

**TỔNG CÔNG TY CỔ PHẦN SÔNG HỒNG**  
**Số 70 An Dương – Phường Hồng Hà – Thành phố Hà Nội**

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ**  
**QUÝ 3 NĂM 2025**

Hà Nội, tháng 11 năm 2025

**BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN GIỮA NIÊN ĐỘ**

Tại ngày 30 tháng 09 năm 2025

Đơn vị tính: VND

Tài sản/Nguồn vốn	Mã số	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
1	2	3	4	5
<b>A - TÀI SẢN NGẮN HẠN (100 = 110 + 120 + 130 + 140 + 150)</b>	<b>100</b>		<b>799.154.471.182</b>	<b>790.211.456.089</b>
<b>I. Tiền và các khoản tương đương tiền (110 = 111 + 112)</b>	<b>110</b>		<b>6.224.709.499</b>	<b>3.194.747.607</b>
1. Tiền	111		2.825.996.919	2.857.832.351
2. Các khoản tương đương tiền	112		3.398.712.580	336.915.256
<b>II. Các khoản đầu tư tài chính ngắn hạn (120 = 121 + 122 + 123)</b>	<b>120</b>		<b>400.000.000</b>	<b>400.000.000</b>
1. Chứng khoán kinh doanh	121		0	0
2. Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh (*)	122		0	0
3. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	123		400.000.000	400.000.000
<b>III. Các khoản phải thu ngắn hạn (131 + 132 + 133 + 134 + 135 + 136 + 137 + 139)</b>	<b>130</b>		<b>370.720.193.130</b>	<b>366.622.017.728</b>
1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131		165.006.245.271	165.172.706.906
2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	132		283.853.329.823	279.707.127.474
3. Phải thu nội bộ ngắn hạn	133		0	0
4. Phải thu theo tiến độ kế hoạch hợp đồng xây dựng	134		0	0
5. Phải thu về cho vay ngắn hạn	135		0	0
6. Phải thu ngắn hạn khác	136		193.787.978.987	193.669.544.299
7. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi (*)	137		(277.650.985.880)	(277.650.985.880)
8. Tài sản thiếu chờ xử lý	139		5.723.624.929	5.723.624.929
<b>IV. Hàng tồn kho (140 = 141 + 149)</b>	<b>140</b>		<b>409.131.656.495</b>	<b>407.645.257.829</b>
1. Hàng tồn kho	141		409.131.656.495	407.645.257.829
2. Dự phòng giảm giá hàng tồn kho (*)	149		0	0
<b>V. Tài sản ngắn hạn khác</b>	<b>150</b>		<b>12.677.912.058</b>	<b>12.349.432.925</b>
1. Chi phí trả trước ngắn hạn	151		3.196.821.084	3.107.984.225
2. Thuế GTGT được khấu trừ	152		8.848.552.670	8.608.910.396
3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	153		632.538.304	632.538.304
4. Giao dịch mua bán lại trái phiếu Chính phủ	154		0	0
5. Tài sản ngắn hạn khác	155		0	0
<b>B - TÀI SẢN DÀI HẠN/LONG-TERM ASSETS (200 = 210 + 220 + 230 + 240 + 250 + 260)</b>	<b>200</b>		<b>100.011.295.539</b>	<b>100.060.970.671</b>
<b>I. Các khoản phải thu dài hạn (210 = 211 + 212 + 213 + 214 + 215 + 216 + 219)</b>	<b>210</b>		<b>44.494.017.064</b>	<b>44.494.017.064</b>
1. Phải thu dài hạn của khách hàng	211		0	0
2. Trả trước cho người bán dài hạn	212		0	0
3. Vốn kinh doanh ở đơn vị trực thuộc	213		0	0

