CÔNG TY CỔ PHẦN XÂY DỰNG SÔNG HỒNG

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Quý 3 năm 2026

Cơ quan: Nguyễn Hồng Thái
Thời gian ký: 28.10.2026 14:04:25 +07:00

BÁO CÁO TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Tại ngày 30 tháng 09 năm 2026

Đơn vị tính: đồng

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	30/09/2026	01/01/2026
A. TÀI SẢN NGẮN HẠN	**100**		**1.363.537.286.742**	**1.148.766.377.744**
I. Tiền và các khoản tương đương tiền	**110**	V.01	**66.500.674.704**	**516.287.266.691**
1. Tiền	111		10.000.674.704	59.787.266.691
2. Các khoản tương đương tiền	112		56.500.000.000	456.500.000.000
II. Đầu tư tài chính ngắn hạn	**120**		**612.616.460.852**	**120.616.460.852**
1. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	123	V.02b	612.616.460.852	120.616.460.852
III. Các khoản phải thu ngắn hạn	**130**		**156.890.938.581**	**97.422.523.900**
1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	V.03	5.491.707.841	5.096.507.841
2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	132		111.218.219.375	13.522.699.703
3. Phải thu ngắn hạn khác	135	V.04	44.876.634.181	83.498.939.172
4. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi (*)	136	V.05	(4.695.622.816)	(4.695.622.816)
IV. Hàng tồn kho	**140**		**515.203.595.923**	**410.021.163.516**
1. Hàng tồn kho	141	V.06	515.203.595.923	410.021.163.516
V. Tài sản ngắn hạn khác	**160**		**12.325.616.682**	**4.418.962.785**
1. Chi phí trả trước ngắn hạn	161		1.258.750	12.587.500
1. Thuế GTGT được khấu trừ	162	V.15	2.539.979.881	16.932.871
3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	163	V.15	9.784.378.051	4.389.442.414
B. TÀI SẢN DÀI HẠN	**200**		**303.616.356.941**	**252.059.203.002**
I. Tài sản cố định	**220**		**45.083.810.940**	**45.574.128.698**
1. Tài sản cố định hữu hình	221	V.07	44.753.810.940	45.244.128.698
- Nguyên giá	*222*		*63.755.085.739*	*63.494.745.194*
- Giá trị hao mòn lũy kế(*)	*223*		*(19.001.274.799)*	*(18.250.616.496)*
2. Tài sản cố định vô hình	227	V.08	330.000.000	330.000.000
- Nguyên giá	*228*		*330.000.000*	*330.000.000*
- Giá trị hao mòn lũy kế(*)	*229*		-	-
III. Tài sản sinh học dài hạn	**230**		**432.291.000**	**347.291.000**
3. Cây trồng theo mùa vụ hoặc lấy sản phẩm một lần dài hạn	237	V.09	432.291.000	347.291.000
II. Bất động sản đầu tư	**240**	**V.10**	**29.216.720.820**	**15.502.198.894**
- Nguyên giá	*241*		*32.899.342.540*	*18.342.532.540*
- Giá trị hao mòn lũy kế (*)	*242*		*(3.682.621.720)*	*(2.840.333.646)*
III. Tài sản dở dang dài hạn	**250**	**V.12**	**16.423.156.892**	**282.361.620**
1. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	252		16.423.156.892	282.361.620
IV. Đầu tư tài chính dài hạn	**260**		**134.144.513.266**	**134.142.973.093**
1. Đầu tư vào công ty con	261		-	-
1. Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết	262	V.02c1	470.775.303	469.235.130
2. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	263	V.02c2	133.673.737.963	133.673.737.963
V. Tài sản dài hạn khác	**270**		**78.315.864.023**	**56.210.249.697**
1. Chi phí trả trước dài hạn	271	V.11	78.315.864.023	56.210.249.697
TỔNG CỘNG TÀI SẢN	**280**		**1.667.153.643.683**	**1.400.825.580.746**

BÁO CÁO TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Tại ngày 30 tháng 09 năm 2026
(Tiếp theo)

Đơn vị tính: đồng

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	30/09/2026	01/01/2026
C. NỢ PHẢI TRẢ	**300**		**1.329.183.844.494**	**1.042.747.828.173**
I. Nợ ngắn hạn	**310**		**1.270.108.507.339**	**933.186.027.527**
1. Phải trả người bán ngắn hạn	311	V.14	13.400.075.052	974.133.437
2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312		990.193.407.081	554.106.251.152
3. Phải trả cổ tức lợi nhuận	313		728.027.926	553.559.801
3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	314	V.15	2.297.794.226	7.420.548.386
4. Phải trả người lao động	315		709.570.513	395.362.248
9. Doanh thu chờ phân bổ ngắn hạn	319	V.17	123.810.909	427.236.363
6. Phải trả ngắn hạn khác	320	V.16	164.481.706.244	224.882.092.038
6. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	321	V.13a	93.235.840.000	144.286.068.714
7. Quỹ khen thưởng phúc lợi	323		4.938.275.388	140.775.388
II. Nợ dài hạn	**330**		**59.075.337.155**	**109.561.800.646**
8. Phải trả dài hạn khác	338		630.900.800	615.480.800
9. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	339	V.13b	58.444.436.355	108.946.319.846
D. VỐN CHỦ SỞ HỮU	**400**	**V.18**	**337.969.799.189**	**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*
- Cổ phiếu ưu đãi	*411b*		-	-
- Vốn góp khác			-	-
2. Thặng dư vốn cổ phần	412		22.123.458.400	22.123.458.400
5. Cổ phiếu mua lại của chính mình (*)	415		(22.127.942.200)	(22.127.942.200)
8. Quỹ đầu tư phát triển	418		40.009.766.120	40.009.766.120
10. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	420		37.910.125.677	58.679.419.697
- Lợi nhuận sau thuế chưa PP lũy kế đến cuối kỳ trước	*420a*		*9.307.419.697*	*39.144.601.355*
- Lợi nhuận sau thuế chưa PP kỳ này	*420b*		*28.602.705.980*	*19.534.818.342*
11. Lợi ích cổ đông không kiểm soát	429		60.054.391.192	59.393.050.556
TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN	**440**		**1.667.153.643.683**	**1.400.825.580.746**

Hà Nội, ngày 27 tháng 10 năm 2026

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

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT

Quý 3 năm 2026

Đơn vị tính: đồng

Mã số	Chỉ tiêu	Thuyết minh	Quý 3		Lũy kế từ đầu năm đến cuối quý này	
			Từ 01/07/2026 đến 30/09/2026	Từ 01/07/2025 đến 30/06/2025	Từ 01/01/2026 đến 30/09/2026	Từ 01/01/2025 đến 30/09/2025
01	Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	VII.1	1.779.426.091	1.633.477.453	5.352.397.362	4.793.216.178
02	Các khoản giảm trừ		-		-	-
10	**Doanh thu thuần về bán hàng, cung cấp dịch vụ**	VII.2	**1.779.426.091**	**1.633.477.453**	**5.352.397.362**	**4.793.216.178**
11	Giá vốn hàng bán	VII.3	882.031.308	1.095.419.631	2.843.359.423	2.948.851.692
20	**Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ (20=10-11)**		**897.394.783**	**538.057.822**	**2.509.037.939**	**1.844.364.486**
21	Lãi/lỗ của hoạt động bán, thanh lý bất động sản đầu tư		-		-	-
22	Doanh thu hoạt động tài chính	VII.4	29.684.013.688	9.525.302	39.260.378.456	410.768.482
23	Chi phí hoạt động tài chính	VII.5	-	477.971.507	1.177.219.708	1.418.328.494
24	*Trong đó: Chi phí lãi vay*		-	*477.971.507*	*1.177.219.708*	*1.418.328.494*
25	Chi phí bán hàng		-			
26	Chi phí quản lý doanh nghiệp	VII.6	3.104.805.348	2.398.058.683	8.677.382.062	7.026.258.018
27	Phần lãi hoặc lỗ trong công ty liên doanh, liên kết		1.540.173	1.168.142	1.540.173	1.168.142
30	**Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh (30=20+21 + (22-23) - (25+26) +27)**		**27.478.143.296**	**(2.327.278.924)**	**31.916.354.798**	**(6.188.285.402)**
31	Thu nhập khác		-	5.639.611.037	578.559.162	5.696.611.037
32	Chi phí khác		-	5.500.778.490	1.127.149.927	5.507.220.046
40	**Lợi nhuận khác (40=31-32)**		-	**138.832.547**	**(548.590.765)**	**189.390.991**
50	**Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế (50=30+40)**		**27.478.143.296**	**(2.188.446.377)**	**31.367.764.033**	**(5.998.894.411)**
51	Chi phí thuế thu nhập hiện hành		1.172.373.786		2.103.717.417	48.798.684
60	**Lợi nhuận sau thuế TNDN**		**26.305.769.510**	**(2.188.446.377)**	**29.264.046.616**	**(6.047.693.095)**
61	Lợi nhuận sau thuế của cổ đông công ty mẹ		26.020.090.799	(2.188.446.377)	28.602.705.980	(6.051.596.990)
62	Lợi nhuận sau thuế của cổ đông không kiểm soát		285.678.711		661.340.636	3.903.895

