

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN GIỮA NIÊN ĐỘ

Tại ngày 31 tháng 12 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
A - TÀI SẢN NGẮN HẠN (100 = 110 + 120 + 130 + 140 + 150)	100		416.872.975.533	416.817.886.404
I. Tiền và các khoản tương đương tiền (110 = 111 + 112)	110		349.738.451	388.818.193
1. Tiền	111		130.778.697	67.110.469
2. Các khoản tương đương tiền	112		218.959.754	321.707.724
II. Các khoản đầu tư tài chính ngắn hạn (120 = 121 + 122 + 123)	120		0	0
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		0	0
III. Các khoản phải thu ngắn hạn (131 + 132 + 133 + 134 + 135 + 136 + 137 + 139)	130		210.881.022.095	210.928.112.684
1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131		132.250.622.434	132.386.702.434
2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	132		278.162.878.792	277.995.392.143
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		160.066.408.874	160.144.906.112
7. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi (*)	137		(359.598.888.005)	(359.598.888.005)
8. Tài sản thiếu chờ xử lý	139		0	0
IV. Hàng tồn kho (140 = 141 + 149)	140		199.967.611.713	199.967.611.713
1. Hàng tồn kho	141		199.967.611.713	199.967.611.713
2. Dự phòng giảm giá hàng tồn kho (*)	149		0	0
V. Tài sản ngắn hạn khác	150		5.674.603.274	5.533.343.814
1. Chi phí trả trước ngắn hạn	151		0	0
2. Thuế GTGT được khấu trừ	152		5.583.694.183	5.442.434.723
3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	153		90.909.091	90.909.091
4. Giao dịch mua bán lại trái phiếu Chính phủ	154		0	0
5. Tài sản ngắn hạn khác	155		0	0
B - TÀI SẢN DÀI HẠN/ LONG-TERM ASSETS (200 = 210 + 220 + 230 + 240 + 250 + 260)	200		66.383.310.367	88.352.888.553
I. Các khoản phải thu dài hạn (210 = 211 + 212 + 213 + 214 + 215 + 216 + 219)	210		37.725.490.302	37.725.490.302
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		37.725.490.302	37.725.490.302
7. Dự phòng phải thu dài hạn khó đòi (*)	219		0	0
II. Tài sản cố định (220 = 221 + 224 + 227)	220		8.679.049	95.706.754
1. Tài sản cố định hữu hình (221 = 222 + 223)	221		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)
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		0	0
- Giá trị hao mòn lũy kế (*)	229		0	0
III. Bất động sản đầu tư (230 = 231 + 232)	230		0	0
- 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)
IV. Tài sản dở dang dài hạn (240 = 241 + 242)	240		639.311.030	36.241.946.223
1. Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang dài hạn	240		0	0
2. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	242		639.311.030	36.241.946.223
V. Đầu tư tài chính dài hạn (250 = 251 + 252 + 253 + 254 + 255)	250		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 doanh, liên kết	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 đầu tư tài chính dài hạn (*)	254		(223.058.068.877)	(223.058.068.877)
5. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	255		0	0
VI. Tài sản dài hạn khác (260 = 261 + 262 + 263 + 268)	260		19.044.939	298.960.227
1. Chi phí trả trước dài hạn	261		19.044.939	298.960.227
2. Tài sản thuê 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
TỔNG CỘNG TÀI SẢN (270 = 100 + 200)	270		483.256.285.900	505.170.774.957
C - NỢ PHẢI TRẢ (300 = 310 + 330)	300		1.577.275.724.533	1.524.235.659.211
I. Nợ ngắn hạn (310 = 311 + 312 + ... + 322 + 323 + 324)	310		1.576.901.519.437	1.523.861.454.115
1. Phải trả người bán ngắn hạn	311		164.672.205.129	174.403.504.533
2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312		32.036.635.111	41.127.544.202
3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313		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		907.369.478.676	851.377.685.025
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		25.454.545	2.810.725.581
9. Phải trả ngắn hạn khác	319		274.331.071.195	253.565.345.416
10. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	320		193.918.413.536	194.918.413.536
11. Dự phòng phải trả ngắn hạn	321			0
12. Quỹ khen thưởng, phúc lợi	322		210.064.290	210.064.290

