo cáo tài chính riêng, trong khoản mục Chi phí phải trả tại ngày 31/12/2025 của Tổng Công ty có khoản chi phí trích trước giá vốn các công trình theo tỷ lệ giao thầu của Hợp đồng thầu phụ với giá trị 231,8 tỷ đồng. Theo đánh giá của Tổng Công ty, chi phí trích trước này sẽ được quyết toán khi Tổng Công ty thực hiện quyết toán các công trình với các bên thầu phụ.

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



Shuun

Phan Thanh Nam

Phó Tổng Giám đốc

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

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

Thay mặt và đại diện

CÔNG TY TNHH KIỂM TOÁN CPA VIETNAM

Thành viên Hãng Kiểm toán Quốc tế INPACT

Hà Nội, ngày 27 tháng 3 năm 2026

Lưu Anh Tuấn

Kiểm toán viên

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

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2025

TÀI SẢN	MS	TM	31/12/2025	01/01/2025
			VND	VND
A - TÀI SẢN NGẮN HẠN (100 = 110+130+140+150)	100		411.006.175.245	416.817.886.404
I. Tiền và các khoản tương đương tiền	110	5.1	349.738.451	388.818.193
1. Tiền	111		349.738.451	388.818.193
II. Các khoản phải thu ngắn hạn	130		205.014.221.807	210.928.112.684
1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	5.2	132.250.622.434	132.386.702.434
2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	5.3	278.162.878.792	277.995.392.143
3. Phải thu ngắn hạn khác	136	5.4	154.199.608.586	160.144.906.112
4. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	137	5.5	(359.598.888.005)	(359.598.888.005)
III. Hàng tồn kho	140	5.6	199.967.611.713	199.967.611.713
1. Hàng tồn kho	141		199.967.611.713	199.967.611.713
IV. Tài sản ngắn hạn khác	150		5.674.603.274	5.533.343.814
1. Thuế GTGT được khấu trừ	152		5.583.694.183	5.442.434.723
2. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	153	5.14	90.909.091	90.909.091
B - TÀI SẢN DÀI HẠN (200=210+220+230+240+250+260)	200		66.574.650.187	88.352.888.553
I. Các khoản phải thu dài hạn	210		37.725.490.302	37.725.490.302
1. Phải thu dài hạn khác	216	5.4	37.725.490.302	37.725.490.302
II. Tài sản cố định	220		8.679.049	95.706.754
1. Tài sản cố định hữu hình	221	5.10	8.679.049	95.706.754
- Nguyên giá	222		44.936.187.288	46.540.944.663
- Giá trị hao mòn lũy kế	223		(44.927.508.239)	(46.445.237.909)
III. Bất động sản đầu tư	230	5.7	-	-
1. Nguyên giá	231		55.396.530.173	55.396.530.173
2. Giá trị hao mòn lũy kế	232		(55.396.530.173)	(55.396.530.173)
IV. Tài sản dở dang dài hạn	240		639.311.030	36.241.946.223
1. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	242	5.8	639.311.030	36.241.946.223
V. Các khoản đầu tư tài chính dài hạn	250	5.11	27.990.785.047	13.990.785.047
1. Đầu tư vào công ty con	251		84.030.709.344	84.030.709.344
2. Đầu tư vào công ty liên kết, liên doanh	252		146.622.144.580	146.622.144.580
3. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	253		20.396.000.000	6.396.000.000
4. Dự phòng giảm giá đầu tư tài chính dài hạn	254		(223.058.068.877)	(223.058.068.877)
VI. Tài sản dài hạn khác	260		210.384.759	298.960.227
1. Chi phí trả trước dài hạn	261	5.9	210.384.759	298.960.227
TỔNG CỘNG TÀI SẢN (270 = 100+200)	270		477.580.825.432	505.170.774.957

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG (Tiếp theo)
Tại ngày 31 tháng 12 năm 2025

NGUỒN VỐN	MS	TM	31/12/2025	01/01/2025
			VND	VND
C- NỢ PHẢI TRẢ (300=310+330)	300		1.573.212.506.298	1.524.235.659.211
I. Nợ ngắn hạn	310		1.572.838.301.202	1.523.861.454.115
1. Phải trả người bán ngắn hạn	311	5.12	164.672.205.129	174.403.504.533
2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312	5.13	32.036.635.111	41.127.544.202
3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313	5.14	1.686.338.426	2.777.849.522
4. Phải trả người lao động	314		2.651.858.529	2.670.322.010
5. Chi phí phải trả ngắn hạn	315	5.15	907.167.839.786	851.377.685.025
6. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	318		25.454.545	2.810.725.581
7. Phải trả ngắn hạn khác	319	5.16	270.469.491.850	253.565.345.416
8. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	320	5.17	193.918.413.536	194.918.413.536
9. Quỹ khen thưởng phúc lợi	322		210.064.290	210.064.290
II. Nợ dài hạn	330		374.205.096	374.205.096
1. Phải trả dài hạn khác	337	5.16	374.205.096	374.205.096
D- VỐN CHỦ SỞ HỮU (400 = 410)	400		(1.095.631.680.866)	(1.019.064.884.254)
I- Vốn chủ sở hữu	410	5.18	(1.095.631.680.866)	(1.019.064.884.254)
1. Vốn góp của chủ sở hữu	411		270.000.000.000	270.000.000.000
- <i>Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết</i>	411a		270.000.000.000	270.000.000.000
2. Thặng dư vốn cổ phần	412		24.126.376.429	24.126.376.429
3. Vốn khác của chủ sở hữu	414		1.072.018.933	1.072.018.933
4. Quỹ đầu tư phát triển	418		26.293.456.226	26.293.456.226
5. Quỹ hỗ trợ, sắp xếp doanh nghiệp	419		25.981.000	25.981.000
6. Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu	420		5.941.310.206	5.941.310.206
7. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	421		(1.423.090.823.660)	(1.346.524.027.048)
- <i>LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối kỳ trước</i>	421a		(1.348.513.121.454)	(1.379.102.153.521)
- <i>LNST chưa phân phối kỳ này</i>	421b		(74.577.702.206)	32.578.126.473
TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN (440 = 300+400)	440		477.580.825.432	505.170.774.957

Hà Nội, ngày 27 tháng 3 năm 2026

Người lập



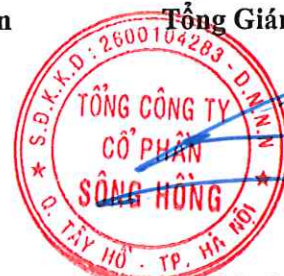
Nguyễn Thị Khánh Hậu

Phó phòng Tài chính Kế toán
(Phụ trách)



Lê Thị Hồng Hạnh

Tổng Giám đốc



Đặng Minh Quang

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH RIÊNG
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2025

CHỈ TIÊU	MS	TM	Năm 2025	Năm 2024
			VND	VND
1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01	6.1	22.343.984.971	6.938.310.786
2. Các khoản giảm trừ doanh thu	02	6.1	9.581.111	-
3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ (10 = 01-02)	10	6.1	22.334.403.860	6.938.310.786
4. Giá vốn hàng bán	11	6.2	38.076.551.879	1.428.508.294
5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ (20 = 10-11)	20		(15.742.148.019)	5.509.802.492
6. Doanh thu hoạt động tài chính	21	6.3	186.255.087	2.525.879.672
7. Chi phí tài chính	22	6.4	55.991.793.651	65.605.415.935
Trong đó: Chi phí lãi vay	23		55.991.793.651	56.188.640.271
8. Chi phí bán hàng	25		-	-
9. Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	6.5	5.642.613.878	6.418.624.060
10. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh {30 = 20+(21-22)-(25+26)}	30		(77.190.300.461)	(63.988.357.831)
11. Thu nhập khác	31	6.6	2.962.854.360	102.236.712.658
12. Chi phí khác	32	6.6	350.256.105	5.670.228.354
13. Lợi nhuận khác (40 = 31-32)	40	6.6	2.612.598.255	96.566.484.304
14. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế (50 = 30+40+45)	50		(74.577.702.206)	32.578.126.473
15. Chi phí thuế TNDN hiện hành	51	6.7	-	-
16. Chi phí thuế TNDN hoãn lại	52		-	-
17. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp (60 = 50-51-52)	60		(74.577.702.206)	32.578.126.473