Hà Nội, ngày 27 tháng 10 năm 2026

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

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

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT

(Theo phương pháp gián tiếp)

Cho kỳ kế toán từ 01/01/2026 đến 30/09/2026

Đơn vị tính: đồng

CHỈ TIÊU	Mã số	Từ 01/01/2026 đến 30/09/2026	Từ 01/01/2025 đến 30/09/2025
I. Lưu chuyển tiền từ hoạt động kinh doanh			
1. Lợi nhuận trước thuế	*01*	*31.367.764.033*	*(5.998.894.411)*
2. Điều chỉnh cho các khoản		*(36.490.212.371)*	*4.155.118.861*
- Khấu hao tài sản cố định và Bất động sản đầu tư	02	1.592.946.377	3.148.726.991
- Các khoản dự phòng	03	-	
- Lãi, lỗ từ hoạt động đầu tư	05	(39.260.378.456)	(411.936.624)
- Chi phí đi vay	06	1.177.219.708	1.418.328.494
- Các khoản điều chỉnh khác	07		
3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động	*08*	*(5.122.448.338)*	*(1.843.775.550)*
- Tăng, giảm các khoản phải thu	09	(61.993.001.864)	(19.150.236.879)
- Tăng, giảm hàng tồn kho	10	(105.182.432.407)	(117.082.497.253)
- Tăng, giảm các khoản phải trả (không kể lãi vay phải trả, thuế TNDN phải nộp)	11	382.933.572.603	168.440.461.033
- Tăng, giảm chi phí chờ phân bổ	12	(22.094.285.576)	(5.570.529.217)
- Chi phí đi vay đã trả	14	-	
- Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	15	(9.085.284.964)	(448.472.254)
- Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh	17	(152.500.000)	(1.705.020.000)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	**20**	***179.303.619.454***	***22.639.929.880***
II. Lưu chuyển tiền từ hoạt động đầu tư			
1. Tiền chi để mua sắm, XD TSCĐ và các TSDH khác	21	(31.042.945.817)	
2. Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác	23	(492.000.000.000)	
3. Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	26	-	31.752.600
3. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27	39.260.378.456	410.768.482
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	***30***	***(483.782.567.361)***	***442.521.082***
III. Lưu chuyển tiền từ hoạt động tài chính			
1. Tiền thu từ đi vay	33	39.486.260.396	103.119.553.887
2. Tiền trả nợ gốc vay	34	(141.038.372.601)	
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***	***(145.307.644.080)***	***103.119.553.887***
Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ	**50**	**(449.786.591.987)**	**126.202.004.849**
Tiền và tương đương tiền đầu kỳ	**60**	**516.287.266.691**	**36.453.937.250**
Tiền và tương đương tiền cuối kỳ	**70**	**66.500.674.704**	**162.655.942.099**

Hà Nội, ngày 27 tháng 10 năm 2026

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Quý 3 năm 2026

I. ĐẶC ĐIỂM HOẠT ĐỘNG DOANH NGHIỆP

1. Hình thức sở hữu vốn

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

Vốn điều lệ của Công ty theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp là: 200.000.000.000 đồng *(Hai trăm tỷ đồng chẵn).*

Tổng số nhân viên của Công ty Tại ngày 30 tháng 09 năm 2026 là 29 người.
Trụ sở chính của Công ty tại số 164 Lò Đúc, phường Hai Bà Trưng, thành phố Hà Nội.

2. Lĩnh vực kinh doanh

Lĩnh vực kinh doanh của Công ty kinh là doanh Bất động sản

3. Ngành nghề kinh doanh

Thiết kế kết cấu công trình dân dụng, công nghiệp; Thiết kế kiến trúc tổng mặt bằng nội, ngoại thất: đối với công trình dân dụng công nghiệp;
Thiết kế quy hoạch chung; quy hoạch tổng thể, chi tiết đối với khu đô thị, khu dân cư; Thiết kế san nền hệ thống thoát nước, đường nội bộ vào khu đô thị, khu dân cư, khu công nghiệp;

Thiết kế quy hoạch điện đô thị, nông nghiệp, xí nghiệp; Thiết kế cấp điện, chống sét đối với công trình xây dựng, dân dụng công nghiệp; Giám sát thi công xây dựng công trình xây dựng dân dụng, công nghiệp; Khảo sát địa chất công trình xây dựng;

Tư vấn thẩm tra, thẩm định, quy hoạch dự án đầu tư, kỹ thuật, bản vẽ thi công và tổng dự toán các công trình dân dụng, công nghiệp, giao thông, thủy lợi, kỹ thuật hạ tầng đô thị và nội, ngoại thất; Kiểm định chất lượng công trình, thí nghiệm xây dựng;

Thi công xây dựng công trình dân dụng, công nghiệp, giao thông, thủy lợi, hạ tầng kỹ thuật, công trình ngầm, công trình và hệ thống điện, viễn thông và các công trình kỹ thuật khác, hoàn thiện công trình xây dựng;

Khoan phá bê tông, phá dỡ công trình xây dựng, di chuyển nhà cửa; Tư vấn đầu tư (không bao gồm du lịch);

Đầu tư kinh doanh dịch vụ khách sạn, nhà hàng. Kinh doanh ăn uống. Kinh doanh lữ hành và các dịch vụ phục vụ khách du lịch (không bao gồm kinh doanh vũ trường, quán bar, phòng hát karaoke);
Đầu tư kinh doanh bất động sản với quyền sở hữu hoặc đi thuê. Môi giới, đấu giá bất động sản (không bao gồm dịch vụ tư vấn giá đất);
Kinh doanh thiết bị dân dụng, công nghiệp, y tế, nguyên liệu, than, chất đốt; Sản xuất và kinh doanh các sản phẩm gốm sứ, vật liệu xây dựng, sắt thép;
Kinh doanh vận tải đường sắt, đường bộ, đường thủy, và các hoạt động hỗ trợ cho vận tải; Cho thuê phương tiện vận tải, cho thuê thiết bị xây dựng hoặc thiết bị phá dỡ có kèm người điều khiển;
Sữa chữa lắp đặt, bảo trì, bảo dưỡng, cung cấp phụ tùng thay thế máy móc, thiết bị phục vụ ngành công, nông nghiệp, giao thông, vận tải, khai thác mỏ, cơ khí, thủy lợi, thủy điện, tự động hóa;

Khai thác và chế biến khoáng sản, nông, lâm sản, thực phẩm, đồ gỗ dân dụng và công nghiệp, khai thác quặng kim loại đen phục vụ luyện gang thép, khai thác đá, cát, sỏi, đất sét và cao lanh (trừ loại khoáng sản Nhà nước cấm);

Kinh doanh nhập khẩu các loại hàng hóa, thiết bị vật tư, vật liệu xây dựng, y tế, văn hóa, thể dục thể thao, nông, lâm sản, thực phẩm, rượu bia, nước giải khát có cồn và có ga;

Sàn giao dịch bất động sản; Định giá bất động sản; Tư vấn bất động sản; Quảng cáo bất động sản; Quản lý bất động sản;

Hoạt động hỗ trợ dịch vụ tài chính: các dịch vụ ủy thác, giám sát trên cơ sở phí và hợp đồng.

4. Chu kỳ sản xuất, kinh doanh thông thường

Hoạt động sản xuất, kinh doanh thông thường của Công ty là 12 tháng.
Chu kỳ sản xuất kinh doanh bình quân của ngành, lĩnh vực: 12 tháng.