Tài sản/Nguồn vốn	Mã số	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
1	2	3	4	5
4. Phải thu nội bộ dài hạn	214		0	0
5. Phải thu về cho vay dài hạn	215		0	0
6. Phải thu dài hạn khác	216		44.494.017.064	44.494.017.064
7. Dự phòng phải thu dài hạn khó đòi (*)	219		0	0
<b>II. Tài sản cố định (220 = 221 + 224 + 227)</b>	<b>220</b>		<b>2.490.852.953</b>	<b>2.525.063.680</b>
1. Tài sản cố định hữu hình (221 = 222 + 223)	221		2.490.852.953	2.525.063.680
- Nguyên giá	222		67.837.314.399	67.837.314.399
- Giá trị hao mòn lũy kế (*)	223		(65.346.461.446)	(65.312.250.719)
2. Tài sản cố định thuê tài chính (224 = 225 + 226)	224		0	0
- Nguyên giá	225		0	0
- Giá trị hao mòn lũy kế (*)	226		0	0
3. Tài sản cố định vô hình (227 = 228 + 229)	227		0	0
- Nguyên giá	228		10.700.000	10.700.000
- Giá trị hao mòn lũy kế (*)	229		(10.700.000)	(10.700.000)
<b>III. Bất động sản đầu tư (230 = 231 + 232)</b>	<b>230</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
- Nguyên giá	231		55.396.530.173	55.396.530.173
- Giá trị hao mòn lũy kế (*)	232		(55.396.530.173)	(55.396.530.173)
<b>IV. Tài sản dở dang dài hạn (240 = 241 + 242)</b>	<b>240</b>		<b>37.969.757.459</b>	<b>37.969.757.459</b>
1. Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang dài hạn	240		0	0
2. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	242		37.969.757.459	37.969.757.459
<b>V. Đầu tư tài chính dài hạn (250 = 251 + 252 + 253 + 254 + 255)</b>	<b>250</b>		<b>14.196.107.029</b>	<b>14.196.107.029</b>
1. Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết	252		9.546.707.029	9.546.707.029
2. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	253		7.886.400.000	7.886.400.000
3. Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn (*)	254		(3.237.000.000)	(3.237.000.000)
<b>VI. Tài sản dài hạn khác (260 = 261 + 262 + 263 + 268)</b>	<b>260</b>		<b>860.561.034</b>	<b>876.025.439</b>
1. Chi phí trả trước dài hạn	261		860.561.034	876.025.439
2. Tài sản thuộc thu nhập hoãn lại	262		0	0
3. Thiết bị, vật tư, phụ tùng thay thế dài hạn	263		0	0
4. Tài sản dài hạn khác	268		0	0
<b>FOND CÔNG TÀI SẢN (270 = 100 + 200)</b>	<b>270</b>		<b>899.165.766.721</b>	<b>890.272.426.760</b>
<b>C - NỢ PHẢI TRẢ (300 = 310 + 330)</b>	<b>300</b>		<b>1.972.057.486.188</b>	<b>1.921.769.984.786</b>
<b>I. Nợ ngắn hạn (310 = 311 + 312 + ... + 322 + 323 + 324)</b>	<b>310</b>		<b>1.936.234.684.096</b>	<b>1.885.947.182.694</b>
1. Phải trả người bán ngắn hạn	311		252.853.981.523	254.419.402.443
2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312		88.865.567.314	82.875.479.764
3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313		29.673.084.596	29.122.839.226
4. Phải trả người lao động	314		18.321.805.179	17.522.327.239
5. Chi phí phải trả ngắn hạn	315		920.334.842.112	877.690.771.778
6. Phải trả nội bộ ngắn hạn	316		0	0
7. Phải trả theo tiến độ kế hoạch hợp đồng xây dựng	317		0	0
8. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	318		2.613.637.284	2.810.725.581
9. Phải trả ngắn hạn khác	319		319.453.583.943	318.951.454.518
10. Vay và nợ thuộc tài chính ngắn hạn	320		303.503.558.237	301.939.558.237
11. Dự phòng phải trả ngắn hạn	321		401.091.346	401.091.346
12. Quỹ khen thưởng, phúc lợi	322		213.532.562	213.532.562
13. Quỹ bình ổn giá	323		0	0
14. Giao dịch mua bán lại trái phiếu Chính phủ	324		0	0