Hà Nội, ngày 27 tháng 3 năm 2026

Người lập

Phó phòng Tài chính Kế toán
(Phụ trách)

Tổng Giám đốc



Nguyễn Thị Khánh Hậu

Lê Thị Hồng Hạnh

Đặng Minh Quang

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ RIÊNG
(Theo phương pháp gián tiếp)
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2025

CHỈ TIÊU	MS	TM	Năm 2025	Năm 2024
			VND	VND
I. Lưu chuyển tiền từ hoạt động kinh doanh				
1. Lợi nhuận trước thuế	01		(74.577.702.206)	32.578.126.473
2. Điều chỉnh cho các khoản				
- Khấu hao TSCĐ và BĐSĐT	02		87.027.705	94.114.480
- Các khoản dự phòng	03		-	(5.949.445.680)
- Lãi, lỗ từ hoạt động đầu tư	05		(186.255.087)	7.982.865.895
- Chi phí lãi vay	06		55.991.793.651	56.188.640.271
- Các khoản điều chỉnh khác	07		-	(6.700.000.000)
3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động	08		(18.685.135.937)	84.194.301.439
- Tăng, giảm các khoản phải thu	09		5.772.631.417	7.271.054.018
- Tăng, giảm các khoản phải trả	11		26.826.452.763	(266.546.846.002)
- Tăng, giảm chi phí trả trước	12		88.575.468	(68.565.532)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	20		14.002.523.711	(175.150.056.077)
II. Lưu chuyển tiền từ hoạt động đầu tư				
1. Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán TSCĐ và các tài sản dài hạn khác	22		-	247.138.048
2. Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	25		(14.000.000.000)	-
3. Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	26		957.653.813	34.590.551.416
4. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27		742.734	1.105.879.672
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	30		(13.041.603.453)	35.943.569.136
III. Lưu chuyển tiền từ hoạt động tài chính				
1. Tiền trả nợ gốc vay	34		(1.000.000.000)	-
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính	40		(1.000.000.000)	-
Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ (50 = 20+30+40)	50		(39.079.742)	(139.206.486.941)
Tiền và tương đương tiền đầu kỳ	60		388.818.193	139.595.305.134
Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ	61		-	-
Tiền và tương đương tiền cuối kỳ (70 = 50+60)	70	5.1	349.738.451	388.818.193

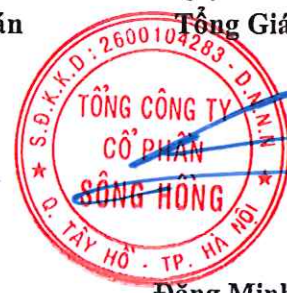
Hà Nội, ngày 27 tháng 3 năm 2026

Người lập

Phó phòng Tài chính Kế toán
(Phụ trách)

Tổng Giám đốc





Nguyễn Thị Khánh Hậu

Lê Thị Hồng Hạnh

Đặng Minh Quang

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG

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

1. THÔNG TIN KHÁI QUÁT

1.1. Hình thức sở hữu vốn

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

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

Tên doanh nghiệp viết tắt : Songhong Corp.

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

Cổ phiếu của Tổng Công ty hiện đang giao dịch trên sàn UpCOM với mã chứng khoán là SHG.

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

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

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

1.2. Ngành nghề kinh doanh và hoạt động chính

- Cho thuê máy móc, thiết bị và đồ dùng hữu hình khác;
- Xây dựng công trình kỹ thuật dân dụng khác;
- Hoạt động kiến trúc và tư vấn kỹ thuật có liên quan;
- Kiểm tra và phân tích kỹ thuật.

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

1.3. Chu kỳ sản xuất kinh doanh thông thường

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

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

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

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (TIẾP THEO)

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

1.5. Cấu trúc doanh nghiệp

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

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

Các đơn vị hạch toán phụ thuộc:

- Ban điều hành Dự án xây dựng Nhà máy Nhiệt điện Vũng Áng 1. Địa chỉ: Thôn Hải Phong, xã Kỳ Lợi, tỉnh Hà Tĩnh.
- Ban điều hành Dự án xây dựng gói thầu số 3 – Dự án thoát nước Hà Nội. Địa chỉ: Lô B7, đường AR6, khu tái định cư Nam Trung Yên, phường Yên Hòa, thành phố Hà Nội.
- Ban Điều hành Dự án Xây dựng gói thầu DH 1.6 (Đã dừng hoạt động từ năm 2015). Địa chỉ: Tiểu khu 11, Phường Đồng Hới, tỉnh Quảng Trị.

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

Kỳ kế toán năm

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

Đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán

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

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (TIẾP THEO)

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

3. CHUẨN MỰC VÀ CHẾ ĐỘ KẾ TOÁN ÁP DỤNG

Chế độ kế toán áp dụng

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

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

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

Hình thức kế toán áp dụng

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

4. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN ÁP DỤNG

Cơ sở lập Báo cáo tài chính riêng

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

Báo cáo tài chính riêng kèm theo là Báo cáo tài chính riêng của Tổng Công ty, do vậy, không bao gồm Báo cáo tài chính của các Công ty con. Người sử dụng Báo cáo tài chính riêng nên đọc cùng với Báo cáo tài chính hợp nhất của Tổng Công ty để có các thông tin hoàn chỉnh về tình hình tài chính cũng như kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ của Tổng Công ty trong năm.

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

Giả định về khả năng hoạt động liên tục

Tại ngày 31/12/2025, nợ ngắn hạn của Tổng Công ty đã vượt quá tài sản ngắn hạn số tiền là 1.161,8 tỷ đồng. Trong năm tài chính kết thúc cùng ngày, Tổng Công ty có kết quả kinh doanh lỗ với số tiền là 74,6 tỷ đồng. Tổng Công ty đang chịu một khoản lỗ lũy kế đến ngày 31/12/2025 là 1.423 tỷ đồng, âm vốn chủ sở hữu là 1.095,63 tỷ đồng. Khả năng hoạt động liên tục của Tổng Công ty phụ thuộc vào việc thu hồi các khoản công nợ, nâng cao hiệu quả kinh doanh và sự hỗ trợ nguồn vốn từ các cổ đông, gia hạn và tái cấu trúc lại khoản nợ gốc và lãi vay ngân hàng.

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

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

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

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (TIẾP THEO)

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

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

Ước tính kế toán

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

Nguyên tắc ghi nhận tiền

Tiền: Bao gồm Tiền mặt, Tiền gửi ngân hàng (không kỳ hạn). Tiền mặt, Tiền gửi ngân hàng được ghi nhận trên cơ sở thực tế phát sinh thu - chi.

Nguyên tắc kế toán các khoản đầu tư tài chính

Các khoản đầu tư vào Công ty con, Công ty liên doanh liên kết và đầu tư khác

Các khoản đầu tư vào các Công ty con mà Tổng Công ty nắm quyền kiểm soát, các khoản đầu tư vào Công ty liên kết, liên doanh mà trong đó Tổng Công ty có ảnh hưởng đáng kể được trình bày theo phương pháp giá gốc trên Báo cáo tài chính riêng.

Các khoản phân phối lợi nhuận mà Tổng Công ty nhận được từ số lợi nhuận lũy kế của các Công ty con sau ngày Tổng Công ty nắm quyền kiểm soát được ghi nhận vào kết quả hoạt động kinh doanh trong năm của Tổng Công ty. Các khoản phân phối khác được xem như phần thu hồi các khoản đầu tư và được trừ vào giá trị đầu tư.