5. Đặc điểm hoạt động của doanh nghiệp trong kỳ kế toán có ảnh hưởng đến Báo cáo tài chính

Trong kỳ kế toán, hoạt động của Công ty không có đặc điểm đáng kể nào có ảnh hưởng đến Báo cáo tài chính riêng. Hoạt động của Công ty diễn ra bình thường ở tất cả các kỳ trong năm.

6. Cấu trúc doanh nghiệp

Văn phòng Công ty đặt tại 164 Lò Đúc, phường Hai Bà Trưng, thành phố Hà Nội.

Tổng số các công ty con: 02 Công ty

- Số lượng các công ty con được hợp nhất: 02 công ty
- Số lượng các công ty con không được hợp nhất: 0 công ty

	Danh sách Công ty con được hợp nhất	Tỷ lệ lợi ích	Tỷ lệ biểu quyết
1.	Công ty Cổ phần SHF	98%	98%
	Địa chỉ: Số 164 Lò Đúc, Phường Hai Bà Trưng, TP Hà Nội, Việt Nam		
2.	Công ty Cổ phần Xuân La Tower	51%	51%
	Địa chỉ: Số 137 đường Võ Chí Công, Tổ 37, cụm 5, Phường Xuân Đỉnh, TP Hà Nội, Việt Nam		

Tổng số Công ty liên kết: 01 Công ty

- Số lượng các công ty liên kết được hợp nhất: 01 công ty
- Số lượng các công ty liên kết không được hợp nhất: 0 công ty

Danh sách Công ty liên kết được hợp nhất	Tỷ lệ lợi ích	Tỷ lệ biểu quyết
Công ty Cổ phần Phát triển dịch vụ và Thương mại Sông Hồng	40%	40%
Địa chỉ: Tầng G1, Tòa nhà 24T, Chung cư B4 Kim Liên, Phường Kim Liên, TP Hà Nội, Việt Nam		

7. Tổng số nhân viên của Công ty Tại ngày 30 tháng 09 năm 2026 là 29 người.

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

Các thông tin và số liệu trình bày trên Báo cáo tài chính hợp nhất cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/09/2026 là có khả năng so sánh được với số liệu của kỳ so sánh. Công ty đã thực hiện điều chỉnh số dư đầu kỳ để phù hợp với quy định mới của Thông tư 99/2025/TT-BTC và thông tư 43/2026/TT-BCT ngày 20/04/2026 của Bộ Tài Chính

9. Thuyết minh các thông tin khác trên Báo cáo tài chính theo quy định pháp luật có liên quan

Công ty hoạt động theo Luật Doanh nghiệp số 59/2020/QH14 và các văn bản hướng dẫn. Cơ cấu vốn chủ sở hữu và việc phân phối lợi nhuận được thực hiện đúng theo Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông.

Công ty tuân thủ Luật Chứng khoán về quản trị công ty và công bố thông tin định kỳ đầy đủ, minh bạch.Khoản mục cổ phiếu mua lại được theo dõi và quản lý đúng quy định pháp lý về cổ phiếu quỹ.Mọi biến động về vốn và giao dịch cổ phiếu đều được báo cáo đúng trình tự của Ủy ban Chứng khoán Nhà nước

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

1. Kỳ kế toán năm

Kỳ kế toán thường niên của Công ty bắt đầu từ ngày 01/01 và kết thúc vào ngày 31/12 hàng năm. Cho kỳ kế toán này, Công ty lập Báo cáo tài chính giữa niên độ cho kỳ kế toán từ 01/01/2026 đến 30/09/2026

2. Đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán

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

III. CHUẨN MỰC VÀ CHẾ ĐỘ KẾ TOÁN ÁP DỤNG

1. Chế độ kế toán áp dụng

Công ty áp dụng Chế độ kế toán doanh nghiệp ban hành kèm theo Thông tư số 99/2025/TT-BTC ngày 27/10/2025 của Bộ trưởng Bộ Tài chính. Đồng thời, việc lập và trình bày Báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty được thực hiện theo quy định của Thông tư số 202/2014/TT-BTC và các nội dung sửa đổi, bổ sung trọng yếu tại Thông tư số 43/2026/TT-BTC ngày 20/04/2026 của Bộ Tài chính.

2. Tuyên bố về việc tuân thủ Chuẩn mực 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 được lập và trình bày theo đúng mọi quy định của từng chuẩn mực, thông tư hướng dẫn thực hiện chuẩn mực và Chế độ kế toán hiện hành đang áp dụng.

IV. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN ÁP DỤNG

1. Nguyên tắc chuyển đổi Báo cáo tài chính lập bằng ngoại tệ sang Đồng Việt Nam

Công ty sử dụng Đồng Việt Nam (VND) làm đồng tiền ghi sổ kế toán và trình bày Báo cáo tài chính. Do đó, Công ty không phát sinh việc chuyển đổi toàn bộ Báo cáo tài chính từ một đồng tiền khác sang Đồng Việt Nam.

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

Công ty có nghiệp vụ kinh tế phát sinh bằng ngoại tệ thực hiện ghi sổ kế toán và lập Báo cáo tài chính theo một đơn vị tiền tệ thống nhất là Đồng Việt Nam. Việc quy đổi đồng ngoại tệ ra Đồng Việt Nam căn cứ vào:
- Tỷ giá giao dịch thực tế;
- Tỷ giá ghi sổ kế toán.

3. Nguyên tắc xác định lãi suất thực tế (lãi suất hiệu lực) dùng để chiết khấu dòng tiền

Lãi suất thực tế (lãi suất hiệu lực) được xác định như sau:
- Là lãi suất ngân hàng thương mại cho vay đang áp dụng phổ biến trên thị trường tại thời điểm giao dịch;
- Trường hợp không xác định được lãi suất ngân hàng thương mại cho vay nêu trên thì lãi suất thực tế là lãi suất Công ty có thể đi vay dưới hình thức phát hành công cụ nợ không có quyền chuyển đổi thành cổ phiếu (như phát hành trái phiếu thường không có quyền chuyển đổi hoặc vay bằng khế ước thông thường) trong điều kiện sản xuất, kinh doanh đang diễn ra bình thường.

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

Tiền và các khoản tương đương tiền bao gồm tiền mặt tại quỹ, tiền gửi ngân hàng, các khoản đầu tư ngắn hạn có thời gian đáo hạn không quá 03 tháng, có tính thanh khoản cao, có khả năng chuyển đổi dễ dàng thành các lượng tiền xác định và không có nhiều rủi ro trong chuyển đổi thành tiền.
Các khoản tiền do doanh nghiệp khác và cá nhân ký cược, ký quỹ tại Công ty được quản lý và hạch toán như tiền của Công ty.

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

Tại thời điểm lập Báo cáo tài chính theo quy định của pháp luật, số dư ngoại tệ được đánh giá lại theo tỷ giá giao dịch thực tế, là tỷ giá mua ngoại tệ của ngân hàng thương mại nơi Công ty thường xuyên có giao dịch tại thời điểm lập Báo cáo tài chính.

5. Nguyên tắc kế toán các khoản đầu tư tài chính

a. Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn

Gồm các khoản tiền gửi ngân hàng có kỳ hạn và các khoản cho vay nắm giữ đến ngày đáo hạn với mục đích thu lãi hàng kỳ.

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

b. Các khoản cho vay

Các khoản cho vay theo khế ước giữa các bên nhưng không được giao dịch mua, bán trên thị trường như chứng khoán. Tùy theo từng hợp đồng, các khoản cho vay theo khế ước có thể được thu hồi một lần tại thời điểm đáo hạn hoặc thu hồi dần từng kỳ.
Đối với các khoản cho vay, nêu chưa được lập dự phòng phải thu khó đòi theo quy định của pháp luật, kê toán tiên hành đánh giá khả năng thu hồi. Trường hợp có bằng chứng chắc chắn cho thấy một phần hoặc toàn bộ khoản cho vay có thể không thu hồi được, kế toán tiến hành ghi nhận số tổn thất vào chi phí tài chính trong kỳ. Trường hợp số tổn thất không thể xác định được một cách đáng tin cậy, kế toán tiến hành thuyết minh trên Báo cáo tài chính về khả năng thu hồi của khoản cho vay.