Tài sản/Nguồn vốn	Mã số	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
1	2	3	4	5
<b>II. Nợ dài hạn (330 = 331 + 332 + ... + 342 + 343)</b>	<b>330</b>		<b>35.822.802.092</b>	<b>35.822.802.092</b>
1. Phải trả người bán dài hạn/	331		0	0
2. Người mua trả tiền trước dài hạn	332		0	0
3. Chi phí phải trả dài hạn	333		29.339.344.633	29.339.344.633
4. Phải trả nội bộ về vốn kinh doanh	334		0	0
5. Phải trả nội bộ dài hạn	335		0	0
6. Doanh thu chưa thực hiện dài hạn	336		0	0
7. Phải trả dài hạn khác	337		4.679.502.059	4.679.502.059
8. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	338		1.803.955.400	1.803.955.400
9. Trái phiếu chuyển đổi	339		0	0
10. Cổ phiếu ưu đãi	340		0	0
11. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả	341		0	0
12. Dự phòng phải trả dài hạn	342		0	0
13. Quỹ phát triển khoa học và công nghệ	343		0	0
<b>D - VỐN CHỦ SỞ HỮU (400 = 410 + 430)</b>	<b>400</b>		<b>(1.072.891.719.467)</b>	<b>(1.031.497.558.026)</b>
<b>I. Vốn chủ sở hữu (410 = 411 + 412 + ... + 420 + 421 + 422)</b>	<b>410</b>		<b>(1.072.896.462.467)</b>	<b>(1.031.502.301.026)</b>
1. Vốn góp của chủ sở hữu (411 = 411a + 411b)	411		270.000.000.000	270.000.000.000
- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết	411a		270.000.000.000	270.000.000.000
- Cổ phiếu ưu đãi	411b		0	0
2. Thặng dư vốn cổ phần	412		24.126.376.429	24.126.376.429
3. Vốn khác của Chủ sở hữu	414		1.072.018.933	1.072.018.933
4. Cổ phiếu quỹ	415		(390.000.000)	(390.000.000)
5. Quỹ đầu tư phát triển	418		26.413.502.573	26.413.502.573
6. Quỹ hỗ trợ sắp xếp doanh nghiệp	419		25.981.000	25.981.000
7. Quỹ khác thuộc vốn CSH	420		6.158.136.532	6.158.136.532
8. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối (421 = 421a + 421b)	421		(1.378.506.276.984)	(1.337.180.063.185)
- LNST chưa phân phối lũy kể đến cuối kỳ trước	421a		(1.337.180.063.185)	(1.336.268.978.430)
- LNST chưa phân phối kỳ này	421b		(41.326.213.799)	(911.084.755)
9. Lợi ích cổ đông không kiểm soát	429		(21.796.200.950)	(21.728.253.308)
<b>II. Nguồn kinh phí và quỹ khác (430 = 431 + 432)</b>	<b>430</b>		<b>4.743.000</b>	<b>4.743.000</b>
I. Nguồn kinh phí	432		4.743.000	4.743.000
<b>TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN (440 = 300 + 400)</b>	<b>440</b>		<b>899.165.766.721</b>	<b>890.272.426.760</b>

Lập biểu



Nguyễn Thị Khánh Hậu

Phụ trách Kế toán



Lê Thị Hồng Hạnh



Tổng Giám đốc

Đặng Minh Quang

Hà Nội, ngày 20 tháng 11 năm 2025

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH GIỮA NIÊN ĐỘ  
Quý 3 năm 2025

Chi tiêu	Mã số	Thuyết minh	Quý 3		Đơn vị tính: VND	
			Năm nay	Năm trước	Lấy kể từ đầu năm đến cuối quý này Năm nay	Năm trước
1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01	6.1	3.259.236.405	2.581.157.554	9.043.125.959	6.679.923.167
2. Các khoản giảm trừ doanh thu	02		0	0	0	0
3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ (10=01-02)	10		3.259.236.405	2.581.157.554	9.043.125.959	6.679.923.167
4. Giá vốn hàng bán	11	6.2	1.263.737.167	1.507.921.527	2.901.616.370	2.858.756.625
5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ (20=10 - 11)	20		1.995.499.238	1.073.236.027	6.141.509.589	3.821.166.542
6. Doanh thu hoạt động tài chính	21	6.3	343.032	7.580.027	1.437.966	3.639.223.098
7. Chi phí tài chính	22	6.4	14.113.000.043	13.981.083.981	41.878.793.607	72.078.722.803
8. Phần lãi/lỗ trong công ty liên doanh, liên kết	23		14.113.000.043	13.981.083.981	41.878.793.607	41.943.251.942
9. Chi phí bán hàng	25		0	0	0	0
10. Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	6.5	2.037.054.845	2.248.460.903	5.627.883.100	5.030.541.458
11 Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh (30 = 20 + (21 - 22) - 25 - 26)	30		(14.154.212.618)	(15.148.728.830)	(41.363.729.152)	(69.648.874.621)
12. Thu nhập khác	31	6.6	0	740.375.142	243.975.667	102.353.102.472
13. Chi phí khác	32	6.6	12.348.784	479.655.414	206.460.314	6.007.158.530
14. Lợi nhuận khác (40 = 31 - 32)	40	6.6	(12.348.784)	260.719.728	37.515.353	96.345.943.942
15. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế (50 = 30 + 40)	50		(14.166.561.402)	(14.888.009.102)	(41.326.213.799)	26.697.069.320
16. Chi phí thuế TNDN hiện hành	51		0	0	0	0
17. Chi phí thuế TNDN hoãn lại	52		0	0	0	0
18. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp (60=50 - 51 - 52)	60		(14.166.561.402)	(14.888.009.102)	(41.326.213.799)	26.697.069.320
19. Lợi nhuận sau thuế Công ty mẹ	61		(14.098.613.760)	(14.869.802.070)	(41.122.370.873)	26.892.117.383
20. Lợi nhuận sau thuế của Cổ đông không kiểm soát	62		(67.947.642)	(18.207.032)	(203.842.926)	(195.048.063)
21. Lãi cơ bản trên cổ phiếu	70	6.7	(1.005.2)	(1.027.1)	(993.5)	1.031.1