Tài sản/Nguồn vốn	Mã số	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
1	2	3	4	5
13. Quỹ bình ổn giá	323		0	0
14. Giao dịch mua bán lại trái phiếu Chính phủ	324		0	0
II. Nợ dài hạn (330 = 331 + 332 + ... + 342 + 343)	330		374.205.096	374.205.096
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		0	0
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		374.205.096	374.205.096
8. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	338		0	0
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
D - VỐN CHỦ SỞ HỮU (400 = 410 + 430)	400		(1.094.019.438.633)	(1.019.064.884.254)
1. Vốn chủ sở hữu (410 = 411 + 412 + ... + 420 + 421 + 422)	410		(1.094.019.438.633)	(1.019.064.884.254)
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. Quyền chọn chuyển đổi trái phiếu	413		0	0
4. Vốn khác của chủ sở hữu	414		1.072.018.933	1.072.018.933
5. Cổ phiếu quỹ (*)	415		0	0
6. Chênh lệch đánh giá lại tài sản	416		0	0
7. Chênh lệch tỷ giá hối đoái	417		0	0
8. Quỹ đầu tư phát triển	418		26.293.456.226	26.293.456.226
9. Quỹ hỗ trợ sắp xếp doanh nghiệp	419		25.981.000	25.981.000
10. Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu	420		5.941.310.206	5.941.310.206
11. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối (421 = 421a + 421b)	421		(1.421.478.581.427)	(1.346.524.027.048)
- LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối kỳ trước	421a		(1.346.524.027.048)	(1.379.102.153.521)
- LNST chưa phân phối kỳ này	421b		(74.954.554.379)	32.578.126.473
12. Nguồn vốn đầu tư XDCB	422		0	0
II. Nguồn kinh phí và quỹ khác (430 = 431 + 432)	430		0	0
1. Nguồn kinh phí	431		0	0
2. Nguồn kinh phí đã hình thành TSCĐ	432		0	0
TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN (440 = 300 + 400)	440		483.256.285.900	505.170.774.957

Hà Nội, ngày 30 tháng 01 năm 2026

Lập biểu



Nguyễn Thị Khánh Hậu

Phụ trách Kế toán



Lê Thị Hồng Hạnh

Tổng giám đốc



Đặng Minh Quang

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH GIỮA NIÊN ĐỘ

Quý 4 năm 2025

Đơn vị tính: VND

Chỉ tiêu	Mã số	Thuyết minh	Quý 4		Lũy kế từ đầu năm đến cuối quý này	
			Năm nay	Năm trước	Năm nay	Năm trước
1	2	3	4	5	6	7
1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01	6.1	13.310.067.755	2.800.210.659	22.334.403.860	6.938.310.786
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		13.310.067.755	2.800.210.659	22.334.403.860	6.938.310.786
4. Giá vốn hàng bán	11	6.2	36.215.119.565	721.113.384	38.076.551.879	1.428.508.294
5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ (20=10 - 11)	20		(22.905.051.810)	2.079.097.275	(15.742.148.019)	5.509.802.492
6. Doanh thu hoạt động tài chính	21	6.3	193.622	58.112	742.734	2.525.879.672
7. Chi phí tài chính	22	6.4	13.997.948.413	13.981.083.981	55.991.793.651	65.605.415.935
- Trong đó: Chi phí lãi vay	23		13.997.948.413	13.981.083.981	55.991.793.651	56.188.640.271
8. Chi phí bán hàng	25		0	0	0	0
9. Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	6.5	1.636.234.132	3.548.605.294	5.833.953.698	6.418.624.060
10 Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh (30 = 20 + (21 - 22) - 25 - 26)	30		(38.539.040.733)	(15.450.533.888)	(77.567.152.634)	(63.988.357.831)
11. Thu nhập khác	31	6.6	2.803.369.360	83.610.186	2.962.854.360	102.236.712.658
12. Chi phí khác	32	6.6	205.075.015	11.202.891	350.256.105	5.670.228.354
13. Lợi nhuận khác (40 = 31 - 32)	40	6.7	2.598.294.345	72.407.295	2.612.598.255	96.566.484.304
14. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế (50 = 30 + 40)	50		(35.940.746.388)	(15.378.126.593)	(74.954.554.379)	32.578.126.473
15. Chi phí thuế TNDN hiện hành	51	6.8	0	0	0	0
16. Chi phí thuế TNDN hoãn lại	52		0	0	0	0
17. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp (60=50 - 51 - 52)	60		(35.940.746.388)	(15.378.126.593)	(74.954.554.379)	32.578.126.473
18. Lãi cơ bản trên cổ phiếu (*)	70		0	0	0	0
19. Lãi suy giảm trên cổ phiếu (*)	71		0	0	0	0