Các khoản phân phối lợi nhuận mà Tổng Công ty nhận được từ số lợi nhuận lũy kế của các Công ty liên kết sau ngày Tổng Công ty nắm quyền kiểm soát được ghi nhận vào kết quả hoạt động kinh doanh trong năm của Tổng Công ty. Các khoản phân phối khác được xem như phần thu hồi các khoản đầu tư và được trừ vào giá trị đầu tư.

Các khoản đầu tư vào Công ty con, Công ty liên doanh, Công ty liên kết, các khoản đầu tư khác được trình bày trong bảng cân đối kế toán theo giá gốc trừ đi các khoản dự phòng giảm giá (nếu có).

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

Dự phòng tổn thất các khoản đầu tư

Dự phòng giảm giá của các khoản đầu tư vào Công ty con, góp vốn liên doanh, đầu tư vào Công ty liên kết và đầu tư vào công cụ vốn của đơn vị khác được thực hiện khi có bằng chứng chắc chắn cho thấy sự suy giảm giá trị của các khoản đầu tư này tại ngày kết thúc niên độ kế toán.

Nguyên tắc kế toán nợ phải thu

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

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

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (TIẾP THEO)

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

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

Nguyên tắc kế toán hàng tồn kho

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

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

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

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

Tài sản cố định hữu hình được phản ánh theo giá gốc, trình bày theo nguyên giá trừ giá trị hao mòn lũy kế. Nguyên giá tài sản cố định bao gồm toàn bộ các chi phí mà Tổng Công ty phải bỏ ra để có được tài sản cố định tính đến thời điểm đưa tài sản đó vào trạng thái sẵn sàng sử dụng.

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

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

Khi tài sản cố định được bán hay thanh lý, nguyên giá và khấu hao lũy kế được xóa sổ và bất kỳ khoản lãi, lỗ nào phát sinh do việc thanh lý đều được tính vào thu nhập khác hay chi phí khác trong năm.

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

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

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

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

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

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

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (TIẾP THEO)

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

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

Nguyên tắc kế toán chi phí trả trước

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

Công cụ, dụng cụ

Các công cụ, dụng cụ đã đưa vào sử dụng được phân bổ vào chi phí theo phương pháp đường thẳng với thời gian phân bổ không quá 03 năm.

Lợi thế thương mại

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

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

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

Nguyên tắc kế toán Nợ phải trả

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

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

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

Nguyên tắc ghi nhận chi phí phải trả

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

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

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

Nguyên tắc ghi nhận vay và nợ thuê tài chính

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

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

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (TIẾP THEO)

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

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

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

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

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

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

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

Nguyên tắc ghi nhận vốn chủ sở hữu

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

Thặng dư vốn cổ phần được ghi nhận theo số chênh lệch lớn hơn/hoặc nhỏ hơn giữa giá thực tế phát hành và mệnh giá cổ phiếu khi phát hành cổ phiếu lần đầu, phát hành bổ sung hoặc tái phát hành cổ phiếu quỹ.

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

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

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

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

Doanh thu cung cấp dịch vụ

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

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

Doanh thu xây dựng

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

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

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (TIẾP THEO)

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

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

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

Doanh thu xây dựng (Tiếp theo)

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

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

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

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

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

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

Nguyên tắc kế toán giá vốn hàng bán

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

Nguyên tắc và phương pháp ghi nhận chi phí tài chính

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

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

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

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

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

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

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

Các bên liên quan

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

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

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (TIẾP THEO)

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

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

Báo cáo bộ phận

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

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

5.1 Tiền và các khoản tương đương tiền

	31/12/2025	01/01/2025
	VND	VND
Tiền mặt	130.778.697	90.621.053
Tiền gửi ngân hàng	218.959.754	298.197.140
Tổng	349.738.451	388.818.193

5.2 Phải thu ngắn hạn của khách hàng

	31/12/2025	01/01/2025
	VND	VND
BQL Dự án ĐTPT giao thông đô thị Hà Nội	14.740.131.074	14.740.131.074
Công ty CP Sông Hồng 36	13.505.443.049	13.505.443.049
BQL Dự án các Công trình Xây dựng tỉnh Sóc Trăng	10.662.424.158	10.662.424.158
Các đối tượng khác	93.342.624.153	93.478.704.153
Tổng	132.250.622.434	132.386.702.434
<i>Trong đó: Phải thu của các bên liên quan (Chi tiết tại Thuyết minh số 7.1)</i>	<i>43.232.497.543</i>	<i>43.232.497.543</i>

5.3 Trả trước cho người bán ngắn hạn

	31/12/2025	01/01/2025
	VND	VND
Công ty CP Sông Hồng Sài Gòn	126.390.086.131	126.390.086.131
Công ty CP Xây dựng Sông Hồng 24 (SH Đà Nẵng)	43.574.509.655	43.574.509.655
Đối tượng khác	108.198.283.006	108.030.796.357
Tổng	278.162.878.792	277.995.392.143
<i>Trong đó, trả trước người bán là các bên liên quan (Chi tiết tại Thuyết minh số 7.1)</i>	<i>227.791.978.324</i>	<i>227.791.978.324</i>

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (TIẾP THEO)

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

5.4 Phải thu khác

Đơn vị tính: VND

	31/12/2025		01/01/2025	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
a) Ngắn hạn	154.199.608.586	(148.978.721.312)	160.144.906.112	(148.978.721.312)
Tạm ứng	14.887.622.972	(12.979.916.849)	14.895.779.472	(12.979.916.849)
Ký cược, ký quỹ	205.000.000	-	205.000.000	-
Phải thu về cổ phần hóa	5.115.072.141	(3.682.505.370)	5.115.072.141	(3.682.505.370)
Công trình Đình Chính Chợ Vinh	14.811.093.515	(14.811.093.515)	14.811.093.515	(14.811.093.515)
Công ty Cổ phần Sông Hồng 6	35.470.547.873	(35.470.547.873)	35.470.547.873	(35.470.547.873)
Công ty Cổ phần Sông Hồng 36	24.180.283.813	(24.180.283.813)	24.180.283.813	(24.180.283.813)
Các khoản khác	59.529.988.272	(57.854.373.892)	65.467.129.298	(57.854.373.892)
b) Dài hạn	37.725.490.302	-	37.725.490.302	-
Ký cược, ký quỹ	10.000.000	-	10.000.000	-
Ban Quản lý Dự án Thái Hà	31.895.490.302	-	31.895.490.302	-
Các khoản khác	5.820.000.000	-	5.820.000.000	-
Tổng	191.925.098.888	(148.978.721.312)	197.870.396.414	(148.978.721.312)

Trong đó, phải thu khác là các bên liên quan

101.780.159.756

101.090.187.028

(Chi tiết tại Thuyết minh số 7.1)

5.5 Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi

Đơn vị tính: VND

	31/12/2025		01/01/2025	
	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi
Tổng giá trị các khoản phải thu khó có khả năng thu hồi	359.598.888.005	-	359.598.888.005	-

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

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (TIẾP THEO)

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

5.5 Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi (Tiếp theo)

Chi tiết dự phòng nợ phải thu ngắn hạn đã trích lập theo đối tượng:

	31/12/2025	01/01/2025
	VND	VND
Công ty CP ĐTXD Minh Phương	9.100.000.000	9.100.000.000
Công ty CP Xây dựng Sông Hồng 24 (SH Đà Nẵng)	8.601.928.561	8.601.928.561
Công ty CP Sông Hồng 36	40.032.763.328	40.032.763.328
Công trình Đình Chính Chợ Vinh	14.811.093.515	14.811.093.515
Công ty CP Sông Hồng 6(Sông Hồng 25 cũ)	39.552.525.465	39.552.525.465
Công ty CP Sông Hồng Thăng Long	27.294.614.561	27.294.614.561
Công ty CP Sơn Sông Hồng	6.390.729.411	6.390.729.411
BQL DA trọng điểm PT Đô thị Hà Nội	4.821.466.731	4.821.466.731
Ban quản lý dự án Giao thông Đô thị	4.482.768.056	4.482.768.056
Các đối tượng khác	204.510.998.377	204.510.998.377
Tổng	359.598.888.005	359.598.888.005