Hà Nội, ngày 20 tháng 11 năm 2025



Phụ trách Kế toán

*[Handwritten signature]*

Lê Thị Hồng Hạnh

Lập biểu

*[Handwritten signature]*

Nguyễn Thị Khánh Hậu

**BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ GIỮA NIÊN ĐỘ**

*Theo phương pháp gián tiếp*

Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/09/2025

Đơn vị tính: VND

Chỉ tiêu	Mã số	Thuyết minh	Lũy kế từ đầu năm đến cuối quý này	
			Năm nay	Năm trước
<b>I. Lưu chuyển tiền từ hoạt động kinh doanh</b>				
1. Lợi nhuận trước thuế	01		(41.326.213.799)	26.697.069.320
<b>2. Điều chỉnh cho các khoản</b>				
- Khấu hao TSCD và BDSĐT	02		34.210.727	47.057.240
- Các khoản dự phòng	03		0	(4.257.376.569)
- Lãi, lỗ chênh lệch tỷ giá hối đoái do đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ	04		0	0
- Lãi, lỗ từ hoạt động đầu tư	05		(995.542)	(26.177.275.852)
- Chi phí lãi vay	06		41.878.793.607	41.943.251.942
- Các khoản điều chỉnh khác	07		0	(6.700.000.000)
<b>3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động</b> (08 = 01 + 02 + 03 + 04 + 05 + 06 + 07)	<b>08</b>		<b>585.794.993</b>	<b>31.552.726.081</b>
- Tăng, giảm các khoản phải thu	09		(1.792.914.110)	82.408.844.465
- Tăng, giảm hàng tồn kho	10		(1.486.398.666)	(1.042.601.188)
- Tăng, giảm các khoản phải trả (Không kể lãi vay phải trả, thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp)	11		5.801.535.005	(271.372.373.217)
- Tăng, giảm chi phí trả trước	12		(79.050.872)	(2.134.894.043)
- Tăng, giảm chứng khoán kinh doanh	13		0	0
- Tiền lãi vay đã trả	14		0	0
- Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	15		0	0
- Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh	16		0	0
- Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh	17		0	0
<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh</b> (20 = 08 + 09 + 10 + ... + 16 + 17)	<b>20</b>		<b>3.028.966.350</b>	<b>(160.588.297.902)</b>
<b>II. Lưu chuyển tiền từ hoạt động đầu tư</b>				
1. Tiền chi để mua sắm, xây dựng TSCD và các tài sản dài hạn khác	21		0	0
2. Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán TSCD và các tài sản dài hạn khác	22		0	247.138.048
3. Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác	23		0	0
4. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác	24		0	0
5. Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	25		0	0
6. Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	26		0	21.829.027.309
7. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27		995.542	1.100.593.289
<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư</b> (30 = 21 + 22 + ... + 26 + 27)	<b>30</b>		<b>995.542</b>	<b>23.176.758.646</b>
<b>III. Lưu chuyển tiền từ hoạt động tài chính</b>				
1. Tiền thu từ phát hành cổ phiếu, nhận vốn góp của chủ sở hữu	31		0	0
2. Tiền trả lại vốn góp cho các chủ sở hữu, mua lại cổ phiếu của doanh nghiệp đã phát hành	32		0	0

Chỉ tiêu	Mã số	Thuyết minh	Lũy kế từ đầu năm đến cuối quý này	
			Năm nay	Năm trước
3. Tiền thu từ đi vay	33		170.000.000	0
4. Tiền trả nợ gốc vay	34		(170.000.000)	0
5. Tiền trả nợ gốc thuê tài chính	35		0	0
6. Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu	36		0	0
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính (40 = 31 + 32 + 33 + 34 + 35 + 36)	40		0	0
Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ (50=20+30+40)	50		3.029.961.892	(137.411.539.256)
Tiền và tương đương tiền đầu kỳ	60	5.1	3.194.747.607	142.269.240.338
Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ	61		0	0
Tiền và tương đương tiền cuối kỳ (70=50+60+61)	70	5.1	6.224.709.499	4.857.701.082