6. Nguyên tắc kế toán phải thu

Việc phân loại các khoản phải thu là phải thu khách hàng, phải thu khác được thực hiện theo nguyên tắc:
a. Phải thu của khách hàng gôm các khoản phải thu mang tính chất thương mại phát sinh từ giao dịch có tính chất mua - bán, như: Phải thu về bán hàng, cung cấp dịch vụ, thanh lý, nhượng bán tài sản (TSCĐ, các khoản đầu tư tài chính) giữa Công ty và người mua (là đơn vị độc lập với người bán, gồm cả các khoản phải thu giữa công ty mẹ và công ty con, liên doanh, liên kết). Khoản phải thu này gồm cả các khoản phải thu về tiền bán hàng xuất khẩu của bên giao ủy thác thông qua bên nhận ủy thác;

b. Phải thu khác gồm các khoản phải thu không có tính thương mại, không liên quan đến giao dịch mua - bán, như:

- Các khoản phải thu tạo ra doanh thu hoạt động tài chính, như: khoản phải thu về lãi cho vay, tiền gửi, cổ tức và lợi nhuận được chia;
- Các khoản chi hộ bên thứ ba được quyền nhận lại; Các khoản bên nhận ủy thác xuất khẩu phải thu hộ cho bên giao ủy thác;
- Các khoản phải thu không mang tính thương mại như cho mượn tài sản, phải thu về tiền phạt, bồi thường, tài sản thiếu chờ xử lý...

Khi lập Báo cáo tài chính, kế toán căn cứ kỳ hạn còn lại của các khoản phải thu để phân loại là dài hạn hoặc ngắn hạn. Các chỉ tiêu phải thu của Bảng cân đối kế toán có thể bao gồm cả các khoản được phản ánh ở các tài khoản khác ngoài các tài khoản phải thu, như: Khoản cho vay được phản ánh ở TK 1283; Khoản ký quỹ, ký cược phản ánh ở TK 244, khoản tạm ứng ở TK 141...

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

Dự phòng nợ phải thu khó đòi được trích lập cho từng khoản phải thu khó đòi căn cứ theo quy định vào tuổi nợ của các khoản nợ quá hạn và dự kiến mức tổn thất có thể xảy ra.
Việc xác định các khoản cần lập dự phòng phải thu khó đòi được căn cứ vào các khoản mục được phân loại là phải thu ngắn hạn, dài hạn của Bảng cân đối kế toán. Dự phòng nợ phải thu khó đòi được trích lập cho từng khoản phải thu khó đòi căn cứ vào tuổi nợ quá hạn của các khoản nợ hoặc dự kiến mức tổn thất có thể xảy ra.

7. Nguyên tắc ghi nhận hàng tồn kho

a. Nguyên tắc ghi nhận hàng tồn kho

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

Các loại sản phẩm, hàng hóa, vật tư, tài sản nhận giữ hộ, nhận ký gửi, nhận ủy thác xuất nhập khẩu, nhận gia công... không thuộc quyền sở hữu và kiểm soát của Công ty thì không phản ánh là hàng tồn kho.

Hàng tồn kho được tính theo giá gốc. Trường hợp giá trị thuần có thể thực hiện được thấp hơn giá gốc thì hàng tồn kho được tính theo giá trị thuần có thể thực hiện được. Giá gốc hàng tồn kho bao gồm chi phí mua, chi phí chế biến và các chi phí liên quan trực tiếp khác phát sinh để có được hàng tồn kho ở địa điểm và trạng thái hiện tại.

b. Phương pháp tính giá trị hàng tồn kho

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

c. Phương pháp hạch toán hàng tồn kho

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

d. Phương pháp lập dự phòng giảm giá hàng tồn kho

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

8. Nguyên tắc ghi nhận và khấu hao tài sản cố định

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

Tài sản cố định thuê tài chính được ghi nhận nguyên giá theo giá trị hợp lý hoặc giá trị hiện tại của khoản thanh toán tiền thuê tối thiểu (không bao gồm thuế GTGT) và các chi phí trực tiếp phát sinh ban đầu liên quan đến TSCĐ thuê tài chính. Trong quá trình sử dụng, tài sản cố định thuê tài chính được ghi nhận theo nguyên giá, hao mòn luỹ kế và giá trị còn lại.

Khấu hao TSCĐ của Công ty được ước tính phù hợp và thực hiện theo phương pháp đường thẳng. Thời gian khấu hao được ước tính như sau:

-	Nhà cửa, vật kiến trúc	08 - 20 năm
-	Máy móc, thiết bị	05 - 08 năm
-	Phương tiện vận tải	05 - 08 năm
-	Thiết bị văn phòng	03 - 05 năm

9. Nguyên tắc kế toán tài sản sinh học

Tài sản sinh học được ghi nhận theo giá gốc ban đầu. Giá gốc bao gồm chi phí mua sắm và các chi phí liên quan trực tiếp khác để đưa tài sản về trạng thái sẵn sàng sử dụng hoặc thu hoạch.

10. Nguyên tắc kế toán các loại hợp đồng hợp tác kinh doanh

Doanh thu và chi phí liên quan đến BCC được ghi nhận phù hợp với bản chất giao dịch (chia doanh thu, chia sản phẩm hoặc chia lợi nhuận sau thuế) theo thỏa thuận cụ thể của từng hợp đồng.

11. Nguyên tắc kế toán chi phí chờ phân bổ

Chi phí trả trước là 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.Đối với công cụ dụng cụ: Phân bổ tùy theo thời gian sử dụng ước tính nhưng không quá 3 năm.Đối với các chi phí trả trước dài hạn khác: Được phân bổ theo thời gian mà lợi ích kinh tế được kỳ vọng đem lại cho Công ty (phù hợp với thời gian thực hiện dự án hoặc hợp đồng thuê)

12. Nguyên tắc kế toán chi phí trả trước

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

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

13. Nguyên tắc kế toán nợ phải trả

Việc phân loại các khoản phải trả là phải trả người bán, phải trả khác được thực hiện theo nguyên tắc:
a. 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 và người bán (là đơn vị độc lập với người mua, gồm cả các khoản phải trả giữa công ty mẹ và công ty con, công ty liên doanh, liên kết). Khoản phải trả này gồm cả các khoản phải trả khi nhập khẩu thông qua người nhận ủy thác (trong giao dịch nhập khẩu ủy thác);
b. Phải trả khác gồm các khoản phải trả không có tính thương mại, không liên quan đến giao dịch mua, bán, cung cấp hàng hóa dịch vụ:
- Các khoản phải trả liên quan đến chi phí tài chính, như: khoản phải trả về lãi vay, cổ tức và lợi nhuận phải trả, chi phí hoạt động đầu tư tài chính phải trả;
- Các khoản phải trả do bên thứ ba chi hộ; Các khoản tiền bên nhận ủy thác nhận của các bên liên quan để thanh toán theo chỉ định trong giao dịch ủy thác xuất nhập khẩu;
- Các khoản phải trả không mang tính thương mại như phải trả do mượn tài sản, phải trả về tiền phạt, bồi thường, tài sản thừa chờ xử lý, phải trả về các khoản BHXH, BHYT, BHTN, KPCĐ…

Khi lập Báo cáo tài chính, kế toán căn cứ kỳ hạn còn lại của các khoản phải trả để phân loại là dài hạn hoặc ngắn hạn. Khi có các bằng chứng cho thấy một khoản tổn thất có khả năng chắc chắn xảy ra, kế toán ghi nhận ngay một khoản phải trả theo nguyên tắc thận trọng.

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

14. Nguyên tắc ghi nhận các khoản vay

Các khoản vay có thời gian trả nợ hơn 12 tháng kể từ thời điểm lập Báo cáo tài chính, kế toán trình bày là vay và nợ thuê tài chính dài hạn. Các khoản đến hạn trả trong vòng 12 tháng tiếp theo kể từ thời điểm lập Báo cáo tài chính, kế toán trình bày là vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn để có kế hoạch chi trả.
Các chi phí đi vay liên quan trực tiếp đến khoản vay (ngoài lãi vay phải trả), như chi phí thẩm định, kiểm toán, lập hồ sơ vay vốn... được hạch toán vào chi phí tài chính. Trường hợp các chi phí này phát sinh từ khoản vay riêng cho mục đích đầu tư, xây dựng hoặc sản xuất tài sản dở dang thì được vốn hóa.
Khi lập Báo cáo tài chính, số dư các khoản vay bằng ngoại tệ được đánh giá lại theo tỷ giá giao dịch thực tế tại thời điểm lập Báo cáo tài chính. Các khoản chênh lệch tỷ giá phát sinh từ việc thanh toán và đánh giá lại cuối kỳ khoản vay bằng ngoại tệ được hạch toán vào doanh thu hoặc chi phí hoạt động tài chính.