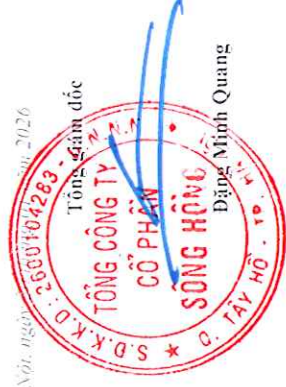
Lập biểu

Nguyễn Thị Khánh Hậu

Phụ trách Kế toán

Lê Thị Hồng Hạnh

Hà Nội, ngày 20/04/2026



BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ GIỮA NIÊN ĐỘ

Theo phương pháp gián tiếp

Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 31/12/2025

Đơn vị tính: VND

Chi tiêu	Mã số	Thuyết minh	Lũy kế từ đầu năm đến cuối quý này	
			Năm nay	Năm trước
I	2	3	4	5
I. Lưu chuyển tiền từ hoạt động kinh doanh				
1. Lợi nhuận trước thuế	01		(74.954.554.379)	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		0	(5.949.445.680)
- 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		(742.734)	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 = 01 + 02 + 03 + 04 + 05 + 06 + 07)	08		(18.876.475.757)	84.194.301.439
- Tăng, giảm các khoản phải thu	09		(371.405.523)	7.271.054.018
- Tăng, giảm hàng tồn kho	10		0	0
- Tăng, giảm các khoản phải trả (Không kể lãi vay phải trả, thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp)	11		4.919.143.516	(266.546.846.002)
- Tăng, giảm chi phí trả trước	12		279.915.288	(68.565.532)
- 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

Chỉ tiêu	Mã số	Thuyết minh	Lũy kế từ đầu năm đến cuối quý này	
			Năm nay	Năm trước
I	2	3	4	5
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh (20 = 08 + 09 + 10 + ... + 16 + 17)	20		(14.048.822.476)	(175.150.056.077)
II. Lưu chuyển tiền từ hoạt động đầu tư				
1. Tiền chi để mua sắm, xây dựng TSCĐ và các tài sản dài hạn khác	21		0	0
2. Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán TSCĐ và các tài sản dài hạn khác	22		9.000.000	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		14.000.000.000	0
6. Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	26			34.590.551.416
7. 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 = 21 + 22 + ... + 26 + 27)	30		14.009.742.734	35.943.569.136
III. Lưu chuyển tiền từ hoạt động tài chính				
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
3. Tiền thu từ đi vay	33		0	0
4. Tiền trả nợ gốc vay	34		0	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		(39.079.742)	(139.206.486.941)
Tiền và tương đương tiền đầu kỳ	60	5.1	388.818.193	139.595.305.134
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	349.738.451	388.818.193

Hà Nội, ngày 30 tháng 01 năm 2026

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 GIỮA NIÊN ĐỘ
QUÝ 4 NĂM 2025