Hà Nội, ngày 20 tháng 11 năm 2025

Lập biểu



Nguyễn Thị Khánh Hậu

Phụ trách Kế toán



Lê Thị Hồng Hạnh



Tổng giám đốc

Đặng Minh Quang

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ**  
**QUÝ 3 NĂM 2025**

**1. TIỀN VÀ CÁC KHOẢN TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN**

	Số dư cuối kỳ	Số dư đầu năm
Tiền mặt	2.825.996.919	2.857.832.351
Tiền gửi NH	3.398.712.580	1.999.868.731
<b>Tổng</b>	<b>6.224.709.499</b>	<b>4.857.701.082</b>

**2. PHẢI THU KHÁCH HÀNG**

	Số dư cuối kỳ	Số dư đầu năm
<b>Phải thu của KH ngắn hạn</b>		
BQL DA ĐTPT giao thông đô thị Hà Nội	14.740.131.074	14.740.131.074
Công ty CP Sông Hồng số 36	7.072.391.072	7.072.391.072
BQL DA các CTXD tỉnh Sóc Trăng	6.190.508.339	6.190.508.339
Các đối tượng khác	137.003.214.786	137.169.676.421
<b>Tổng</b>	<b>165.006.245.271</b>	<b>165.172.706.906</b>

**3. TRẢ TRƯỚC CHO NGƯỜI BÁN**

	Số dư cuối kỳ	Số dư đầu năm
<b>Trả trước người bán ngắn hạn</b>		
Công ty CP Sông Hồng Sài Gòn	126.390.086.131	126.390.086.131
Công ty CPXD Sông Hồng 24	43.574.509.655	43.574.509.655
Đối tượng khác	113.888.734.037	109.742.531.688
<b>Tổng</b>	<b>283.853.329.823</b>	<b>279.707.127.474</b>

**4. PHẢI THU KHÁC**

	Số dư cuối kỳ	Số dư đầu năm
<b>Ngắn hạn</b>	<b>193.787.978.987</b>	<b>193.669.544.299</b>
Tạm ứng	30.033.757.254	29.911.913.754
Ký cược, ký quỹ	209.188.415	209.188.415
Phải thu về cổ phần hoá	5.115.072.141	5.115.072.141
Công ty CP Sông Hồng số 6	35.470.547.873	35.470.547.873
Các khoản khác	122.959.413.304	122.962.822.116
<b>Dài hạn</b>	<b>44.494.017.064</b>	<b>44.494.017.064</b>
Ký cược, ký quỹ	928.000.000	928.000.000
BQL DA Thái Hà	31.895.490.302	31.874.039.685
Các khoản khác	11.691.977.379	11.691.977.379

## 5. HÀNG TỒN KHO

	Số dư cuối kỳ	Số dư đầu năm
Chi phí SXKD dở dang	384.621.192.599	383.134.793.933
<i>Công trình Vũng Áng 1</i>	<i>166.716.096.300</i>	<i>166.716.096.300</i>
<i>Công trình khác</i>	<i>8.914.445.143</i>	<i>216.418.697.633</i>
Hàng hoá bất động sản (i)	24.337.070.270	24.337.070.270
Khác	173.393.626	173.393.626
<b>Tổng</b>	<b>409.131.656.495</b>	<b>407.645.257.829</b>

## 6. CHI PHÍ XÂY DỰNG CƠ BẢN DỒI DANG

	Số dư cuối kỳ	Số dư đầu năm
Khách sạn Royal Sông Hồng	35.602.635.193	35.602.635.193
Dự án Lĩnh Nam	502.947.394	502.947.394
Dự án ô đất HH quận Bắc Từ Liêm	1.864.174.872	1.864.174.872
<b>Tổng</b>	<b>37.969.757.459</b>	<b>37.969.757.459</b>

## 7. PHẢI TRẢ NGƯỜI BÁN

	Số dư cuối kỳ	Số dư đầu năm
<b>Ngắn hạn</b>		
Công ty CPXD đô thị Sông Hồng	27.249.548.436	27.249.548.436
Công ty CPXD số 1 Sông Hồng	19.170.145.785	19.170.145.785
Công ty CP Sông Hồng Tây Đô	17.814.866.775	17.814.866.775
Công ty CPCN tàu thủy Đông Bắc	5.705.182.639	5.705.182.639
Khác	182.914.237.888	184.479.658.808
<b>Tổng</b>	<b>252.853.981.523</b>	<b>254.419.402.443</b>