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

Chi phí đi vay được ghi nhận vào chi phí sản xuất, kinh doanh trong kỳ khi phát sinh, trừ chi phí đi vay liên quan trực tiếp đến việc đầu tư xây dựng hoặc sản xuất tài sản dở dang được tính vào giá trị của tài sản đó (được vốn hoá) khi có đủ các điều kiện quy định trong Chuẩn mực Kế toán Việt Nam số 16 "Chi phí đi vay".
Chi phí đi vay liên quan trực tiếp đến việc đầu tư xây dựng hoặc sản xuất tài sản dở dang cần có thời gian đủ dài (trên 12 tháng) để có thể đưa vào sử dụng theo mục đích định trước hoặc bán thì được tính vào giá trị của tài sản đó (được vốn hoá), bao gồm các khoản lãi tiền vay, phân bổ các khoản chiết khấu hoặc phụ trội khi phát hành trái phiếu, các khoản chi phí phụ phát sinh liên quan tới quá trình làm thủ tục vay.
Đối với khoản vay riêng phục vụ việc xây dựng TSCĐ, BĐSĐT, lãi vay được vốn hóa kể cả khi thời gian xây dựng dưới 12 tháng;

16. Nguyên tắc ghi nhận chi phí phải trả

Các khoản phải trả cho hàng hóa, dịch vụ đã nhận được từ người bán hoặc đã cung cấp cho người mua trong kỳ báo cáo nhưng thực tế chưa chi trả do chưa có hóa đơn hoặc chưa đủ hồ sơ, tài liệu kế toán, được ghi nhận vào chi phí sản xuất, kinh doanh của kỳ báo cáo.
Việc hạch toán các khoản chi phí phải trả vào chi phí sản xuất, kinh doanh trong kỳ phải thực hiện theo nguyên tắc phù hợp giữa doanh thu và chi phí phát sinh trong kỳ.
Các khoản chi phí phải trả phải sẽ được quyết toán với số chi phí thực tế phát sinh. Số chênh lệch giữa số trích trước và chi phí thực tế sẽ được hoàn nhập.

17. Nguyên tắc ghi nhận vốn chủ sở hữu

a. Nguyên tắc ghi nhận vốn góp của chủ sở hữu

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

b. Nguyên tắc ghi nhận lợi nhuận chưa phân phối

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

18. Nguyên tắc và phương pháp ghi nhận doanh thu

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

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

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

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

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

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

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

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

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

- Thu nhập từ nhượng bán, thanh lý TSCĐ;
- Thu nhập từ nghiệp vụ bán và thuê lại tài sản;
- Các khoản thuế phải nộp khi bán hàng hóa, cung cấp dịch vụ nhưng sau đó được giảm, được hoàn (thuế xuất khẩu được hoàn, thuế GTGT, TTĐB, BVMT phải nộp nhưng sau đó được giảm);
- Thu tiền bồi thường của bên thứ ba để bù đắp cho tài sản bị tổn thất (ví dụ thu tiền bảo hiểm được bồi thường, tiền đền bù di dời cơ sở kinh doanh và các khoản có tính chất tương tự);

- Thu tiền được phạt do khách hàng vi phạm hợp đồng;
- Các khoản thu nhập khác ngoài các khoản nêu trên.

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

Các khoản được điều chỉnh giảm trừ vào doanh thu bán hàng, cung cấp dịch vụ phát sinh trong kỳ, gồm: Chiết khấu thương mại, giảm giá hàng bán và hàng bán bị trả lại.
Trường hợp sản phẩm, hàng hoá, dịch vụ đã tiêu thụ từ các kỳ trước, đến kỳ sau mới phát sinh chiết khấu thương mại, giảm giá hàng bán hoặc hàng bán bị trả lại thì Công ty ghi giảm doanh thu theo nguyên tắc:

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

- Trường hợp sản phẩm, hàng hoá, dịch vụ phải giảm giá, phải chiết khấu thương mại, bị trả lại sau thời điểm phát hành Báo cáo tài chính thì doanh nghiệp ghi giảm doanh thu của kỳ phát sinh (kỳ sau).

20. Nguyên tắc kế toán giá vốn hàng bán

Phản ánh trị giá vốn của sản phẩm, hàng hóa, dịch vụ bán trong kỳ.
Khoản dự phòng giảm giá hàng tồn kho được tính vào giá vốn hàng bán trên cơ sở số lượng hàng tồn kho và phần chênh lệch giữa giá trị thuần có thể thực hiện được nhỏ hơn giá gốc hàng tồn kho.
Đối với phần giá trị hàng tồn kho hao hụt, mất mát, kế toán tính ngay vào giá vốn hàng bán (sau khi trừ đi các khoản bồi thường, nếu có).
Đối với chi phí nguyên vật liệu trực tiếp tiêu hao vượt mức bình thường, chi phí nhân công, chi phí sản xuất chung cố định không phân bổ vào giá trị sản phẩm nhập kho, kế toán tính ngay vào giá vốn hàng bán (sau khi trừ đi các khoản bồi thường, nếu có) kể cả khi sản phẩm, hàng hóa chưa được xác định là tiêu thụ.
Các khoản thuế nhập khẩu, thuế tiêu thụ đặc biệt, thuế bảo vệ môi trường đã tính vào giá trị hàng mua, nếu khi xuất bán hàng hóa mà các khoản thuế đó được hoàn lại thì được ghi giảm giá vốn hàng bán.
Các khoản chi phí giá vốn hàng bán không được coi là chi phí tính thuế TNDN theo quy định của Luật thuế nhưng có đầy đủ hóa đơn chứng từ và đã hạch toán đúng theo Chế độ kế toán Công ty không ghi giảm chi phí kế toán mà chỉ điều chỉnh trong quyết toán thuế TNDN để làm tăng số thuế TNDN phải nộp.

21. Nguyên tắc kế toán chi phí tài chính

Phản ánh những khoản chi phí hoạt động tài chính bao gồm các khoản chi phí hoặc các khoản lỗ liên quan đến các hoạt động đầu tư tài chính, chi phí cho vay và đi vay vốn, chi phí góp vốn liên doanh, liên kết, lỗ chuyển nhượng chứng khoán ngắn hạn, chi phí giao dịch bán chứng khoán; Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh, dự phòng tổn thất đầu tư vào đơn vị khác, khoản lỗ phát sinh khi bán ngoại tệ, lỗ tỷ giá hối đoái...
Các khoản chi phí tài chính không được coi là chi phí tính thuế TNDN theo quy định của Luật thuế nhưng có đầy đủ hóa đơn chứng từ và đã hạch toán đúng theo Chế độ kế toán Công ty không ghi giảm chi phí kế toán mà chỉ điều chỉnh trong quyết toán thuế TNDN để làm tăng số thuế TNDN phải nộp.

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

Các khoản chi phí ghi nhận là chi phí bán hàng bao gồm: Các chi phí thực tế phát sinh trong quá trình bán sản phẩm, hàng hoá, cung cấp dịch vụ, bao gồm các chi phí chào hàng, giới thiệu sản phẩm, quảng cáo sản phẩm, hoa hồng bán hàng, chi phí bảo hành sản phẩm, hàng hoá, chi phí bảo quản, đóng gói, vận chuyển,...
Các khoản chi phí ghi nhận là chi phí quản lý doanh nghiệp bao gồm: Các chi phí về lương nhân viên bộ phận quản lý doanh nghiệp (tiền lương, tiền công, các khoản phụ cấp,...); bảo hiểm xã hội, bảo hiểm y tế, kinh phí công đoàn, bảo hiểm thất nghiệp của nhân viên quản lý doanh nghiệp; chi phí vật liệu văn phòng, công cụ lao động, khấu hao TSCĐ dùng cho quản lý doanh nghiệp; tiền thuê đất, thuế môn bài; khoản lập dự phòng phải thu khó đòi; dịch vụ mua ngoài (điện, nước, điện thoại, fax, bảo hiểm tài sản, cháy nổ...); chi phí bằng tiền khác (tiếp khách, hội nghị khách hàng...)