5.6 Hàng tồn kho

Đơn vị tính: VND

	31/12/2025		01/01/2025	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang	175.630.541.443	-	175.630.541.443	-
- Công trình Nhà máy Nhiệt điện Vũng Áng I	166.716.096.300	-	166.716.096.300	-
- Công trình khác	8.914.445.143	-	8.914.445.143	-
Hàng hoá bất động sản (i)	24.337.070.270	-	24.337.070.270	-
Tổng	199.967.611.713	-	199.967.611.713	-

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

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (TIẾP THEO)

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

5.7 Bất động sản đầu tư

Đơn vị tính: VND

Khoản mục	Số đầu năm	Tăng trong năm	Giảm trong năm	Số cuối năm
Bất động sản đầu tư cho thuê				
Nguyên giá	55.396.530.173	-	-	55.396.530.173
- Nhà ở và văn phòng cho thuê	55.396.530.173	-	-	55.396.530.173
Giá trị hao mòn lũy kế	55.396.530.173	-	-	55.396.530.173
- Nhà ở và văn phòng cho thuê	55.396.530.173	-	-	55.396.530.173
Giá trị còn lại	-	-	-	-
- Nhà ở và văn phòng cho thuê	-	-	-	-

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

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

5.8 Chi phí xây dựng cơ bản dở dang

	31/12/2025 VND	01/01/2025 VND
Khách sạn Royal Sông Hồng	-	35.602.635.193
Dự án Lĩnh Nam	502.947.394	502.947.394
Dự án ô đất HH quận Bắc Từ Liêm	136.363.636	136.363.636
Tổng	639.311.030	36.241.946.223

5.9 Chi phí trả trước

	31/12/2025 VND	01/01/2025 VND
Dài hạn	210.384.759	298.960.227
Công cụ, dụng cụ xuất dùng	94.528.446	76.484.885
Chi phí khác	115.856.313	222.475.342
Tổng	210.384.759	298.960.227

TỔNG CÔNG TY CỔ PHẦN SÔNG HỒNG
Số 70, phố An Dương, phường Hồng Hà, Hà Nội

Mẫu số B 09 - DN
Ban hành theo Thông tư số 200/2014/TT-BTC ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (TIẾP THEO)

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

5.10 Tài sản cố định hữu hình

Đơn vị tính: VND

	Nhà cửa, vật kiến trúc	Máy móc, thiết bị	Phương tiện vận tải, truyền dẫn	Tổng
NGUYÊN GIÁ				
Số dư tại 01/01/2025	2.519.587.176	35.385.279.850	8.636.077.637	46.540.944.663
Tăng trong năm	-	-	-	-
Giảm trong năm	1.323.147.375	281.610.000	-	1.604.757.375
Giảm khác	1.323.147.375	281.610.000	-	1.604.757.375
Số dư tại 31/12/2025	1.196.439.801	35.103.669.850	8.636.077.637	44.936.187.288
GIÁ TRỊ HAO MÒN LŨY KẾ				
Số dư tại 01/01/2025	2.423.880.422	35.385.279.850	8.636.077.637	46.445.237.909
Tăng trong năm	87.027.705	-	-	87.027.705
Khấu hao trong năm	87.027.705	-	-	87.027.705
Giảm trong năm	1.323.147.375	281.610.000	-	1.604.757.375
Giảm khác	1.323.147.375	281.610.000	-	1.604.757.375
Số dư tại 31/12/2025	1.187.760.752	35.103.669.850	8.636.077.637	44.927.508.239
GIÁ TRỊ CÒN LẠI				
Số dư tại 01/01/2025	95.706.754	-	-	95.706.754
Số dư tại 31/12/2025	8.679.049	-	-	8.679.049

(*) Giảm khác do phá dỡ các hạng mục nhà cửa đã xuống cấp, bị hư hỏng nghiêm trọng không đảm bảo an toàn theo kết quả kiểm kê 31/12/2025.

Nguyên giá tài sản cố định hữu hình đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng tại ngày 31/12/2025 là 44.651.972.743 đồng (tại ngày 31/12/2024 là 45.599.799.826 đồng).

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (TIẾP THEO)

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

5.11 Các khoản đầu tư tài chính dài hạn

Thông tin về các khoản đầu tư:

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

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (TIẾP THEO)

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

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

	31/12/2025		01/01/2025		Đơn vị tính: VND
	Giá gốc	Giá trị hợp lý	Dự phòng	Giá trị hợp lý	
a) Đầu tư Công ty con	84.030.709.344	(*)	(82.427.211.968)	(*)	(82.427.211.968)
Công ty TNHH MTV Sông Hồng An Dương	30.000.000.000		(30.000.000.000)		(30.000.000.000)
Công ty TNHH MTV Cơ giới và XD Sông Hồng	26.590.013.503		(26.590.013.503)		(26.590.013.503)
Công ty CP Đầu tư Reenco Sông Hồng	8.340.937.290		(6.737.439.915)		(6.737.439.915)
Công ty CP XD Dân dụng và Hạ tầng Sông Hồng	8.340.937.291		(8.340.937.290)		(8.340.937.290)
Công ty CP Sông Hồng Đà Nẵng	6.500.000.000		(6.500.000.000)		(6.500.000.000)
Công ty CP Sông Hồng Thăng Long	2.786.500.000		(2.786.500.000)		(2.786.500.000)
Công ty CP Tư vấn và Xây dựng Đô thị Sông Hồng	1.472.321.260		(1.472.321.260)		(1.472.321.260)
b) Đầu tư Công ty liên kết	146.622.144.580	(*)	(137.393.856.909)	(*)	(137.393.856.909)
Công ty CP Thép Sông Hồng	102.000.000.000		(102.000.000.000)		(102.000.000.000)
Công ty CP Sông Hồng 36	9.750.000.000		(9.750.000.000)		(9.750.000.000)
Công ty CP XNK và Xây dựng Sông Hồng	5.250.000.000		(5.250.000.000)		(5.250.000.000)
Công ty CP Sông Hồng Sài Gòn	5.022.404.482		(998.000.499)		(998.000.499)
Công ty CP Sông Hồng 8 (Metroco Sông Hồng)	4.000.000.000		(4.000.000.000)		(4.000.000.000)
Công ty CP Bất động sản Hà Nội Sông Hồng	2.200.000.000		(169.421.525)		(169.421.525)
Công ty CP Đầu tư Thương mại và Xây dựng Công trình Giao thông Hà Nội	6.000.000.000		(4.029.086.350)		(4.029.086.350)
Công ty CP Tư vấn Xây dựng Sông Hồng	364.681.268		(162.289.705)		(162.289.705)
Công ty CP Xây dựng Số 1 Sông Hồng	11.035.058.830		(11.035.058.830)		(11.035.058.830)
Công ty CP Sông Hồng Tây Đô	1.000.000.000		-		-

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (TIẾP THEO)

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

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

Đơn vị tính: VND

	31/12/2025		01/01/2025	
	Giá gốc	Giá trị hợp lý (*)	Dự phòng	Giá trị hợp lý (*)
e) Đầu tư dài hạn khác	20.396.000.000	(*)	(3.237.000.000)	(*) (3.237.000.000)
Công ty CP Sông Hồng Đại Phát	1.000.000.000		(1.000.000.000)	1.000.000.000
Công ty CP Đầu tư và Xây dựng Sông Hồng 9	2.000.000.000		-	2.000.000.000
Công ty CP TM và Xây lắp Sông Hồng (Công ty CP Sông Hồng 6)	1.700.000.000		(1.700.000.000)	1.700.000.000
Công ty Cổ phần Sông Hồng Bình Tây	1.696.000.000		(537.000.000)	1.696.000.000
Công ty CP Đầu tư phát triển Bất động sản Imperia Living (i)	14.000.000.000		-	-
Tổng	251.048.853.924		(223.058.068.877)	(223.058.068.877)