1. TIỀN VÀ CÁC KHOẢN TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN

	Số dư cuối kỳ	Số dư đầu năm
Tiền mặt	130.778.697	67.110.469
Tiền gửi NH	218.959.754	321.707.724
Tổng	349.738.451	388.818.193

2. PHẢI THU KHÁCH HÀNG

	Số dư cuối kỳ	Số dư đầu năm
Phải thu của KH ngắn hạn		
BQL DA ĐTPT giao thông đô thị Hà Nội	14.740.131.074	14.740.131.074
Công ty CP Sông Hồng số 36	13.505.443.049	13.505.443.049
BQL DA các CTXD 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

3. TRẢ TRƯỚC CHO NGƯỜI BÁN

	Số dư cuối kỳ	Số dư đầu năm
Trả trước người bán ngắn hạn		
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	108.198.283.006	108.030.796.357
Tổng	278.162.878.792	277.995.392.143

4. PHẢI THU KHÁC

	Số dư cuối kỳ	Số dư đầu năm
Ngắn hạn	160.066.408.874	160.144.906.112
Tạm ứng	14.895.779.472	15.490.015.188
Ký cược, ký quỹ	205.000.000	205.000.000
Phải thu về cổ phần hoá	5.115.072.141	5.115.072.141
Công trình Chợ Vinh	14.811.093.515	14.811.093.515
Công ty CP Sông Hồng số 6	35.470.547.873	35.470.547.873
Công ty CP Sông Hồng 36	24.180.283.813	24.180.283.813
Các khoản khác	65.328.632.060	63.747.843.098
Dài hạn	37.725.490.302	37.725.490.302
Ký cược, ký quỹ	10.000.000	10.000.000
BQL DA Thái Hà	31.895.490.302	31.895.490.302
Các khoản khác	5.820.000.000	5.820.000.000

5. HÀNG TỒN KHO

	Số dư cuối kỳ	Số dư đầu năm
Chi phí SXKD dở dang	175.630.541.443	172.012.749.860
Công trình Vững 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

6. CHI PHÍ XÂY DỰNG CƠ BẢN DỒ DANG

	Số dư cuối kỳ	Số dư đầu năm
Khách sạn Royal Sông Hồng	0	35.602.635.193
Dự án Linh 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

7. PHẢI TRẢ NGƯỜI BÁN

	Số dư cuối kỳ	Số dư đầu năm
Ngắn hạn		
Công ty CPXD đô thị Sông Hồng	26.506.857.527	26.567.075.708
Công ty CPXD số 1 Sông Hồng	18.638.332.099	18.638.332.099
Công ty CP Sông Hồng Tây Đô	17.814.866.775	17.814.866.775
Công ty CPCN tàu thủy Đồng Bắc	5.705.182.639	5.705.182.639
Khác	96.006.966.089	105.678.047.312
Tổng	164.672.205.129	174.403.504.533

8. NGƯỜI MUA TRẢ TIỀN TRƯỚC

	Số dư cuối kỳ	Số dư đầu năm
Ngắn hạn		
Dự án biệt thự Tây Hồ (i)	24.655.500.000	24.655.500.000
Công ty TNHH MTV Triều Châu	0	9.090.909.091
Khác	7.381.135.111	7.381.135.111
Tổng	32.036.635.111	41.127.544.202

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

	Số dư cuối kỳ	Số dư đầu năm
Phải nộp	1.686.338.426	2.777.849.522
Thuế GTGT	181.393.462	310.983.135
Thuế TNCN	130.324.413	155.051.108
Thuế nhà đất, tiền thuê đất	659.914.513	1.940.397.299
Các loại thuế khác	371.417.980	371.417.980
Phải thu	90.909.091	90.909.091
Thuế TNDN nộp thừa	90.909.091	90.909.091

10. CHI PHÍ PHẢI TRẢ NGẮN HẠN

	Số dư cuối kỳ	Số dư đầu năm
Lãi vay phải trả Ban Vững Áng	647.299.894.735	591.308.573.575
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	626.155.557	625.683.334
Tổng	907.369.478.676	851.377.685.025