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

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

Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành là số thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp tính trên thu nhập chịu thuế trong năm và thuế suất thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành. Hiện tại, Công ty đang áp dụng mức thuế suất thuế TNDN là 20%.

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

24. Các nguyên tắc và phương pháp kế toán khác

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 Ban Tổng 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.

25. Nguyên tắc và phương pháp lập Báo cáo tài chính hợp nhất

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 theo quy định. 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. Công ty con được lập cùng kỳ kế toán với Báo cáo tài chính Công ty mẹ. Trong trường hợp cần thiết Báo cáo tài chính của các Công ty con được điều chỉnh để các chính sách kế toán áp dụng tại Công ty mẹ và Công ty con là giống nhau.

Kết quả hoạt động kinh doanh của các Công ty con được mua hoặc bán đi trong kỳ 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 cả khoản lãi chưa thực hiện phát sinh từ các giao dịch nội bộ được loại trừ khi hợp nhất Báo cáo tài chính.

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

V. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN TRÌNH BÀY TRONG BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN

Đơn vị tính: đồng

1 . Tiền và các khoản tương đương tiền

	30/09/2026	01/01/2026
Tiền mặt tại quỹ	746.914.104	747.486.392
Tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn	9.253.760.600	59.039.780.299
Các khoản tương đương tiền (*)	56.500.000.000	456.500.000.000
Cộng	**66.500.674.704**	**516.287.266.691**

(*) Bao gồm:	30/09/2026	01/01/2026
Ngân hàng BIDV - CN Hà Nội (tiền gửi tại Công ty Cổ phần Xây dựng Sông Hồng)	*45.000.000.000*	*440.000.000.000*
Ngân hàng TP Bank (tiền gửi tại Công ty cổ phần SHF)	*11.500.000.000*	*16.500.000.000*
Cộng	**56.500.000.000**	**456.500.000.000**

2 . Các khoản đầu tư tài chính

		30/09/2026		01/01/2026	
		Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi
2b	- Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn (tiền gửi có kỳ hạn trên 3 tháng và không quá 12 tháng) (*)	612.616.460.852	612.616.460.852	120.616.460.852	120.616.460.852
	Cộng	**612.616.460.852**	**612.616.460.852**	**120.616.460.852**	**120.616.460.852**

(*) Bao gồm:	30/09/2026	01/01/2026
Ngân hàng BIDV	*320.816.460.852*	*816.460.852*
Ngân hàng TP Bank;	*172.000.000.000*	
Lại Hạnh Phương Trang	*119.800.000.000*	*119.800.000.000*
Cộng	**612.616.460.852**	**120.616.460.852**

2c1 . Đầu tư vào Công ty liên doanh, liên kết

	30/09/2026			01/01/2026		
	Giá gốc	Dự phòng	Giá trị ghi nhận theo phương pháp vốn chủ sở hữu	Giá gốc	Dự phòng	Giá trị ghi nhận theo phương pháp vốn chủ sở hữu
- Đầu tư vào Công ty liên doanh, liên kết (*)	**470.775.303**	-	**470.775.303**	**469.235.130**	-	**469.235.130**
Công ty Cổ phần Phát triển dịch vụ và Thương mại Sông Hồng (2)	470.775.303	-	470.775.303	469.235.130	-	469.235.130
Cộng	**470.775.303**	-	**470.775.303**	**469.235.130**	-	**469.235.130**

2c2 . Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác

	30/09/2026			01/01/2026		
	Giá gốc	Dự phòng	Giá trị hợp lý (*)	Giá gốc	Dự phòng	Giá trị hợp lý (*)
- Đầu tư vào đơn vị khác	**133.673.737.963**	-		**133.673.737.963**	-	
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 (3)	97.710.000.000	-		97.710.000.000	-	
Công ty Cổ phần Sản xuất và Thương mại Sao Mai (1)	32.063.737.963	-		32.063.737.963		
Cộng	**133.673.737.963**	-		**133.673.737.963**	-	

(1)Tại ngày 30/09/2026 , vốn góp của Công ty Cổ phần Sản xuất và Thương mại Sao Mai là 480 tỷ, trong đó, Công ty Cổ phần Xây dựng Sông Hồng sở hữu 5,46% vốn với tổng giá phí đầu tư là 32.063.737.963 đồng

(2) Vốn điều lệ của Công ty Cổ phần Phát triển dịch vụ và thương mại Sông Hồng là 1 tỷ. Trong đó: Công ty Cổ phần Xây dựng sông Hồng sở hữu với tỷ lệ 40%. Hoạt động chính của Công ty Cổ phần Phát triển dịch vụ và thương mại Sông Hồng là thương mại, dịch vụ.

(3) Tại 30/09/2026 , 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%

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

3 . Phải thu của khách hàng	30/09/2026	01/01/2026
- Công trình nhà biểu diễn Đa Năng	2.539.424.000	2.539.424.000
- Công trình ban tổ chức Trung Ương	1.130.471.101	1.130.471.101
- Các khách hàng khác	1.821.812.740	1.426.612.740
Cộng	**5.491.707.841**	**5.096.507.841**

4 . Phải thu khác	30/09/2026		01/01/2026	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
Phải thu khác	9.184.251.007	-	47.277.736.911	-
Tạm ứng	444.419.157	-	589.562.150	-
Dư nợ phải trả, phải nộp khác	35.247.964.017	-	35.631.640.111	-
- Khác	*35.247.964.017*	-	*35.631.640.111*	-
Cộng	**44.876.634.181**	-	**83.498.939.172**	-

5 . Nợ xấu

	30/09/2026		01/01/2026	
	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi
- Tổng giá trị các khoản phải thu quá hạn thanh toán	4.695.622.816	-	4.695.622.816	-
+ Công ty CPXD hạ tầng kỹ thuật Sông Hồng	*1.000.000.000*	-	*1.000.000.000*	-
+ Công trình nhà biểu diễn đa năng Phần thân	*2.539.424.000*	-	*2.539.424.000*	
+ Công trình nhà biểu diễn đa năng phần san nền	*25.727.715*	-	*25.727.715*	
+ Công trình Ban tổ chức trung ương	*1.130.471.101*	-	*1.130.471.101*	
Cộng	**4.695.622.816**	-	**4.695.622.816**	-

6 . Hàng tồn kho

	30/09/2026		01/01/2026	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang	515.203.595.923	-	410.021.163.516	-
Cộng	**515.203.595.923**	-	**410.021.163.516**	-

Giá trị hàng tồn kho ứ đọng, kém, mất phẩm chất không có khả năng tiêu thụ tại thời điểm 30/09/2026: 0 đồng;
Giá trị hàng tồn kho dùng để thế chấp bảo đảm các khoản nợ phải trả tại thời điểm 30/09/2026: 0 đồng;

7 . Tăng, giảm tài sản cố định hữu hình

Khoản mục	Nhà cửa vật kiến trúc	Máy móc thiết bị	Phương tiện vận tải	Thiết bị DCQL	Cộng
Nguyên giá TSCĐ					
Số dư đầu kỳ	47.338.038.090		14.314.076.501	1.842.630.603	63.494.745.194
Số tăng trong kỳ	-	-	*9.858.544.000*		9.858.544.000
- Mua trong năm	-		*9.858.544.000*	-	*9.858.544.000*
Số giảm trong kỳ	-	-	*9.598.203.455*	-	9.598.203.455
Thanh lý, nhượng bán			*9.598.203.455*		*9.598.203.455*
Số dư cuối kỳ	**47.338.038.090**	-	**14.574.417.046**	**1.842.630.603**	**63.755.085.739**
Giá trị hao mòn lũy kế					
Số dư đầu kỳ	13.439.089.116		3.050.982.289	1.760.545.091	18.250.616.496
Số tăng trong kỳ	1.196.482.087	-	1.548.132.414	21.532.924	2.766.147.425
Khấu hao trong kỳ	*1.196.482.087*		*1.548.132.414*	*21.532.924*	*2.766.147.425*
Số giảm trong kỳ	-	-	2.015.489.122	-	2.015.489.122
Thanh lý, nhượng bán			*2.015.489.122*		*2.015.489.122*
Số dư cuối kỳ	**14.635.571.203**	-	**2.583.625.581**	**1.782.078.015**	**19.001.274.799**
Giá trị còn lại					
Tại ngày đầu năm	**33.898.948.974**	-	**11.263.094.212**	**82.085.512**	**45.244.128.698**
Tại ngày cuối kỳ	**32.702.466.887**	-	**11.990.791.465**	**60.552.588**	**44.753.810.940**