## 8. NGƯỜI MUA TRẢ TIỀN TRƯỚC

	Số dư cuối kỳ	Số dư đầu năm
<b>Ngắn hạn</b>		
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	9.090.909.091
Khác	55.119.158.223	49.129.070.673
<b>Tổng</b>	<b>88.865.567.314</b>	<b>82.875.479.764</b>

## 9. THUẾ VÀ CÁC KHOẢN PHẢI NỘP, PHẢI THU NHÀ NƯỚC

	Số dư cuối kỳ	Số dư đầu năm
<b>Phải nộp</b>	<b>29.673.084.596</b>	<b>29.122.839.226</b>
Thuế GTGT	20.937.256.180	20.560.936.302
Thuế TNCN	380.020.729	424.433.417
Thuế nhà đất, tiền thuê đất	4.438.542.772	4.220.204.592
Thuế TNDN	339.335.899	339.335.899
Các loại thuế khác	441.272.844	441.272.844
Phí, lệ phí và các khoản phải nộp khác	3.136.656.172	3.136.656.172

<b>Phải thu</b>	<b>632.538.304</b>	<b>632.538.304</b>
Thuế GTGT nộp thừa	440.272.844	440.272.844
Thuế TNDN nộp thừa	183.730.237	183.730.237
Phí, lệ phí và các khoản phải nộp khác	8.535.223	8.535.223

#### 10. CHI PHÍ PHẢI TRẢ

<b>Ngắn hạn</b>	<b>Số dư cuối kỳ</b>	<b>Số dư đầu năm</b>
Lãi vay phải trả	633.187.366.914	591.308.101.084
Trích trước giá vốn BĐS	27.671.075.628	27.671.075.628
Trích trước giá vốn công trình XL	231.772.352.756	231.772.352.756
Chi phí lãi vay phải trả VP	625.683.334	626.155.557
Chi phí khác	27.078.363.480	26.313.086.753
<b>Tổng</b>	<b>920.334.842.112</b>	<b>877.690.771.778</b>

#### 11. PHẢI TRẢ KHÁC

	<b>Số dư cuối kỳ</b>	<b>Số dư đầu năm</b>
Ngắn hạn	319.453.583.943	318.951.454.518
Dài hạn	4.679.502.059	4.679.502.059

#### 12. VAY VÀ NỢ THUÊ TÀI CHÍNH NGẮN HẠN

	<b>Số dư cuối kỳ</b>	<b>Số dư đầu năm</b>
Vay Oceanbank Hà Tĩnh	303.503.558.237	301.939.558.237
Vay cá nhân	1.803.955.400	1.803.955.400
<b>Tổng</b>	<b>305.307.513.637</b>	<b>303.743.513.637</b>

#### 13. DOANH THU BÁN HÀNG VÀ CUNG CẤP DỊCH VỤ

	<b>Quý 3/2025</b>	<b>Quý 3/2024</b>
Doanh thu cho thuê mặt bằng và dịch vụ trông giữ xe máy, ô tô; phòng thí nghiệm	3.259.236.405	2.581.157.554
<b>Tổng</b>	<b>3.259.236.405</b>	<b>2.581.157.554</b>

#### 14. GIÁ VỐN HÀNG BÁN

	<b>Quý 3/2025</b>	<b>Quý 3/2024</b>
Doanh thu cho thuê mặt bằng, trông giữ xe, phòng thí nghiệm	1.263.737.167	1.507.921.527
<b>Tổng</b>	<b>1.263.737.167</b>	<b>1.507.921.527</b>

**15. DOANH THU HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH**

	Quý 3/2025	Quý 3/2024
Lãi tiền gửi	343.032	7.580.027
<b>Tổng</b>	<b>343.032</b>	<b>7.580.027</b>

**16. CHI PHÍ TÀI CHÍNH**

	Quý 3/2025	Quý 3/2024
Lãi tiền vay Ban Vững Áng	14.113.000.043	13.981.083.981
<b>Tổng</b>	<b>14.113.000.043</b>	<b>13.981.083.981</b>

**17. CHI PHÍ QUẢN LÝ DOANH NGHIỆP**

	Quý 3/2025	Quý 3/2024
Chi phí nhân viên quản lý	925.171.901	857.558.588
Khác	1.111.882.944	1.390.902.315
<b>Tổng</b>	<b>2.037.054.845</b>	<b>2.248.460.903</b>