11. PHẢI TRẢ KHÁC

	Số dư cuối kỳ	Số dư đầu năm
Ngắn hạn	274.331.071.195	253.565.345.416
Dài hạn	374.205.096	374.205.096

12. VAY VÀ NỢ THUÊ TÀI CHÍNH NGẮN HẠN

	Số dư cuối kỳ	Số dư đầu năm
Vay Oceanbank Hà Tĩnh	191.809.390.313	191.809.390.313
Vay cá nhân	2.109.023.223 0	3.109.023.223
Tổng	193.918.413.536	194.918.413.536

13. DOANH THU BÁN HÀNG VÀ CUNG CẤP DỊCH VỤ

	Quý 4/2025	Quý 4/2024
Doanh thu cho thuê mặt bằng và dịch vụ trông giữ xe máy, ô tô	4.219.158.664	2.800.210.659
Doanh thu DA khách sạn Royal Sông Hồng	9.090.909.091	
Tổng	13.310.067.755	2.800.210.659

14. GIÁ VỐN HÀNG BÁN

	Quý 4/2025	Quý 4/2024
Doanh thu cho thuê mặt bằng, dự án Lào Cai	36.215.119.565	721.113.384
Tổng	36.215.119.565	721.113.384

15. DOANH THU HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH

	Quý 4/2025	Quý 4/2024
Lãi tiền gửi	193.622	58.112
Tổng	193.622	58.112

16. CHI PHÍ TÀI CHÍNH

	Quý 4/2025	Quý 4/2024
Lãi tiền vay Ban Vững Áng	13.997.948.413	13.981.083.981
Tổng	13.997.948.413	13.981.083.981

17. CHI PHÍ QUẢN LÝ DOANH NGHIỆP

	Quý 4/2025	Quý 4/2024
Chi phí nhân viên quản lý	870.595.766	992.856.648
Khác	765.638.366	2.555.748.646
Tổng	1.636.234.132	3.548.605.294

18. THU NHẬP KHÁC/CHI PHÍ KHÁC

	Quý 4/2025	Quý 4/2024
Thu nhập khác	2.803.369.360	83.610.186
Thanh lý TSCĐ, Lãi vay được xoá,...	2.803.369.360	83.610.186
Chi phí khác	205.075.015	11.202.891

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	Mối quan hệ
Bà Nguyễn Thương Huyền	Cổ đông lớn
Ông Đinh Văn Mạnh	Cổ đông lớn
Bà Nguyễn Thị Hoa	Cổ đông lớn
Công ty TNHH MTV Sông Hồng An Dương	Công ty con
Công ty TNHH MTV Cơ giới và Xây dựng Sông Hồng	Công ty con
Công ty CP Đầu tư Reenco Sông Hồng	Công ty con
Công ty CPXD 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 XD đô thị Sông Hồng	Công ty con
Công ty CP thép Sông Hồng	Công ty liên kết
Công ty CP Sông Hồng số 36	Công ty liên kết
Công ty CP XNK và XD Sông Hồng	Công ty liên kết
Công ty CP Sông Hồng Sài Gòn	Công ty liên kết
Công ty CP Sông Hồng số 8	Công ty liên kết
Công ty CP Bất động sản Hà Nội Sông Hồng	Công ty liên kết
Công ty CP Đầu tư TM và XD công trình giao thông Hà Nội	Công ty liên kết
Công ty CP Tư vấn và XD Sông Hồng	Công ty liên kết
Công ty CPXD số 1 Sông Hồng	Công ty liên kết
Công ty CP Sông Hồng Tây Đô	Công ty liên kết
Công ty CP Sông Hồng Bình Tây	Các khoản đầu tư khác
Công ty CPXD Sông Hồng	Các khoản đầu tư khác
Công ty CP Nhôm Sông Hồng	Các khoản đầu tư khác
Công ty CP Sông Hồng Đại Phát	Các khoản đầu tư khác
Công ty CP Đầu tư và XD Sông Hồng số 9	Các khoản đầu tư khác
Công ty CP Sông Hồng số 6	Các khoản đầu tư khác
Công ty CP Đầu tư và PT BĐS Imperia Living	Các khoản đầu tư khác
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	Ảnh hưởng đáng kể