Trong đó:
Nguyên giá TSCĐ hữu hình tại 30/09/2026 đã hết khấu hao nhưng vẫn còn sử dụng: 2.904.376.239

8 . Tăng, giảm tài sản cố định vô hình

Đơn vị tính: đồng

Khoản mục	Biển số xe ô tô trúng đấu giá	Cộng
Nguyên giá		
Số dư đầu năm	330.000.000	330.000.000
Số tăng trong năm	-	-
Số giảm trong năm	-	-
Số dư cuối năm	330.000.000	330.000.000
Giá trị hao mòn lũy kế		
Số dư đầu năm		-
Số dư cuối năm		-
Giá trị còn lại		
Tại ngày đầu năm	330.000.000	330.000.000
Tại ngày cuối năm	330.000.000	330.000.000

9 . Tăng, giảm tài sản sinh học dài hạn

Khoản mục	30/09/2026	Tăng trong kỳ	Giảm trong kỳ	01/01/2026
Cây trồng lấy sản phẩm 1 lần				
Nguyên giá	**432.291.000**	**85.000.000**	-	**347.291.000**
- Cây Thông Caribe	*254.918.440*	*50.123.799*	-	***204.794.641***
- Cây Bàng đài loan	*82.679.205*	*16.256.948*	-	***66.422.257***
- Cây Dáng Hương	*94.693.355*	*18.619.253*	-	*76.074.102*
- Cây phong linh tím	-	-	-	-
Giá trị hao mòn lũy kế	-	-	-	-
- Cây Thông Caribe	-	-	-	-
- Cây Bàng đài loan	-	-	-	-
- Cây Dáng Hương			-	-
- Cây phong linh tím	-	-	-	-
Giá trị còn lại	**432.291.000**	**85.000.000**	-	**347.291.000**
- Cây Thông Caribe	*254.918.440*	*50.123.799*	-	*204.794.641*
- Cây Bàng đài loan	*82.679.205*	*16.256.948*	-	*66.422.257*
- Cây Dáng Hương	*94.693.355*	*18.619.253*	-	*76.074.102*

10 . Tăng, giảm bất động sản đầu tư

Khoản mục	01/01/2026	Tăng trong kỳ	Giảm trong kỳ	30/09/2026
Bất động sản đầu tư cho thuê				
Nguyên giá	**18.342.532.540**	**14.556.810.000**	-	**32.899.342.540**
- Nhà	14.770.123.152	13.802.538.631	-	28.572.661.783
+ Tầng G1 tòa D1 Vĩnh Tuy	*9.591.206.632*			*9.591.206.632*
+ Tầng G2,3 tòa D1 Vĩnh Tuy	*5.178.916.520*			*5.178.916.520*
'+ Tầng G1 tòa D1 Vĩnh Tuy (mặt bằng KD3)		*13.802.538.631*		*13.802.538.631*
- Quyền sử dụng đất	3.572.409.388	754.271.369	-	4.326.680.757
+ Tầng G1 tòa D1 Vĩnh Tuy	*2.331.519.989*	*754.271.369*	-	*3.085.791.358*
+ Tầng G2,3 tòa D1 Vĩnh Tuy	*1.240.889.399*		-	*1.240.889.399*
Giá trị hao mòn lũy kế	**2.840.333.646**	***842.288.074***	-	**3.682.621.720**
- Nhà	2.840.333.646	842.288.074	-	3.682.621.720
+ Tầng G1 tòa D1 Vĩnh Tuy	*1.841.889.569*	*456.390.031*		*2.298.279.600*
+ Tầng G2,3 tòa D1 Vĩnh Tuy	*998.444.077*	*154.832.312*	-	*1.153.276.389*
'+ Tầng G1 tòa D1 Vĩnh Tuy (mặt bằng KD3)		*231.065.731*		*231.065.731*

	01/01/2026	Tăng trong kỳ	Giảm trong kỳ	30/09/2026
Giá trị còn lại	**15.502.198.894**	**12.960.250.557**		**29.216.720.820**
- Nhà	11.929.789.506	12.960.250.557	-	24.890.040.063
+ Tầng G1 tòa D1 Vĩnh Tuy	*7.749.317.063*	*(456.390.031)*	-	*7.292.927.032*
+ Tầng G2,3 tòa D1 Vĩnh Tuy	*4.180.472.443*	*(154.832.312)*	-	*4.025.640.131*
'+ Tầng G1 tòa D1 Vĩnh Tuy (mặt bằng KD3)		*13.571.472.900*		*13.571.472.900*
- Quyền sử dụng đất	3.572.409.388	-	-	4.326.680.757
+ Tầng G1 tòa D1 Vĩnh Tuy	*2.331.519.989*	-	-	*3.085.791.358*
+ Tầng G2,3 tòa D1 Vĩnh Tuy	*1.240.889.399*	-	-	*1.240.889.399*

Trong đó: Nguyên giá bất động sản đầu tư trong kỳ được điều chỉnh lại theo biên bản kiểm tra thuế

11 . Chi phí chờ phân bổ

	30/09/2026	01/01/2026
b, Chi phí trả trước dài hạn		
Công cụ, dụng cụ, và chi phí khác	*5.167.826.920*	*1.283.064.467*
Chi phí bán hàng chờ phân bổ	*73.148.037.103*	*54.927.185.230*
Cộng	**78.315.864.023**	**56.210.249.697**

12 . Tài sản dở dang dài hạn

	30/09/2026	01/01/2026
Chi phí mua sắm TSCĐ	***16.140.795.272***	-
Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	***282.361.620***	***282.361.620***
- *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 chợ Xuân La*		
- *Công trình: Dự án Giải Phóng*	*19.981.818*	*19.981.818*
	16.423.156.892	**282.361.620**

13 . Vay và nợ thuê tài chính

	30/09/2026	Tăng trong kỳ	Giảm trong kỳ	01/01/2026
13.a Vay ngắn hạn	**93.235.840.000**	-	**51.050.228.714**	**144.286.068.714**
a, Vay dài hạn	93.235.840.000	-	51.050.228.714	122.236.068.714
Công ty TNHH MTV tài chính Toyota Việt Nam	-		*4.374.000.000*	*4.374.000.000*
BIDV - CN Hà Nội	-		*24.626.228.714*	*24.626.228.714*
Công ty Cổ phần Bất động sản Catalan	*93.235.840.000*			*93.235.840.000*
Công ty Cổ phần Bất động sản BIM (*)	-		*22.050.000.000*	*22.050.000.000*

	30/09/2026	Tăng trong kỳ	Giảm trong kỳ	01/01/2026
13.b Vay dài hạn	**58.444.436.355**	**61.536.260.396**	**112.038.143.887**	**108.946.319.846**
Công ty Cổ phần Bất động sản BIM (*)		*22.050.000.000*	*22.050.000.000*	
BIDV - CN Hà Nội (**)	-		*89.988.143.887*	*89.988.143.887*
BIDV - CN Thanh Xuân (****)	*58.444.436.355*	*39.486.260.396*		*18.958.175.959*

(*) 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. 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. 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%.

(**)Hợp đồng tín dụng giữa Ngân hàng Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Hà Nội với Công ty Cổ phần Xây dựng Sông Hồng số 01/2025/134835/HĐTD ngày 11/06/2025 :Cấp tín dụng cho dự án Tổ hợp TTTM, văn phòng và căn hộ ở cầu Vĩnh Tuy, Phường Vĩnh Tuy, Hà Nội.