**18. THU NHẬP KHÁC/CHI PHÍ KHÁC**

	Quý 3/2025	Quý 3/2024
Thu nhập khác	0	740.375.142
Tiền cho thuê bãi giữ xe	0	61.000.000
Khác	0	679.000.000
<b>Chi phí khác</b>	<b>12.348.784</b>	<b>479.655.114</b>

## 19. THÔNG TIN KHÁC

### 19.1 Giao dịch và số dư với các bên liên quan

#### a. Danh sách các bên liên quan

##### Bên liên quan

Bà Nguyễn Thương Huyền  
Ông Đinh Văn Mạnh  
Bà Nguyễn Thị Hoa  
Công ty CP thép Sông Hồng  
Công ty CP Sông Hồng số 36  
Công ty CP XNK và XD Sông Hồng  
Công ty CP Sông Hồng Sài Gòn  
Công ty CP Sông Hồng số 8  
Công ty CP Bất động sản Hà Nội Sông Hồng  
Công ty CP Đầu tư TM và XD công trình giao thông Hà Nội  
Công ty CP Tư vấn và XD Sông Hồng  
Công ty CPXD số 1 Sông Hồng  
Công ty CP Sông Hồng Tây Đô  
Công ty CP Sông Hồng Bình Tây  
Công ty CPXD Sông Hồng  
Công ty CP Nhôm Sông Hồng  
Công ty CP Sông Hồng Đại Phát  
Công ty CP Đầu tư và XD Sông Hồng số 9  
Công ty CP Sông Hồng số 6  
Các thành viên HĐQT, Ban TGD, Ban Kiểm soát, người quản lý khác và các cá nhân thân cận trong gia đình của các thành viên này

##### Mối quan hệ

Cổ đông lớn  
Cổ đông lớn  
Cổ đông lớn  
Công ty liên kết  
Công ty liên kết  
Công ty liên kết  
Công ty liên kết  
Công ty liên kết  
Công ty liên kết  
Công ty liên kết  
Công ty liên kết  
Công ty liên kết  
Công ty liên kết  
Công ty liên kết  
Công ty liên kết  
Các khoản đầu tư khác  
Các khoản đầu tư khác  
Các khoản đầu tư khác  
Các khoản đầu tư khác  
Các khoản đầu tư khác  
Ảnh hưởng đáng kể

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

Họ tên	Chức danh	Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/09/2025 VND	Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/09/2024 VND
<b>Tiền lương HĐQT và Ban kiểm soát</b>			
Ông Phạm Xuân Vinh	Chủ tịch HĐQT (Bổ nhiệm Chủ tịch HĐQT và miễn nhiệm Thành viên HĐQT ngày 15/7/2025)	0	0
Ông Phan Việt Anh	Chủ tịch HĐQT (Miễn nhiệm ngày 15/07/2025)	180.135.598	207.756.586
Ông Lê Xuân Thi	Thành viên HĐQT		0
Ông Đặng Minh Quang	Phó Chủ tịch HĐQT (Bổ nhiệm Phó Chủ tịch HĐQT và miễn nhiệm Thành viên HĐQT ngày 15/07/2025)	226.177.491	0
Ông Cao Tiến Trung	Trưởng BKS (Từ nhiệm ngày 18/08/2025)	173.263.918	170.307.891
<b>Tiền lương của Ban Tổng giám đốc và Người quản lý khác</b>			
Ông Trần Phi Hoàng	Phó Tổng giám đốc (Miễn nhiệm ngày 15/07/2025)	119.674.535	137.816.317
Ông Trần Anh Tài	Phó Tổng giám đốc kiêm Kế toán trưởng (Miễn nhiệm ngày 17/03/2025)	47.380.182	177.986.091
Ông Trịnh Xuân Dương	Phó Tổng giám đốc	0	20.820.330
Ông Nguyễn Minh Quân	Phó Tổng giám đốc	175.335.275	20.820.330
Ông Nguyễn Hoàng Anh	Người được uỷ quyền công bố thông tin	145.269.490	136.448.913
<b>Tổng</b>		<b>1.067.236.489</b>	<b>871.956.458</b>