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

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

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (TIẾP THEO)

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

5.12 Phải trả người bán

Đơn vị tính: VND

	31/12/2025		01/01/2025	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
Ngắn hạn	164.672.205.129	164.672.205.129	174.403.504.533	174.403.504.533
Công ty CP Xây dựng Đô thị Sông Hồng	26.506.856.898	26.506.856.898	26.506.856.898	26.506.856.898
Công ty CP Xây dựng số 1 Sông Hồng	17.544.871.778	17.544.871.778	17.544.871.778	17.544.871.778
Công ty Cổ phần Sông Hồng Tây Đô	17.814.866.775	17.814.866.775	17.814.866.775	17.814.866.775
Công ty CP Công Nghiệp Tàu Thủy Đông Bắc	5.705.182.639	5.705.182.639	5.705.182.639	5.705.182.639
Các đối tượng khác	97.100.427.039	97.100.427.039	106.831.726.443	106.831.726.443
Tổng	164.672.205.129	164.672.205.129	174.403.504.533	174.403.504.533

Trong đó, Phải trả người bán là các bên liên quan

89.816.157.659

89.816.157.659

(Chi tiết tại Thuyết minh số 7.1)

5.13 Người mua trả tiền trước

	31/12/2025	01/01/2025
	VND	VND
Ngắn hạn	32.036.635.111	41.127.544.202
Dự án biệt thự Tây Hồ (i)	24.655.500.000	24.655.500.000
Công ty TNHH MTV Triều Châu	-	9.090.909.091
Các đối tượng khác	7.381.135.111	7.381.135.111
Tổng	32.036.635.111	41.127.544.202

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

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (TIẾP THEO)

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

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

Đơn vị tính: VND

	01/01/2025	Số phải nộp trong năm	Số đã nộp trong năm	31/12/2025
	Phải nộp	2.777.849.522	2.883.105.624	3.974.616.720
Thuế giá trị gia tăng	346.700.242	1.035.589.423	889.913.068	492.376.597
Thuế thu nhập cá nhân	155.051.108	87.010.816	79.432.588	162.629.336
Thuế nhà đất, tiền thuê đất	1.904.680.192	1.756.505.385	3.001.271.064	659.914.513
Các loại thuế khác	371.417.980	4.000.000	4.000.000	371.417.980
		Số phải thu trong năm	Số đã thu trong năm	31/12/2025
Phải thu	90.909.091	608.326.420	608.326.420	90.909.091
Thuế thu nhập doanh nghiệp nộp thừa	90.909.091	-	-	90.909.091
Thuế nhà đất và tiền thuê đất	-	608.326.420	608.326.420	-

5.15 Chi phí phải trả

	31/12/2025	01/01/2025
	VND	VND
Ngắn hạn	907.167.839.786	851.377.685.025
Chi phí lãi vay phải trả (i)	647.299.894.735	591.308.101.084
Trích trước giá vốn Bất động sản đầu tư	27.671.075.628	27.671.075.628
Trích trước giá vốn công trình xây lắp (ii)	231.772.352.756	231.772.352.756
Chi phí lãi vay phải trả Văn phòng	424.516.667	626.155.557
Tổng	907.167.839.786	851.377.685.025

(i) Khoản nợ lãi vay, lãi trên gốc quá hạn, phạt trên lãi chậm trả của khoản vay đầu tư dự án Nhà máy Nhiệt điện Vũng Áng 1 còn dư nợ tại Ngân hàng TNHH MTV Việt Nam Hiện đại - Chi nhánh Hà Tĩnh.

(ii) Chi phí trích trước giá vốn các công trình xây lắp khác chưa quyết toán theo tỷ lệ giao thầu của Hợp đồng thầu.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (TIẾP THEO)

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

5.16 Phải trả khác

	31/12/2025	01/01/2025
	VND	VND
Ngắn hạn	270.469.491.850	253.565.345.416
BHXH, BHYT, KPCĐ	1.347.112.345	1.280.391.948
Phải trả tiền bán đấu giá cổ phần Nhà nước (i)	1.792.460.627	1.792.460.627
Cổ tức phải trả cổ đông	22.919.286.000	22.919.286.000
Phải trả về cổ phần hóa	4.169.029.883	4.169.029.883
Chi nhánh Miền Đông trước cổ phần hóa (nay là Công ty CP Sông Hồng Sài Gòn)	9.578.124.594	9.578.124.594
Công ty Cổ phần Nhôm Sông Hồng	3.862.093.801	3.862.093.801
Công ty TNHH XNK Inox Tsingshan Việt Nam (ii)	206.750.442.272	200.000.000.000
Công ty CP XNK Đầu tư Minh Ngọc (iii)	14.000.000.000	-
Các khoản phải trả khác	6.050.942.328	9.963.958.563
Dài hạn	374.205.096	374.205.096
Nhận ký quỹ, ký cược	200.000.000	200.000.000
Phải trả cá nhân góp vốn Công ty CP Xây dựng Số 1 Sông Hồng	174.205.096	174.205.096
Tổng	270.843.696.946	253.939.550.512
<i>Trong đó, phải trả khác là các bên liên quan</i>	<i>12.245.017.378</i>	<i>12.245.017.378</i>

(Chi tiết tại Thuyết minh số 7.1)

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

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

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

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (TIẾP THEO)

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

5.17 Vay và nợ thuê tài chính

Đơn vị tính: VND

	31/12/2025		Phát sinh trong năm		01/01/2025
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Tăng	Giảm	
Vay ngắn hạn	193.918.413.536	193.918.413.536	-	1.000.000.000	194.918.413.536
Ngân hàng TMCP Đại Dương - Chi nhánh Hà Tĩnh (i)	191.809.390.313	191.809.390.313	-	-	191.809.390.313
Vay cá nhân (ii)	2.109.023.223	2.109.023.223	-	1.000.000.000	3.109.023.223
Tổng	193.918.413.536	193.918.413.536	-	1.000.000.000	194.918.413.536

Thông tin chi tiết liên quan đến các khoản vay ngắn hạn:

(i) Khoản vay theo Hợp đồng hạn mức tín dụng số 0036/2011/HĐTD1 ngày 01 tháng 12 năm 2011 vay Ngân hàng TMCP Đại Dương - Chi nhánh Hà Tĩnh (nay là Ngân hàng TNHH MTV Việt Nam Hiện đại - Chi nhánh Hà Tĩnh) với hạn mức tín dụng là 200.000.000.000 VND. Thời hạn cấp tín dụng là 12 tháng kể từ ngày 01/12/2011 và được gia hạn tới ngày 31/01/2016, lãi và gốc được trả một lần khi đáo hạn. Mục đích vay: Bổ sung vốn lưu động và cấp bảo lãnh cho Tổng Công ty phục vụ thi công Dự án Nhà máy Nhiệt điện Vũng Áng 1. Tài sản đảm bảo là toàn bộ nguồn thu từ việc thực hiện thi công các hạng mục xây dựng thuộc hợp đồng EPC - Dự án Nhà máy Nhiệt điện Vũng Áng 1.

Số dư nợ lãi vay, lãi quá hạn, phạt chậm thanh toán lãi vay đến thời điểm 31/12/2025 là 647.299.894.735 đồng (tại thời điểm 31/12/2024 là 591.308.101.084 đồng) được trình bày tại Thuyết minh số 5.15 của Bản thuyết minh Báo cáo tài chính riêng.