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

Họ tên	Chức danh	Quý 4/2025 VND	Quý 4/2024 VND
Tiền lương HĐQT và Ban kiểm soát			
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)	0	92.513.454
Ông Lê Xuân Thi	Thành viên HĐQT	0	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)	92.989.004	73.500.000
Ông Cao Tiến Trung	Trưởng BKS (Từ nhiệm ngày 18/08/2025)	0	61.500.000
Tiền lương của Ban Tổng giám đốc và Người quản lý khác			
Ông Trần Phi Hoàng	Phó Tổng giám đốc (Miễn nhiệm ngày 15/07/2025)	0	60.962.829
Ông Trần Anh Tài	Phó Tổng giám đốc kiêm Kế toán trưởng (Miễn nhiệm ngày 17/03/2025)	0	61.500.000
Ông Trịnh Xuân Dương	Phó Tổng giám đốc	0	0
Ông Nguyễn Minh Quân	Phó Tổng giám đốc	60.962.829	0
Ông Nguyễn Hoàng Anh	Người được uỷ quyền công bố thông tin	60.464.720	48.008.906
Tổng		214.416.553	397.985.189

c. Số dư với các bên liên quan khác

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

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

Các khoản phải thu Công ty con	Tính chất giao dịch	31/12/2025 VND	01/01/2025 VND
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 Xây dựng 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 TV và XD đô thị SH	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 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
Đầu tư dài hạn khác			
Công ty CP Sông Hồng số 6	Trả trước người bán	459.622.441	459.622.441
Tổng		227.791.978.324	227.791.978.324

Các khoản phải thu Công ty con	Tính chất giao dịch	31/12/2025 VND	01/01/2025 VND
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 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 CPXD đô thị Sông Hồng	Phải thu khác	1.211.389.092	1.211.389.092
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
Đầu tư dài hạn khác			
Công ty CP Sông Hồng số 6	Phải thu khác	35.483.147.873	35.483.147.873
Tổng		101.772.659.756	101.772.659.756

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

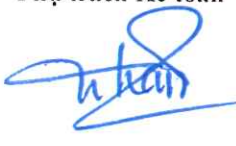
Các khoản phải trả	Tính chất giao dịch	31/12/2025	01/01/2025
Công ty con		VND	VND
Công ty TNHH MTV Cơ giới và Xây dựng Sông Hồng	Phải trả người bán	2.652.503.338	2.652.503.338
Công ty CP Đầu tư Reenco Sông Hồng	Phải trả người bán	465.894.516	465.894.516
Công ty CPXD Dân dụng và Hạ tầng Sông Hồng	Phải 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 TV và XD đô thị SH	Phải trả người bán	2.536.045.102	2.536.045.102
Công ty liên doanh liên kết			
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 CPXD đô thị Sông Hồng	Phải trả người bán	26.506.857.527	27.249.548.436
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
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 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
Tổng		91.441.432.295	92.184.123.204
Các khoản phải thu			
Công ty con		VND	VND
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 CPXD 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 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
Đầu tư dài hạn khác			
Công ty CP Nhôm Sông Hồng	Phải trả khác	3.862.093.801	3.862.093.801
Tổng		16.107.111.179	16.107.111.179

Lập biểu



Nguyễn Thị Khánh Hậu

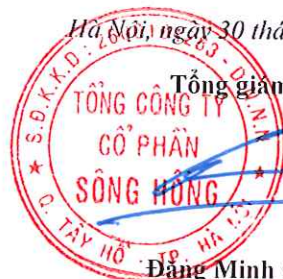
Phụ trách Kế toán



Lê Thị Hồng Hạnh

Hà Nội, ngày 30 tháng 01 năm 2026

Tổng giám đốc



Đặng Minh Quang