**c. Số dư với các bên liên quan khác**

<b>Các khoản phải thu</b>	<b>Tính chất giao dịch</b>	<b>30/09/2025</b>	<b>01/01/2025</b>
<b>Công ty liên doanh liên kết</b>		<b>VND</b>	<b>VND</b>
Công ty CP thép Sông Hồng	Phải thu KH	72.655.152	3.897.962.892
Công ty CP Sông Hồng số 36	Phải thu KH	1.987.871.073	13.505.443.049
Công ty CP XNK và XD Sông Hồng	Phải thu KH		205.990.037
Công ty CP Sông Hồng Sài Gòn	Phải thu KH	8.601.928.561	19.785.826
Công ty CPXD số 1 Sông Hồng	Phải thu KH	7.594.011.252	3.191.001.774
<b>Đầu tư dài hạn khác</b>			
Công ty CP Sông Hồng số 6	Phải thu KH	4.081.977.592	4.081.977.592
Công ty CP Sông Hồng Bình Tây	Phải thu KH	73.870.335	73.870.335
<b>Tổng</b>		<b>24.976.031.505</b>	<b>24.976.031.505</b>

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

Các khoản phải thu	Tính chất giao dịch	30/09/2025 VND	01/01/2025 VND
<b>Công ty liên doanh liên kết</b>			
Công ty CP thép Sông Hồng	Trả trước người bán	2.800.000.000	2.800.000.000
Công ty CP Sông Hồng số 36	Trả trước người bán	7.100.654.421	7.100.654.421
Công ty CP XNK và XD 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 ĐT 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 XD Sông Hồng	Trả trước người bán	1.000.000.000	1.000.000.000
Công ty CPXD số 1 Sông Hồng	Trả trước người bán	1.143.596.893	1.143.596.893
<b>Đầu tư dài hạn khác</b>			
Công ty CP Sông Hồng số 6	Trả trước người bán	459.622.441	459.622.441
<b>Tổng</b>		<b>146.267.359.886</b>	<b>146.267.359.886</b>

Các khoản phải thu	Tính chất giao dịch	30/09/2025 VND	01/01/2025 VND
<b>Công ty con</b>			
<b>Công ty liên doanh liên kết</b>			
Công ty CP Sông Hồng số 36	Phải thu khác	26.527.320.279	26.527.320.279
Công ty CP XNK và XD 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 ĐT TM và XD công trình giao thông Hà Nội	Phải thu khác	862.285.019	862.285.019
Công ty CP Tư vấn XD Sông Hồng	Phải thu khác	874.539.347	874.539.347
Công ty CPXD số 1 Sông Hồng	Phải thu khác	264.951.900	264.951.900
<b>Đầu tư dài hạn khác</b>			
Công ty CP Sông Hồng số 6	Phải thu khác	35.483.147.873	35.483.147.873
<b>Tổng</b>		<b>77.849.851.520</b>	<b>77.849.851.520</b>

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

Các khoản phải trả	Tính chất giao dịch	30/09/2025 VND	01/01/2025 VND
<b>Công ty liên doanh liên kết</b>			
Công ty CP Sông Hồng số 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 số 8	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 ĐT TM và XD công trình giao thông Hà Nội	Phải trả người bán	2.330.952.761	2.330.952.761
Công ty CP Tư vấn XD Sông Hồng	Phải trả người bán	197.063.812	197.063.812
Công ty CPXD số 1 Sông Hồng	Phải trả người bán	19.170.145.785	19.170.145.785
Công ty CP Sông Hồng Tây Đô	Phải trả người bán	17.814.866.775	17.814.866.775
<b>Đầu tư dài hạn khác</b>			
Công ty CP Sông Hồng Đại Phát	Phải trả người bán	1.324.178.612	1.324.178.612
Công ty CP ĐT và XD Sông Hồng 9	Phải trả người bán	277.675.257	277.675.257
Công ty CP Sông Hồng số 6	Phải trả người bán	4.077.245.422	4.077.245.422
<b>Tổng</b>		<b>55.195.916.510</b>	<b>55.195.916.510</b>
<b>Các khoản phải trả</b>	<b>Tính chất giao dịch</b>	<b>30/09/2025 VND</b>	<b>01/01/2025 VND</b>
<b>Công ty liên doanh liên kết</b>			
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 ĐT TM và XD công trình giao thông Hà Nội	Phải trả khác	37.269.382	37.269.382
Công ty CP Tư vấn XD Sông Hồng	Phải trả khác	18.083.013	18.083.013
Công ty CPXD số 1 Sông Hồng	Phải trả khác	2.125.000.000	2.125.000.000
<b>Tổng</b>		<b>11.859.596.989</b>	<b>11.859.596.989</b>

Lập biểu

Nguyễn Thị Khánh Hậu

Phụ trách Kế toán

Lê Thị Hồng Hạnh

Hà Nội, ngày 19 tháng 11 năm 2025

Tổng giám đốc

Đặng Minh Quang