(ii) Các khoản vay cá nhân cho mục đích phục vụ hoạt động sản xuất kinh doanh, kỳ hạn dưới 12 tháng, lãi suất từ 0% đến 8,5%/năm.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (TIẾP THEO)

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

5.18 Vốn chủ sở hữu

a. Đối chiếu biến động vốn chủ sở hữu

Đơn vị tính: VND

	Vốn đầu tư của chủ sở hữu	Thặng dư vốn cổ phần	Vốn khác của chủ sở hữu	Quỹ đầu tư phát triển	Quỹ hỗ trợ sắp xếp DN	Quỹ khác thuộc vốn CSH	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	Tổng
Số dư tại 01/01/2024	270.000.000.000	24.126.376.429	1.072.018.933	26.293.456.226	25.981.000	5.941.310.206	(1.379.102.153.521)	(1.051.643.010.727)
Lãi trong năm trước	-	-	-	-	-	-	32.578.126.473	32.578.126.473
Số dư tại 31/12/2024	270.000.000.000	24.126.376.429	1.072.018.933	26.293.456.226	25.981.000	5.941.310.206	(1.346.524.027.048)	(1.019.064.884.254)
Số dư tại 01/01/2025	270.000.000.000	24.126.376.429	1.072.018.933	26.293.456.226	25.981.000	5.941.310.206	(1.346.524.027.048)	(1.019.064.884.254)
Lỗ trong năm nay	-	-	-	-	-	-	(74.577.702.206)	(74.577.702.206)
Giảm khác (i)	-	-	-	-	-	-	(1.989.094.406)	(1.989.094.406)
Số dư tại 31/12/2025	270.000.000.000	24.126.376.429	1.072.018.933	26.293.456.226	25.981.000	5.941.310.206	(1.423.090.823.660)	(1.095.631.680.866)

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

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (TIẾP THEO)

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

5.18 Vốn chủ sở hữu (Tiếp theo)

b. Chi tiết vốn đầu tư của chủ sở hữu

	31/12/2025 VND	01/01/2025 VND
Vốn góp của các cổ đông	270.000.000.000	270.000.000.000
Tổng	270.000.000.000	270.000.000.000

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

	Năm 2025 VND	Năm 2024 VND
Vốn đầu tư của chủ sở hữu		
Vốn góp tại ngày đầu năm	270.000.000.000	270.000.000.000
Vốn góp tăng trong năm	-	-
Vốn góp giảm trong năm	-	-
Vốn góp tại ngày cuối năm	270.000.000.000	270.000.000.000

d. Cổ phiếu

	31/12/2025 Cổ phiếu	01/01/2025 Cổ phiếu
Số lượng cổ phiếu đăng ký phát hành	27.000.000	27.000.000
Số lượng cổ phiếu đã bán ra công chúng	27.000.000	27.000.000
Cổ phiếu phổ thông	27.000.000	27.000.000
Số lượng cổ phiếu đang lưu hành	27.000.000	27.000.000
Cổ phiếu phổ thông	27.000.000	27.000.000
Mệnh giá cổ phiếu đang lưu hành (đồng/cổ phiếu)	10.000	10.000

e. Các quỹ của doanh nghiệp

	31/12/2025 VND	01/01/2025 VND
Quỹ đầu tư phát triển	26.293.456.226	26.293.456.226
Quỹ hỗ trợ, sắp xếp doanh nghiệp	25.981.000	25.981.000
Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu	5.941.310.206	5.941.310.206
Tổng	32.260.747.432	32.260.747.432

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (TIẾP THEO)

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

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

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

	Năm 2025 VND	Năm 2024 VND
Doanh thu cung cấp dịch vụ	13.253.075.880	6.938.310.786
Doanh thu chuyển nhượng bất động sản	9.090.909.091	-
Tổng	22.343.984.971	6.938.310.786
<i>Giảm trừ giá dịch vụ</i>	<i>9.581.111</i>	<i>-</i>
Doanh thu thuần bán hàng và cung cấp dịch vụ		
Doanh thu thuần cung cấp dịch vụ	13.243.494.769	6.938.310.786
Doanh thu thuần chuyển nhượng bất động sản	9.090.909.091	-
Tổng doanh thu thuần bán hàng và cung cấp dịch vụ	22.334.403.860	6.938.310.786

6.2 Giá vốn hàng bán

	Năm 2025 VND	Năm 2024 VND
Giá vốn của dịch vụ đã cung cấp	2.251.441.344	1.428.508.294
Giá vốn chuyển nhượng dự án bất động sản	35.825.110.535	-
Tổng	38.076.551.879	1.428.508.294

6.3 Doanh thu hoạt động tài chính

	Năm 2025 VND	Năm 2024 VND
Lãi tiền gửi, tiền cho vay	742.734	10.933.072
Lãi bán các khoản đầu tư	185.512.353	1.420.000.000
Cổ tức lợi nhuận được chia	-	1.094.946.600
Tổng	186.255.087	2.525.879.672

6.4 Chi phí tài chính

	Năm 2025 VND	Năm 2024 VND
Chi phí đi vay (lãi quá hạn, phạt chậm thanh toán nợ gốc, lãi)	55.991.793.651	56.188.640.271
Dự phòng/(Hoàn nhập) đầu tư dài hạn	-	(1.339.107.951)
Lỗ do thanh lý các khoản đầu tư tài chính	-	10.755.883.615
Tổng	55.991.793.651	65.605.415.935

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (TIẾP THEO)

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

6.5 Chi phí quản lý doanh nghiệp

	Năm 2025 VND	Năm 2024 VND
Chi phí quản lý doanh nghiệp	5.642.613.878	6.418.624.060
Chi phí nhân viên quản lý	4.894.743.327	4.883.329.936
Chi phí vật liệu quản lý	104.281.605	80.858.589
Chi phí đồ dùng văn phòng	167.815.568	119.191.095
Chi phí khấu hao TSCĐ	87.027.705	94.114.480
Thuế, phí và lệ phí	114.286.906	20.359.599
Chi phí dự phòng/(Hoàn nhập dự phòng)	-	(4.492.727.872)
Chi phí thuê đất được giảm	(521.753.771)	-
Chi phí dịch vụ mua ngoài	474.248.835	616.010.917
Chi phí bằng tiền khác	321.963.703	5.097.487.316

6.6 Thu nhập khác và Chi phí khác

	Năm 2025 VND	Năm 2024 VND
Thu nhập khác	2.962.854.360	102.236.712.658
Tiền cho thuê bãi giữ xe	159.485.000	72.525.926
Khoản nợ được xóa khác	1.422.487.703	-
Công nợ được xóa, không phải trả Công ty TNHH MTV Triều Châu (*)	-	101.041.288.373
Thu nhập từ thanh lý TSCĐ	9.000.000	247.138.048
Thu nhập khác	1.371.881.657	875.760.311
Chi phí khác	350.256.105	5.670.228.354
Chi phí phạt vi phạm hành chính, thuế	197.568.732	1.191.382.201
Điều chỉnh chi phí dự án theo Quyết định số 109/QĐ-UBND của UBND TP Đà Nẵng ngày 08/01/2019	-	3.980.670.741
Chi phí khác	152.687.373	498.175.412
Lợi nhuận khác	2.612.598.255	96.566.484.304

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

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (TIẾP THEO)

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

6.7 Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành

	Năm 2025 VND	Năm 2024 VND
Lợi nhuận kế toán trước thuế	(74.577.702.206)	32.578.126.473
Các khoản điều chỉnh thu nhập tính thuế	56.189.362.383	(1.094.946.600)
<i>Chi phí không được trừ (lãi vay quá hạn, phạt thuế, phạt vi phạm hành chính ...)</i>	56.189.362.383	-
<i>Cổ tức, lợi nhuận được chia</i>	-	(1.094.946.600)
Chuyển lỗ	-	(32.268.811.489)
Thu nhập tính thuế thu nhập doanh nghiệp	(18.388.339.823)	(785.631.616)
Thuế suất thuế Thu nhập doanh nghiệp hiện hành	17%	20%
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	-	-