(**)Hợp đồng tín dụng giữa Ngân hàng Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Hà Nội với Công ty Cổ phần Xây dựng Sông Hồng số 01/2025/134835/HĐTD ngày 29/08/2025 :Cấp tín dụng cho dự án Tổ hợp TTTM, chợ, văn phòng cho thuê Xuân La, Hà Nội

14 . Phải trả người bán

	30/09/2026		01/01/2026	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Giá gốc	Số có khả năng trả nợ
Phải trả người bán ngắn hạn	13.400.075.052	13.400.075.052	974.133.437	974.133.437
- Phải trả người bán ngắn hạn khác	*13.400.075.052*	*13.400.075.052*	*974.133.437*	*974.133.437*
Cộng	**13.400.075.052**	**13.400.075.052**	**974.133.437**	**974.133.437**

15 . Thuế và các khoản phải nộp nhà nước

	01/01/2026		Số phải nộp trong năm	Số đã thực nộp trong năm/Bù trừ/Giảm khác	30/09/2026	
	Phải thu	Phải nộp			Phải thu	Phải nộp
Thuế giá trị gia tăng		6.810.445.742	43.066.917.136	52.417.342.759	2.539.979.881	
Thuế thu nhập doanh nghiệp	4.389.442.414	100.424.629	2.103.717.417	9.085.284.964	9.774.378.051	2.085.995.424
Thuế thu nhập cá nhân		509.678.015	2.095.897.269	2.393.776.482	-	211.798.802
Các loại thuế khác	-	0	-	10.000.000	10.000.000	
Cộng	**4.389.442.414**	**7.420.548.386**	**47.266.531.822**	**63.906.404.205**	**12.324.357.932**	**2.297.794.226**

16 . Phải trả khác	30/09/2026	01/01/2026
- Kinh phí công đoàn	474.514	91.210.354
- Bảo hiểm xã hội, bảo hiểm y tế, bảo hiểm thất nghiệp	1.127.263	1.127.262
- Các khoản phải trả, phải nộp khác:	164.381.063.130	224.690.667.927
Ngô Thị Phương	*61.200.000.000*	*61.200.000.000*
Thỏa thuận ký quỹ dự án Vĩnh Tuy 2	*3.450.302.182*	*3.450.302.182*
Công ty CP Bất động sản Catalan (*)	*91.270.100.000*	91.270.100.000
Công ty CP Thanh Xuân (Phải trả về hợp tác kinh doanh)		55.860.000.000
Phải trả phải nộp khác	*8.460.660.948*	*12.910.265.745*
- Phải thu khác dư Có	99.041.337	99.086.495
Cộng	**164.481.706.244**	**224.882.092.038**

(*) 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

17 . Doanh thu chờ phân bổ	30/09/2026	01/01/2026
- Ngắn hạn	123.810.909	427.236.363
Cộng	**123.810.909**	**427.236.363**

18 . Vốn chủ sở hữu

18.1. Bảng đối chiếu biến động của vốn chủ sở hữu (Chi tiết tại phụ lục số 01)

18.2. Chi tiết vốn đầu tư của chủ sở hữu	30/09/2026	01/01/2026
Vốn góp của Nhà nước	-	-
Vốn góp của các cổ đông khác	200.000.000.000	200.000.000.000
Cộng	**200.000.000.000**	**200.000.000.000**

18.3. Các giao dịch về vốn với các Chủ sở hữu và phân phối cổ tức, lợi nhuận	Từ 01/01/2026 đến 30/09/2026	Từ 01/01/2025 đến 30/09/2025
- Vốn đầu tư của chủ sở hữu		
+ Vốn góp đầu năm	200.000.000.000	200.000.000.000
+ Vốn góp tăng trong kỳ	-	
+ Vốn góp giảm trong kỳ	-	-
+ Vốn góp cuối kỳ	200.000.000.000	200.000.000.000
- Cổ tức, lợi nhuận đã chia	-	-

18.4 Cổ phiếu	Từ 01/01/2026 đến 30/09/2026	Từ 01/01/2025 đến 30/09/2025
- 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 thường	*20.000.000*	*20.000.000*
+ Cổ ưu đãi	-	-
- Số lượng cổ phiếu được mua lại	2.428.000	2.428.000
+ Cổ phiếu thường	*2.428.000*	*2.428.000*
+ Cổ ưu đãi	-	-
- Số lượng cổ phiếu đang lưu hành	17.572.000	17.572.000
+ Cổ phiếu thường	*17.572.000*	*17.572.000*
+ Cổ ưu đãi	-	-
- Mệnh giá cổ phiếu đang lưu hành	10.000	10.000

VI. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRONG BÁO CÁO KẾT QUẢ KINH DOANH

Đơn vị tính: Đồng

1 . Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	Từ 01/01/2026 đến 30/09/2026	Từ 01/01/2025 đến 30/09/2025
Doanh thu		
- Doanh thu cung cấp dịch vụ	5.352.397.362	4.793.216.178
Cộng	**5.352.397.362**	**4.793.216.178**

2 . Doanh thu thuần bán hàng và cung cấp dịch vụ	Từ 01/01/2026 đến 30/09/2026	Từ 01/01/2025 đến 30/09/2025
- Doanh thu	5.352.397.362	4.793.216.178
Cộng	**5.352.397.362**	**4.793.216.178**

3 . Giá vốn hàng bán	Từ 01/01/2026 đến 30/09/2026	Từ 01/01/2025 đến 30/09/2025
- Giá vốn cung cấp dịch vụ	2.843.359.423	2.948.851.692
Cộng	**2.843.359.423**	**2.948.851.692**

4 . Doanh thu hoạt động tài chính	Từ 01/01/2026 đến 30/09/2026	Từ 01/01/2025 đến 30/09/2025
- Lãi tiền gửi, tiền cho vay	39.260.378.456	410.768.482
- Cổ tức, lợi nhuận được chia		
Cộng	**39.260.378.456**	**410.768.482**

5 . Chi phí tài chính	Từ 01/01/2026 đến 30/09/2026	Từ 01/01/2025 đến 30/09/2025
- Chiết khấu thanh toán, lãi bán hàng trả chậm		
- Lãi tiền vay	1.177.219.708	1.418.328.494
Cộng	**1.177.219.708**	**1.418.328.494**

6 . Chi phí quản lý doanh nghiệp	Từ 01/01/2026 đến 30/09/2026	Từ 01/01/2025 đến 30/09/2025
Các khoản chi phí quản lý doanh nghiệp phát sinh trong kỳ	**8.677.382.062**	**7.026.258.018**
Các khoản chi phí quản lý doanh nghiệp phát sinh trong kỳ	8.677.382.062	7.026.258.018
- Chi phí QLDN	8.677.382.062	7.026.258.018
Cộng	**8.677.382.062**	**7.026.258.018**

VII . NHỮNG THÔNG TIN KHÁC

1 . Thông tin so sánh

Số liệu so sánh trên Bảng cân đối kế toán hợp nhất là số liệu trên Báo cáo tài chính hợp nhất năm 2025 của Công ty Cổ phần Xây dựng Sông Hồng đã được kiểm toán bởi Công ty TNHH Kiểm toán và Thẩm định giá Việt Nam;

2 . Thông tin về hoạt động liên tục

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

Hà Nội, ngày 27 tháng 10 năm 2026

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

Phụ lục số 01: Bảng đối chiếu biến động vốn chủ sở hữu

Đơn vị tính: đồng

Khoản mục	Vốn góp của CSH	Thặng dư vốn cổ phần	Cổ phiếu quỹ	Quỹ đầu tư phát triển	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	Lợi ích cổ đông không kiểm soát	Tổng cộng
Số dư tại 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**
Tăng vốn trong năm	-	-	-	-	(6.051.596.990)	3.903.895	(6.047.693.095)
Lãi trong năm		-		-	*(6.051.596.990)*	*3.903.895*	*(6.047.693.095)*
Giảm vốn trong năm	-	-	-	-	582.804.686	-	582.804.686
Trích quỹ khen thưởng phúc lợi	-	-		-	*90.804.686*		*90.804.686*
Giảm khác	-			-	*492.000.000*		492.000.000
Số dư tại 30/09/2025	**200.000.000.000**	**22.123.458.400**	**(22.127.942.200)**	**40.009.766.120**	**33.093.004.365**	**613.162.272**	**273.711.448.957**
Số dư tại 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**
Tăng vốn trong kỳ	-	-	-	-	28.602.705.980	661.340.636	29.264.046.616
Lãi trong năm	-	-		-	*28.602.705.980*	*661.340.636*	*29.264.046.616*
Giảm vốn trong kỳ	-	-	-	-	49.372.000.000	-	*49.372.000.000*
Chia cổ tức					*43.930.000.000*		*43.930.000.000*
Trích quỹ khen thưởng phúc lợi					*4.950.000.000*		*4.950.000.000*
Trích thù lao HĐQT, Ban kiểm soát	-	-			*492.000.000*		*492.000.000*
Số dư tại 31/03/2025	**200.000.000.000**	**22.123.458.400**	**(22.127.942.200)**	**40.009.766.120**	**37.910.125.677**	**60.054.391.192**	**337.969.799.189**