6.8 Chi phí sản xuất kinh doanh theo yếu tố

	Năm 2025 VND	Năm 2024 VND
Chi phí nguyên liệu, vật liệu	272.097.173	80.858.589
Chi phí nhân công	4.894.743.327	4.883.329.936
Chi phí khấu hao tài sản cố định	87.027.705	94.114.480
Chi phí dự phòng	-	(4.492.727.872)
Chi phí dịch vụ mua ngoài	474.248.835	616.010.917
Chi phí khác bằng tiền	321.963.703	5.237.038.010
Tổng	6.050.080.743	6.418.624.060

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (TIẾP THEO)

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

7. THÔNG TIN KHÁC

7.1 Giao dịch và số dư với các bên liên quan

a. Danh sách các bên liên quan

<u>Bên liên quan</u>	<u>Mối quan hệ</u>
Công ty TNHH MTV Sông Hồng An Dương	Công ty con
Công ty TNHH MTV Cơ giới và XD Sông Hồng	Công ty con
Công ty CP Đầu tư Reenco Sông Hồng	Công ty con
Công ty CP XD Dân dụng và Hạ tầng Sông Hồng	Công ty con
Công ty CP Sông Hồng Đà Nẵng	Công ty con
Công ty CP Sông Hồng Thăng Long	Công ty con
Công ty CP Tư vấn và Xây dựng Đô thị Sông Hồng	Công ty con
Công ty CP Thép Sông Hồng	Công ty liên kết
Công ty CP Sông Hồng 36	Công ty liên kết
Công ty CP XNK và Xây dựng Sông Hồng	Công ty liên kết
Công ty CP Sông Hồng Sài Gòn	Công ty liên kết
Công ty CP Sông Hồng 8 (Metroco Sông Hồng)	Công ty liên kết
Công ty CP Bất động sản Hà Nội Sông Hồng	Công ty liên kết
Công ty CP Đầu tư Thương mại và Xây dựng Công trình Giao thông Hà Nội	Công ty liên kết
Công ty CP Tư vấn Xây dựng Sông Hồng	Công ty liên kết
Công ty CP Xây dựng Số 1 Sông Hồng	Công ty liên kết
Công ty CP Sông Hồng Tây Đô	Công ty liên kết
Công ty Cổ phần Sông Hồng Bình Tây	Các khoản đầu tư khác
Công ty CP Sông Hồng Đại Phát	Các khoản đầu tư khác
Công ty CP Đầu tư và Xây dựng Sông Hồng 9	Các khoản đầu tư khác
Công ty CP TM và Xây lắp Sông Hồng (Công ty CP Sông Hồng 6)	Các khoản đầu tư khác
Các thành viên Hội đồng Quản trị, Ban Tổng Giám đốc, Ban Kiểm soát, người quản lý khác và các cá nhân thân cận trong gia đình của các thành viên này	Ảnh hưởng đáng kể

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (TIẾP THEO)

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

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

a. Giao dịch với các nhân sự chủ chốt

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

b. Số dư với các bên liên quan

Các khoản phải thu	Tính chất giao dịch	31/12/2025 VND	01/01/2025 VND
Công ty con			
Công ty TNHH MTV Sông Hồng An Dương	Phải thu KH	72.655.152	72.655.152
Công ty TNHH MTV Cơ giới và XD Sông Hồng	Phải thu KH	1.987.871.073	1.987.871.073
Công ty CP Sông Hồng Đà Nẵng	Phải thu KH	8.601.928.561	8.601.928.561
Công ty CP Sông Hồng Thăng Long	Phải thu KH	7.594.011.252	7.594.011.252
Công ty liên doanh liên kết			
Công ty CP Thép Sông Hồng	Phải thu KH	3.897.962.892	3.897.962.892
Công ty CP Sông Hồng 36	Phải thu KH	13.505.443.049	13.505.443.049
Công ty CP XNK và Xây dựng Sông Hồng	Phải thu KH	205.990.037	205.990.037
Công ty CP Sông Hồng Sài Gòn	Phải thu KH	19.785.826	19.785.826
Công ty Cổ phần Sông Hồng Bình Tây	Phải thu KH	73.870.335	73.870.335
Công ty CP Xây dựng Số 1 Sông Hồng	Phải thu KH	3.191.001.774	3.191.001.774
Đầu tư dài hạn khác			
Công ty CP TM và Xây lắp Sông Hồng (Công ty CP Sông Hồng 6)	Phải thu KH	4.081.977.592	4.081.977.592
Tổng		43.232.497.543	43.232.497.543

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (TIẾP THEO)

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

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

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

Các khoản phải thu	Tính chất giao dịch	31/12/2025 VND	01/01/2025 VND
Công ty con			
Công ty TNHH MTV Sông Hồng An Dương	Trả trước người bán	16.108.932.592	16.108.932.592
Công ty TNHH MTV Cơ giới và XD Sông Hồng	Trả trước người bán	30.000.000	30.000.000
Công ty CP Sông Hồng Đà Nẵng	Trả trước người bán	43.574.509.655	43.574.509.655
Công ty CP Sông Hồng Thăng Long	Trả trước người bán	20.705.176.191	20.705.176.191
Công ty CP Tư vấn và XD Đô thị Sông Hồng	Trả trước người bán	1.106.000.000	1.106.000.000
Công ty liên doanh liên kết			
Công ty CP Thép Sông Hồng	Trả trước người bán	2.800.000.000	2.800.000.000
Công ty CP Sông Hồng 36	Trả trước người bán	7.100.654.421	7.100.654.421
Công ty CP XNK và Xây dựng Sông Hồng	Trả trước người bán	6.000.000.000	6.000.000.000
Công ty CP Sông Hồng Sài Gòn	Trả trước người bán	126.390.086.131	126.390.086.131
Công ty CP Đầu tư TM và XD Công Trình Giao thông Hà Nội	Trả trước người bán	1.373.400.000	1.373.400.000
Công ty CP Tư vấn Xây dựng Sông Hồng	Trả trước người bán	1.000.000.000	1.000.000.000
Công ty CP Xây dựng Số 1 Sông Hồng	Trả trước người bán	1.143.596.893	1.143.596.893
Đầu tư dài hạn khác			
Công ty CP TM và Xây lắp Sông Hồng (Công ty CP Sông Hồng 6)	Trả trước người bán	459.622.441	459.622.441
Tổng		227.791.978.324	227.791.978.324
Các khoản phải thu khác			
Công ty con			
Công ty TNHH MTV Sông Hồng An Dương	Phải thu khác	235.727.052	235.727.052
Công ty CP Đầu tư Reenco Sông Hồng	Phải thu khác	2.138.395.896	2.138.395.896
Công ty CP Sông Hồng Đà Nẵng	Phải thu khác	307.287.081	307.287.081
Công ty CP Sông Hồng Thăng Long	Phải thu khác	19.749.922.555	19.749.922.555
Công ty CP Tư vấn và XD Đô thị Sông Hồng	Phải thu khác	75.086.560	75.086.560
Công ty liên doanh liên kết			
Công ty CP Sông Hồng 36	Phải thu khác	26.527.320.279	26.527.320.279
Công ty CP XNK và Xây dựng Sông Hồng	Phải thu khác	1.929.686.382	1.929.686.382
Công ty CP Sông Hồng Sài Gòn	Phải thu khác	8.792.920.720	8.792.920.720
Công ty CP BĐS Hà Nội Sông Hồng	Phải thu khác	3.320.000.000	3.320.000.000
Công ty CP Đầu tư TM và XD Công Trình Giao thông Hà Nội	Phải thu khác	862.285.019	862.285.019
Công ty CP Xây dựng Đô thị Sông Hồng	Phải thu khác	1.211.389.092	528.916.364
Công ty CP Tư vấn Xây dựng Sông Hồng	Phải thu khác	874.539.347	874.539.347
Công ty CP Xây dựng Số 1 Sông Hồng	Phải thu khác	272.451.900	264.951.900
Đầu tư dài hạn khác			
Công ty CP TM và Xây lắp Sông Hồng (Công ty CP Sông Hồng 6)	Phải thu khác	35.483.147.873	35.483.147.873
Tổng		101.780.159.756	101.090.187.028

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (TIẾP THEO)

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

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

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

Các khoản phải trả	Tính chất giao dịch	31/12/2025 VND	01/01/2025 VND
Công ty con			
Công ty TNHH MTV Cơ giới và XD Sông Hồng	Phải trả người bán	2.652.503.338	2.652.503.338
Công ty CP Đầu tư Reenco Sông Hồng	Phải trả người bán	465.894.516	465.894.516
Công ty CP XD Dân dụng và Hạ tầng Sông Hồng	Phải trả người bán	3.098.445.752	3.098.445.752
Công ty CP Sông Hồng Thăng Long	Phải trả người bán	985.769.550	985.769.550
Công ty CP Tư vấn và XD Đô thị Sông Hồng	Phải trả người bán	2.536.045.102	2.536.045.102
Công ty liên doanh liên kết			
Công ty CP Sông Hồng 36	Phải trả người bán	75.267.249	75.267.249
Công ty CP Sông Hồng Sài Gòn	Phải trả người bán	1.275.927.812	1.275.927.812
Công ty CP Sông Hồng 8 (Metroco Sông Hồng)	Phải trả người bán	6.123.693.316	6.123.693.316
Công ty CP BĐS Hà Nội Sông Hồng	Phải trả người bán	2.528.899.709	2.528.899.709
Công ty CP Đầu tư TM và XD Công Trình Giao thông Hà Nội	Phải trả người bán	2.330.952.761	2.330.952.761
Công ty CP Xây dựng Đô thị Sông Hồng	Phải trả người bán	26.506.856.898	26.506.856.898
Công ty CP Tư vấn Xây dựng Sông Hồng	Phải trả người bán	197.063.812	197.063.812
Công ty CP Xây dựng Số 1 Sông Hồng	Phải trả người bán	17.544.871.778	17.544.871.778
Công ty CP Sông Hồng Tây Đô	Phải trả người bán	17.814.866.775	17.814.866.775
Đầu tư dài hạn khác			
Công ty CP Sông Hồng Đại Phát	Phải trả người bán	1.324.178.612	1.324.178.612
Công ty CP Đầu tư và Xây dựng Sông Hồng 9	Phải trả người bán	277.675.257	277.675.257
Công ty CP TM và Xây lắp Sông Hồng (Công ty CP Sông Hồng 6)	Phải trả người bán	4.077.245.422	4.077.245.422
Tổng		89.816.157.659	89.816.157.659

Các khoản phải trả	Tính chất giao dịch	31/12/2025 VND	01/01/2025 VND
Công ty con			
Công ty TNHH MTV Sông Hồng An Dương	Phải trả khác	1.816.402	1.816.402
Công ty CP Đầu tư Reenco Sông Hồng	Phải trả khác	57.272.727	57.272.727
Công ty CP XD Dân dụng và Hạ tầng Sông Hồng	Phải trả khác	318.712.799	318.712.799
Công ty CP Sông Hồng Thăng Long	Phải trả khác	7.070.752	7.070.752
Công ty CP Tư vấn và XD Đô thị Sông Hồng	Phải trả khác	547.709	547.709
Công ty liên doanh liên kết			
Công ty CP Sông Hồng Sài Gòn	Phải trả khác	9.578.124.594	9.578.124.594
Công ty CP BĐS Hà Nội Sông Hồng	Phải trả khác	101.120.000	101.120.000
Công ty CP Đầu tư TM và XD Công Trình Giao thông Hà Nội	Phải trả khác	37.269.382	37.269.382
Công ty CP Tư vấn Xây dựng Sông Hồng	Phải trả khác	18.083.013	18.083.013
Công ty CP Xây dựng Số 1 Sông Hồng	Phải trả khác	2.125.000.000	2.125.000.000
Tổng		12.245.017.378	12.245.017.378

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (TIẾP THEO)

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

7.2 Thông tin khác

Về chi phí thi công phát sinh chưa lường hết của Dự án Nhà máy Nhiệt điện Vũng Áng 1: Tổng Công ty nhận thầu thi công theo Hợp đồng số 280909/LILAMA-SHC ngày 28/09/2009 giữa Tổng Công ty Cổ phần Sông Hồng và Tổng Công ty Lắp máy Việt Nam (LILAMA) – Tổng thầu Dự án Nhà máy Nhiệt điện Vũng Áng 1:

- Theo Nghị quyết số 686/NQ-DKVN ngày 27/01/2014, Tập đoàn Dầu khí Việt Nam (PVN) đã chấp thuận chi phí phát sinh chưa lường hết của toàn bộ công trình Nhà máy Nhiệt điện Vũng Áng 1 khoảng 1.090 tỷ đồng. Đồng thời, ngày 14/03/2016, PVN đã có văn bản số 1429/QĐ-DKVN về việc phê duyệt Tổng mức đầu tư điều chỉnh lần 2 Dự án Nhà máy Nhiệt điện Vũng Áng 1 là 33.576,29 tỷ đồng.
- Theo Biên bản họp số 03/BBH/BDAD-VA1 ngày 02/06/2025 giữa Tổng Công ty Lắp máy Việt Nam (Tổng thầu) và các nhà thầu phụ về việc thống nhất phân chia giá trị chi phí phát sinh chưa lường hết phần xây dựng thuộc Dự án Nhà máy nhiệt điện Vũng Áng 1, theo đó giá trị phát sinh chưa lường hết của nhà thầu Tổng Công ty Sông Hồng được phân chia là 141.388.712.404 đồng.
- Tổng Công ty đang trong quá trình thương thảo, ký kết Phụ lục Hợp đồng để làm thủ tục thanh quyết toán với Tổng thầu.

7.3 Sự kiện phát sinh sau ngày kết thúc năm tài chính

Tổng Công ty Cổ phần Sông Hồng hiện là bị đơn trong vụ kiện của Công ty Cổ phần Lilama 10 ("Lilama 10") yêu cầu thanh toán giá trị còn lại theo Hợp đồng kinh tế số 160312/LILAMA10-BDHVA1 ngày 16/03/2012. Vụ việc đã được Tòa án Nhân dân quận Tây Hồ thụ lý theo Thông báo thụ lý vụ án kinh doanh thương mại số 01/2025/TLST-KDTM ngày 10/01/2025.

Đến thời điểm lập Báo cáo tài chính riêng này, Tòa án Nhân dân thành phố Hà Nội đã ra Thông báo số 49/2026/TBTL-TA ngày 27/01/2026 thông báo về việc thụ lý phúc thẩm. Sau khi có kết quả phúc thẩm, Tổng Công ty sẽ thực hiện hiện các điều chỉnh theo phán quyết của Tòa tại thời điểm quyết định phúc thẩm có hiệu lực.

7.4 Thông tin so sánh

Thông tin so sánh là số liệu trên Báo cáo tài chính riêng cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2024 đã được kiểm toán bởi Công ty TNHH Kiểm toán CPA VIETNAM - Thành viên Hãng Kiểm toán Quốc tế INPACT.

Người lập



Nguyễn Thị Khánh Hậu

Phó phòng Tài chính Kế toán
(Phụ trách)



Lê Thị Hồng Hạnh

Hà Nội, ngày 27 tháng 3 năm 2026



Tổng Giám đốc

Đặng Minh Quang